股票代码：600556　　股票简称：*ST 北生　　上市地点:上海证券交易所

广西北生药业股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书

（草案）

交易对方	住所及通讯地址
杭州天禧投资有限公司	住所：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦
	通讯地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦
杭州唐旗投资有限公司	住所：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦
	通讯地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦
许广跃	住所：杭州市西湖区德加公寓西区 15 幢 1 单元 401 室
	通讯地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 2201 室
陈金霞	住所：上海市南市区复兴东路 1028 号
	通讯地址：上海市浦东新区高东新路 211 号 109 室
吴彤	住所：北京市朝阳区安贞西里四区 11 号楼 4 门 401 号
	通讯地址：北京海淀区王庄路 1 号同方科技广场 B 座 11 层
周楚卿	住所：广东省汕头市潮阳区文光街道兴归文昌路 23 号文昌北住宅区二区十三栋一梯 502
	通讯地址：广东省汕头市潮阳区棉城东锋住宅区 1 幢 201
刘先震	住所：北京市海淀区学院南路 39 号 5 号楼 3 门 13 号
	通讯地址：北京市海淀区太月园 2 号楼 1505
邵南燕	住所：浙江省龙游县龙游镇龙兰路 100 号 9 幢
	通讯地址：浙江衢州市黄坛口衢州双熊纸业有限公司

独立财务顾问：平安证券有限责任公司

签署日期：二零一零年一月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易导致的投资风险，由投资者自行负责。

本报告书是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息提请股东及其他投资者注意。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假和不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目　录

公司声明 1

目　录 2

释　义 5

重大事项提示 8

第一节　交易概述 10

一、本次交易的背景和目的 10
二、本次交易的交易对方 11
三、本次交易标的、交易价格 11
四、交易前后的股权结构 12
五、本次交易的决策过程 14
六、要约收购 15
七、本次交易构成重大资产重组 15
八、本次交易对财务的影响 16
九、本次交易的基本原则 17
十、遵循的法律法规 17

第二节　上市公司基本情况 18

一、概况 18
二、历史沿革 19
三、公司破产重整情况 24
四、公司近三年控制权变动情况 30
五、最近三年一期主营业务情况 30
六、最近三年一期主要财务数据和财务指标 31
七、公司 2009 年 10 月 31 日的资产负债构成状况（经审计） 32
八、公司控股股东及实际控制人情况介绍 33

第三节　本次交易对方的基本情况 36

一、杭州天禧投资有限公司 36
二、杭州唐旗投资有限公司 41
三、实际控制人许广跃基本情况 46
四、其他五名自然人基本情况 50

第四节　本次交易标的 55

一、基本情况及历史沿革 55
二、股权控制关系 63
三、郡原地产股份及主要资产权属状况、对外担保及主要负债情况 79
四、债权债务转移情况 82
五、郡原地产最近两年一期财务状况 83

六、郡原地产最近三年曾进行资产评估、交易、增资或改制的情况.....85
七、郡原地产评估情况.....85
八、主营业务的具体情况.....108
九、房地产开发项目及土地储备情况.....125
十、公司治理和业务规范情况.....156

第五节 本次发行股份情况 160
一、本次发行的基本情况.....160
二、本次发行前后主要财务数据.....161
三、本次发行前后上市公司的股权结构.....161

第六节 风险因素与对策分析 163
一、本次交易方案不能获得批准的风险.....163
二、资产交割日不确定性的风险.....163
三、政策和宏观调控风险.....164
四、行业风险.....167
五、经营风险.....168
六、盈利预测实现风险.....170
七、其他风险.....171

第七节 本次交易相关协议的主要内容 172
一、发行股份购买资产协议.....172
二、业绩补偿协议.....173

第八节 本次交易的合规性分析 175
一、就本次交易是否符合《重组管理办法》第十条规定的逐项说明.....175
二、就本次交易是否符合《重组管理办法》第四十一条规定的逐项说明.178
三、买卖上市公司股票情况说明.....180

第九节 本次交易定价依据及公平、合理性的分析 182
一、本次交易定价依据及公允性分析.....182
二、董事会对本次交易评估事项的说明.....191
三、独立董事对本次交易评估事项的意见.....192

第十节 董事会讨论与分析 193
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....193
二、房地产行业特点的讨论与分析.....195
三、本次交易完成后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....232
四、本次交易对公司的影响.....250
五、交易完成后北生药业未来发展计划.....252

第十一节 财务会计信息 257
一、本公司交易前最近两年一期财务报表.....257
二、郡原地产最近两年一期财务报表.....262
三、公司最近一年一期备考合并财务报表.....268
四、郡原地产盈利预测.....272
五、上市公司备考盈利预测.....274

第十二节　同业竞争与关联交易 277
一、同业竞争 277
二、关联交易 278
第十三节　资金、资产占用及担保 288
一、本公司资金、资产占用及担保情况 288
二、郡原地产资金、资产占用及担保情况 288
第十四节　负债结构说明 290
第十五节　公司最近十二个月发生的重大资产交易行为的说明 291
第十六节　本次交易对公司治理结构的影响 293
一、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施 293
二、本次交易完成后控股股东对公司的“五分开”承诺 295
第十七节　其他重要事项 297
一、本次交易后公司存在的或有事项 297
二、股份质押、冻结及拍卖 299
三、立案调查事项 299
四、本次交易后公司存在的承诺事项 299
五、拟购买资产的诉讼事项 300
六、独立董事对本次交易的意见 300
七、提请投资者注意的几个问题 301
第十八节　中介机构对本次交易的意见 302
一、本次交易的独立财务顾问出具的结论性意见 302
二、本次交易的律师事务所出具的结论性意见 303
第十九节　本次交易相关证券服务机构 304
一、独立财务顾问 304
二、上市公司法律顾问 304
三、标的资产审计机构 304
四、资产评估机构 305
五、上市公司审计机构 305
第二十节　董事及相关中介机构的声明 306
一、公司董事声明 306
二、独立财务顾问声明 307
三、法律顾问声明 308
四、标的资产审计机构声明 309
五、上市公司审计机构声明 310
六、资产评估机构声明 311
第二十一节　备查文件 312
一、备查文件目录 312
二、备查文件地点 313

释　义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

本公司/公司/北生药业/上市公司	指　广西北生药业股份有限公司
管理人	指　北生药业重整管理人
北通实业	指　北海通发实业股份有限公司，本公司前身
北生集团	指　广西北生集团有限责任公司，原称“广西北海浙江广厦建筑有限责任公司”，本公司控股股东
工行广西壮族自治区分行	指　中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行，本公司第一大股东
交易对方/郡原地产全体股东	指　天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震、邵南燕
天禧投资及其一致行动人	指　天禧投资、唐旗投资和许广跃
本次交易/本次发行/本次重大资产重组	指　北生药业向郡原地产全体股东发行股份购买郡原地产 100%股份
郡原地产	指　浙江郡原地产股份有限公司
南源置业	指　杭州南源联合置业有限公司，郡原地产前身
天禧投资	指　杭州天禧投资有限公司，郡原地产之控股股东
唐旗投资	指　杭州唐旗投资有限公司，郡原地产之股东
郡原投资	指　浙江郡原房地产投资有限公司
紫鼎石投资	指　浙江紫鼎石投资有限公司，天禧投资和唐旗投资之控股股东
腾辉商贸	指　北海腾辉商贸有限公司，本公司持股 5%以上股东
瑞尔德嘉	指　北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司，本公司持股 5%以上股东
北海汇金	指　广西北海汇金贸易有限责任公司，北生集团之控股股东
北生东珠	指　广西北生集团东珠实业有限责任公司，本公司前股东
北海安峰	指　北海市安峰贸易有限公司，本公司前股东
北海京顺	指　北海京顺贸易有限公司，本公司前股东
北海中院	指　广西壮族自治区北海市中级人民法院
广厦建设	指　广厦建设集团有限责任公司
工行北海分行	指　中国工商银行股份有限公司北海分行
鹊源投资	指　深圳市鹊源投资有限公司

万方投资	指　杭州万方投资有限公司
南都房产	指　浙江南都房产集团有限公司
郡原建材	指　浙江郡原建筑材料有限公司，郡原地产之全资子公司
五云投资	指　杭州五云投资有限公司，郡原地产之全资子公司
四川郡原	指　四川郡原置业有限公司，郡原地产之全资子公司
湖南郡原	指　湖南郡原置业有限公司，郡原地产之全资子公司
湖南宏梦	指　湖南宏梦置业有限公司，郡原地产之全资子公司
湖南中嘉	指　湖南中嘉房地产开发有限公司，郡原地产之全资子公司
海南郡原	指　海南郡原置业有限公司，郡原地产之全资子公司
杭州居里	指　杭州郡原居里房产开发有限公司，郡原地产之全资子公司
相江投资	指　杭州相江投资有限公司，郡原地产之控股子公司
宁波隆越	指　宁波隆越房地产开发有限公司，郡原地产之控股子公司
杭州硕原	指　杭州硕原置业有限公司，郡原地产之控股子公司
青山湖圣园	指　青山湖圣园（杭州）置业有限公司，郡原地产之控股子公司
杭州天名	指　杭州天名房地产有限公司，郡原地产之控股子公司
华浙青马	指　浙江华浙青马房地产开发有限公司，郡原地产之控股子公司
湖南中锴	指　湖南中锴置业有限公司，郡原地产之控股子公司
崇州味江城	指　崇州市味江城建设有限公司，郡原地产之控股子公司
沈阳华凌	指　沈阳华凌房地产有限公司，郡原地产之控股子公司
通州商务园	指　北京通州商务园开发建设有限公司，郡原地产之参股公司
宁波明珠	指　宁波东海明珠置业有限公司，原为郡原地产之全资子公司，现已注销
杭州郡原物业	指　杭州郡原物业服务有限公司（原称“杭州公元复兴物业管理有限公司”），郡原投资之控股子公司
湖南郡原物业	指　湖南郡原物业管理有限公司，郡原投资之控股子公司
本报告书	指　《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
《发行股份购买资产协议》	指　广西北生药业股份有限公司与杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃等六名自然人之《发行股份购买资产协议》
《重整计划（草案）》	指　《广西北生药业股份有限公司重整计划（草案）》
《重整计划》	指　《广西北生药业股份有限公司重整计划》
《破产法》	指　《中华人民共和国企业破产法》

《公司法》	指 《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指 《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指 《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指 《上市公司收购管理办法》
《发行管理办法》	指 《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指 《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》
证监会	指 中国证券监督管理委员会
上交所	指 上海证券交易所
独立财务顾问/ 平安证券	指 平安证券有限责任公司
上市公司法律顾问/ 通力律所	指 上海市通力律师事务所
中磊会计师事务所	指 中磊会计师事务所有限责任公司
天健会计师事务所	指 天健会计师事务所有限公司
中天衡	指 广州中天衡资产评估有限公司
审计基准日	指 2009 年 10 月 31 日
评估基准日	指 2009 年 10 月 31 日
最近两年一期	指 2007 年、2008 年、2009 年 1-10 月
预售	指 房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房款的行为，房地产预售需要取得专门的预售许可证
容积率	指 一个房地产开发项目的地上建筑面积与该项目地块用地面积的比值
总建筑面积	指 包括地上建筑面积和地下建筑面积，其中地下建筑面积不纳入容积率计算
结算金额	指 在会计上已经确认为当期收入的商品房所对应的收入金额，即会计核算所指的当期“商品房销售收入”
元	指 人民币元

重大事项提示

1、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《收购管理办法》、《发行管理办法》等有关规定，编制《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，以供投资者决策参考之用。

2、本次发行股份购买资产暨关联交易事项已获得本公司第六届董事会第八次会议审议通过，尚需公司股东大会审议通过，并经中国证监会的核准，以及中国证监会豁免天禧投资及其一致行动人要约收购义务后方可实施。本次交易方案能否顺利获得公司股东大会批准和上述有权部门核准存在不确定性。

3、本公司拟向天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人发行股份购买其合计持有的郡原地产 100%股份，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。本次发行完成后，本公司的控股股东将变更为天禧投资，实际控制人为许广跃。由于天禧投资及其一致行动人认购公司股份比例超过 30%，触发了要约收购义务，根据《收购管理办法》第 62 条第一款第二、三项的规定，本次发行股份购买资产属于可以向中国证监会申请豁免要约收购的情形，天禧投资及其一致行动人需向中国证监会提出豁免要约收购申请。

4、公司本次发行股份购买资产为郡原地产 100%股份，根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755 号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产经审计的归属于母公司所有者权益为 164,732.62 万元，郡原地产 100%股份评估值为 360,963.58 万元，资产评估值比经审计的归属于母公司所有者权益增值 196,230.96 万元，增值率为 119.12%。

5、根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44号）的规定，本次交易采用协商定价原则。截至2009年10月31日，郡原地产100%股份评估值为360,963.58万元，经协商，郡原地产100%股份作价351,000.00万元，本公司将以2.60元/股的价格向郡原地产全体股东发行135,000万股股份用于购买郡原地产100%股份。

6、根据本公司与天禧投资及其一致行动人签署的《业绩补偿协议》，天禧投资及其一致行动人承诺，北生药业 2010 年、2011 年和 2012 年经审计的归属于母公司所有者的净利润合计不低于 136,188.80 万元，若经审计的归属于母公司所有者的净利润低于上述承诺的数额，天禧投资及其一致行动人同意按照《业绩补偿协议》的约定进行补偿。

7、本次交易完成后，天禧投资及其一致行动人持有本公司 101,250 万股，占发行后股份总数的 58.03%。如天禧投资及其一致行动人利用其控制地位干涉本公司重大决策、生产经营和人事安排等情形，则可能损害本公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

8、本报告书中的财务会计信息一章中包含了经审核的郡原地产 2009 年度、2010 年度盈利预测报告和本公司 2009 年度、2010 年度备考盈利预测报告，上述盈利预测报告遵循了谨慎性原则，但其所依据的各种假设具有不确定性，投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

9、本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产投资与开发，本公司提醒投资者关注主营业务变化所带来的风险。随着国家陆续出台一系列宏观调控政策以促进房地产行业持续稳定健康发展，房地产行业面临结构调整，行业竞争将进一步加剧，公司将面临国家宏观调控风险和房地产行业风险。

10、2009 年 5 月 20 日，本公司接到上交所《关于对广西北生药业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》（上证公字[2009]49 号）。因公司 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.5 条和第 14.1.9 条的规定，公司股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。由于公司重大资产重组存在不确定性使公司股票存在可能终止上市的风险，本公司提示投资者进行投资决策时应对上述情况予以关注。

11、本公司在此特别提示投资者注意投资风险，并仔细阅读本报告书中有关章节的内容以及其他专业机构出具的关于本次重大资产重组的相关材料。

第一节　交易概述

公司于 2010 年 1 月 19 日召开了第六届董事会第八次会议，逐项审议并通过了关于公司本次交易的系列议案，公司拟召开股东大会审议本次交易系列议案。公司拟发行股份购买天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人合计持有的郡原地产 100%股份，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。本次交易的基本情况如下：

一、本次交易的背景和目的

北生药业成立于 1993 年 11 月 28 日，2001 年 8 月 7 日公司股票在上交所上市交易。

公司原主营业务为血液制品、生物制药、中西成药、人体组织工程材料类医药产品的生产和销售。公司设立后，为维持并扩大生产经营，曾陆续向多家商业银行贷款，债务负担十分沉重。自 2006 年起，因国家持续性的药品降价及宏观调控政策的实施，以及药品原材料价格不断上涨，公司经营遇到较大困难。由于 2006 年度、2007 年度连续两年亏损，按照《上海证券交易所股票上市规定（2006 年修订）》第十三章“特别处理”的有关规定，公司股票自 2008 年 5 月 5 日起实行退市风险警示的特别处理，股票简称变更为“*ST 北生”。2009 年 5 月 20 日，本公司接到上交所《关于对广西北生药业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》（上证公字[2009]49 号），因公司 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.5 条和第 14.1.9 条的规定，公司股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。

因陷入严重的财务危机，公司下属企业相继停产，生产经营所需流动资金严重不足，已无法清偿到期债务，致使债权人起诉本公司。其中公司债权人广厦建设、工行北海分行向北海中院申请公司重整。2008 年 11 月 27 日，北海中院下达（2008）北破重字第 1 号《民事裁定书》，裁定对公司进行重整，指定公司清算组担任公司重整的管理人。2008 年 12 月 29 日，公司债权人及出资人第一次

会议审议并表决通过了《重整计划（草案）》。2008 年 12 月 30 日，北海中院出具了（2008）北破重字第 1-1 号《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》，终止北生药业重整程序。公司进入《重整计划》执行阶段。

2009 年 10 月 28 日，北生药业管理人向北海中院提交了《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，并申请裁定重整计划执行完毕。2009 年 10 月 29 日，北海中院下达了（2008）北破重字 1-5 号《民事裁定书》，裁定："（1）自《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》提交之日即 2009 年 10 月 28 日起，北生药业管理人的监督职责终止；（2）北生药业的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利；（3）按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕起，北生药业不再承担清偿责任；（4）《重整计划》执行中的后续工作由重整后的北生药业继续完成。"

为保护公司及投资者利益，改善公司财务状况，提升公司可持续发展能力，尽早结束暂停上市状态，恢复上市地位，公司迫切需要通过重大资产重组注入优质资产。

二、本次交易的交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为天禧投资、唐旗投资、许广跃及陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震、邵南燕，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。

三、本次交易标的、交易价格

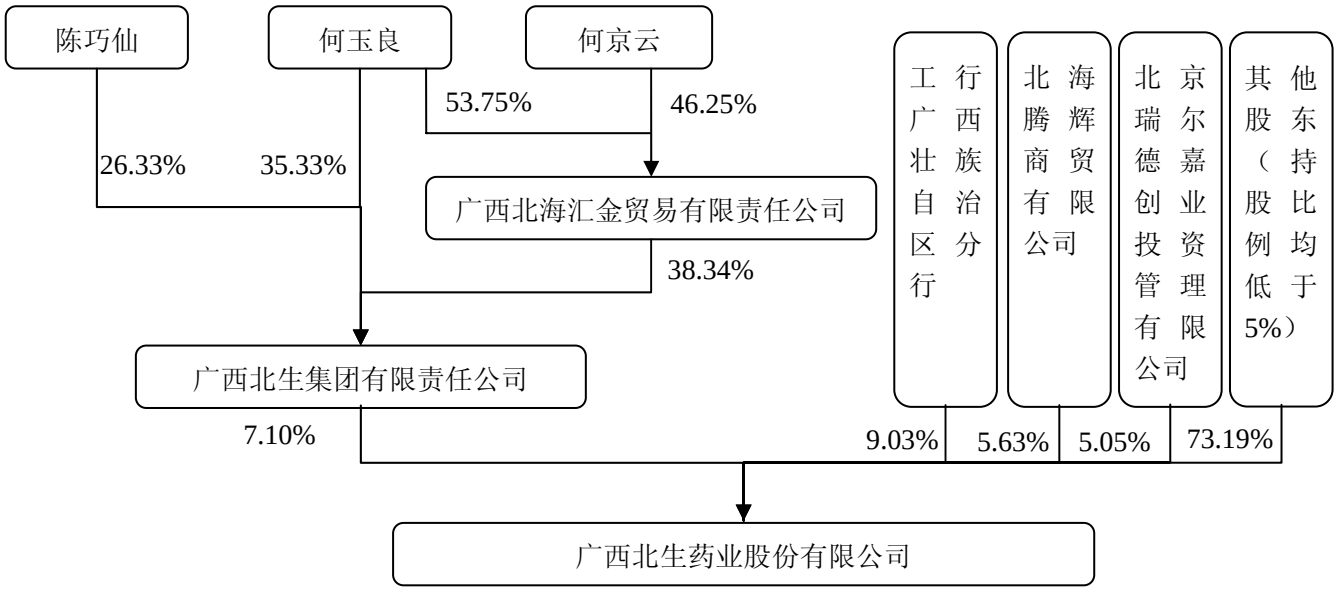
公司本次发行股份拟购买的资产为郡原地产 100%股份，根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755 号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产经审计的归属于母公司所有者权益为 164,732.62 万元，郡原地产 100%股份评估值为 360,963.58 万元，资产评估值比归属于母公司所有者权益增值 119.12%。经交易双方协商，郡原地产 100%股份在本次交易中的作价为 351,000.00 万元。

本次发行股份的定价为 2.60 元/股，发行股份数量为 135,000 万股（最终发行价格、发行数量以证监会核准为准）。

四、交易前后的股权结构

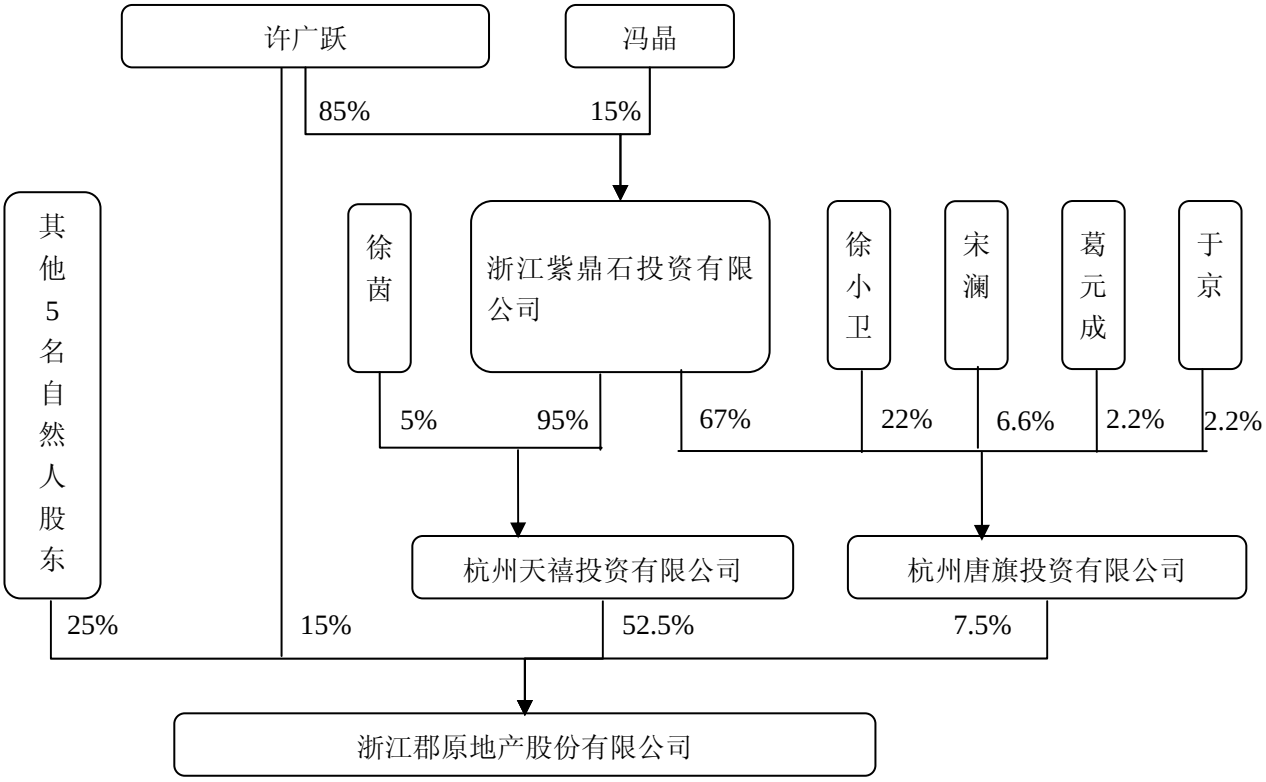
（一）本次交易前的股权结构

本次交易前，公司的股份总数为 394,793,708 股，公司股权结构如下图：



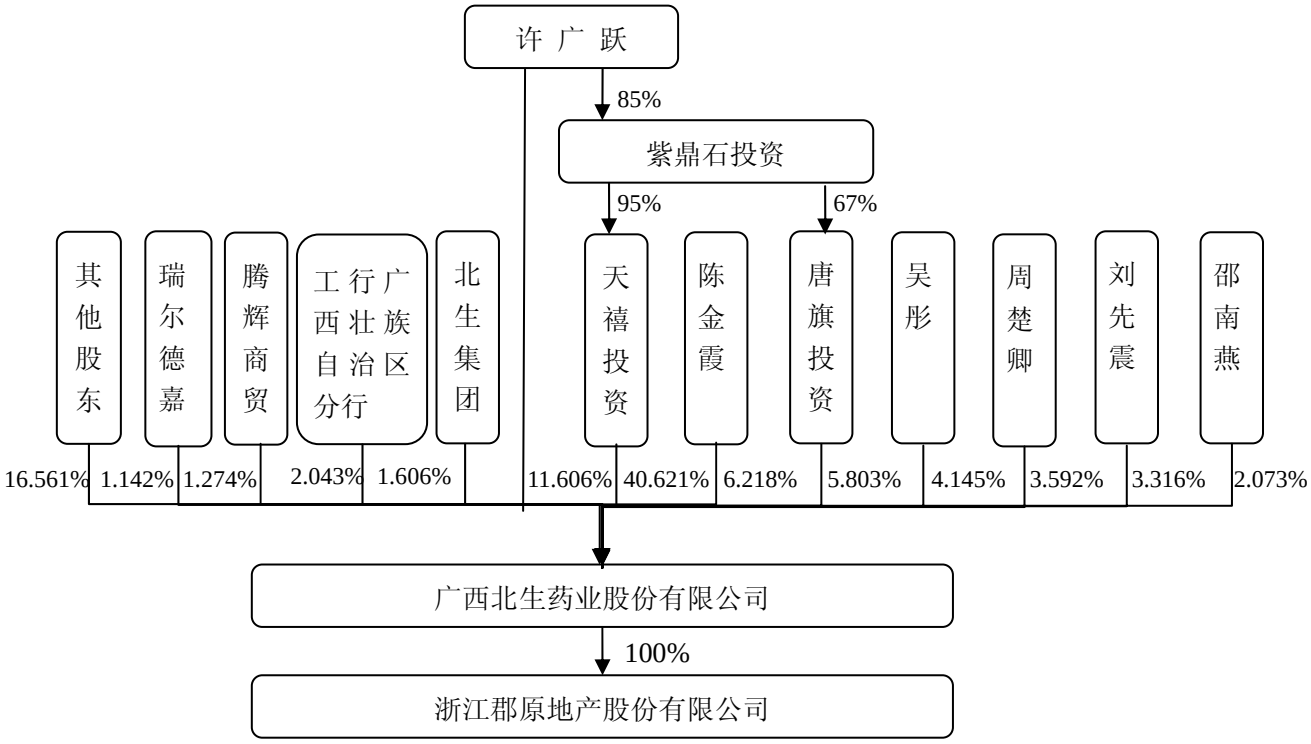
注：何玉良去世后，相关遗产继承法律手续仍未办理完毕。

本次交易前，郡原地产股份总数为 70,000 万股，其股权结构如下图：



（二）本次交易后的股权结构

本次交易完成后公司将新增 135,000 万股，公司的股份总数将增至 1,744,793,708 股。交易完成后的股权结构图如下：



五、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策过程

1、2010 年 1 月 19 日，北生药业召开第六届董事会第八次会议审议并通过了本次北生药业发行股份购买资产暨关联交易相关议案。

2、2010 年 1 月 18 日，天禧投资召开股东会，审议并通过了《发行股份购买资产协议》、《业绩补偿协议》等议案。

3、2010 年 1 月 18 日，唐旗投资召开股东会，审议并通过了《发行股份购买资产协议》、《业绩补偿协议》等议案。

4、2010 年 1 月 18 日，郡原地产召开 2010 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司股东以其持有的公司股份购买广西北生药业股份有限公司非公开发行股份的议案》等议案。

（二）本次交易协议签订

1、2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资、唐旗投资及许广跃等 6 名自然人签署了《发行股份购买资产协议》。

2、2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资、唐旗投资及许广跃签署了《业绩补偿协议》。

（三）本次交易尚需取得的授权及批准

本次交易尚需获得如下的授权和批准方可实施：

1、北生药业股东大会审议通过；

2、中国证监会核准；

3、由于本次交易触发了天禧投资及其一致行动人对北生药业的要约收购义务，天禧投资及其一致行动人将在获得公司股东大会批准后向中国证监会申请豁免要约收购义务，并需取得中国证监会要约收购豁免批复。

六、要约收购

本次交易完成后，天禧投资及其一致行动人持有公司股份的比例将超过 30%，根据《收购管理办法》的有关规定，天禧投资及其一致行动人的上述行为构成上市公司收购，同时触及要约收购条件。因此，本次交易尚需北生药业股东大会同意天禧投资及其一致行动人免于发出要约以及中国证监会豁免天禧投资及其一致行动人的要约收购义务后方可进行。

七、本次交易构成重大资产重组

截至本次交易的审计、评估基准日 2009 年 10 月 31 日，根据相关审计、评

估报告，郡原地产合并会计报表的资产总额为 459,042.48 万元，占本公司 2008 年度经审计的合并会计报表资产总额 84,384.94 万元的 543.99%，本次交易构成重大资产重组，需报中国证监会核准。根据《重组管理办法》的相关规定，由于本次购买资产总额占最近一个会计年度经审计的合并会计报表资产总额的比例超过 70%，且本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组委员会审核。

八、本次交易对财务的影响

本次交易将对公司的财务状况产生重大影响，根据公司截至 2009 年 10 月 31 日的备考报表，假设公司于 2008 年 1 月 1 日已经完成资产重组，公司的财务状况将得到极大改善。

（一）盈利状况

通过本次交易，公司的盈利状况将彻底改变。本次交易前，公司 2009 年 1-10 月净利润主要来源于资产处置和债务重组，剔除非经常性损益后，仍处于亏损状态。假设本次重组已经完成，则近一年一期都从亏损转为盈利。受 2008 年房产市场低迷和项目开发节奏影响，2009 年公司备考报表结转的房产销售收入较少，2009 年 1-10 月盈利主要来自土地转让所得，使得 2009 年扣除非经常性损益后的净利润较低。随着现有项目的逐步完工并进入销售环节，公司扣除非经常性损益前后的利润都将有显著提升。具体情况见下表：

单位：元

项　目	交易前		交易后	
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2009 年 1-10 月	2008 年度
净利润	952,615,649.01	-699,908,875.00	327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	339,719,776.75	145,517,275.96
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-56,458,017.58	-458,414,377.79	5,419,999.39	140,918,472.19
发行在外普通股加权平均数	321,908,716	303,687,468	1,744,793,708	1,744,793,708
基本每股收益	2.96	-2.28	0.19	0.08

（二）财务状况

公司的资产负债率将由 183.55%下降到 54.60%，扣除预收账款后资产负债率下降到 51.53%，资产负债率的大幅下降将使公司的长期偿债能力和融资能力大幅提升；流动比率由 0.39 提高到 2.20，流动比率的提高，将大幅提升公司短期偿债能力。具体情况见下表：

项目	重组前		重组后	
	2009.10.31	2008.12.31	2009.10.31	2008.12.31
流动比率	0.39	0.13	2.20	2.70
资产负债率（%）	183.55	216.61	54.60	48.94
扣除预收账款后资产负债率（%）	--	--	51.53	43.89

九、本次交易的基本原则

本次交易遵循以下原则：

1、遵守有关国家法律、法规及相关政策规定的原则；

2、坚持“公开、公平、公正”的原则，不损害公司及全体股东的利益；

3、有利于公司的长期健康发展，提升公司的经营业绩和持续发展能力，提高公司核心竞争力原则；

4、兼顾社会效益、经济效益原则；

5、“诚实信用、协商一致”的原则。

十、遵循的法律法规

公司根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《收购管理办法》、《发行管理办法》等有关法律、法规的规定编制本报告书。

第二节　上市公司基本情况

一、概况

公司法定中文名称：广西北生药业股份有限公司

公司法定英文名称：GUANGXI BEISHENG PHARMACEUTICAL CO.,LTD

公司注册地址：广西北海市北海大道 168 号

公司办公地址：北海市北海大道西 16 号海富大厦 17 层 D 座

证券简称：*ST 北生

证券代码：600556

法定代表人：何京云

注册资本和实收资本：394,793,708 元

成立日期：1993 年 11 月 28 日

企业法人营业执照注册号：（企）450500000000938

税务登记证号：桂国税字 45050271146694X 号

上市地点：上海证券交易所

邮政编码：536000

公司网址：www.bsyy.com.cn

公司电子信箱：bsyy_bh@163.net

经营范围：化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药，生化药品、生物制品、血液制品（仅供其具备条件的分支机构生产经营用）：片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软膏剂、栓剂、口服液（含中药前处理和提取，有效期至 2010 年 12 月 31 日）、保健品；国内贸易（国家有专项规定的除外）；经营按外经贸部门

核定范围的自营进出口业务。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

二、历史沿革

（一）公司设立情况

北生药业前身为“北海通发实业股份有限公司”。北通实业于 1993 年 11 月 28 日经广西壮族自治区“桂体改股字（1993）106”号文批准以定向募集方式设立。1996 年根据国务院“国发（1995）17 号”文进行规范并经广西壮族自治区“桂体改股字（1996）83”号文确认，在广西壮族自治区工商行政管理局进行了重新登记注册，公司总股本 1,158.50 万元，其中法人股 1,150.00 万元，内部职工股 8.50 万元。

1998 年 8 月，经广西壮族自治区“桂体改股字（1998）33 号”文批复北通实业正式更名为“广西北生药业股份有限公司”，并进行了增资扩股，以每股 1.35 元的价格向社会法人定向增发 3,721.50 万股，共募集 5,024.025 万元；其中，向广西北海浙江广厦建筑有限责任公司（北生集团前身）增发 1,037.50 万股，向辽宁北方生物药业集团有限公司增发 1,903.20 万股，向广西血液中心增发 585.60 万股，向北海京顺增发 97.60 万股，向北海安峰增发 97.60 万股，增资扩股后公司股本总额增至 4,880 万元。公司更名后，主营业务变更为生化药品、生物制品、血液制品等的开发、生产和销售。

2001 年 7 月 26 日，经中国证监会核准，公司在上交所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股，发行后公司股本总额增至 9,000 万元。2001 年 8 月 7 日，公司 4,532 万股社会公众股（含国有股减持 412 万股）在上交所挂牌交易，股票简称“北生药业”，股票代码为“600556”。

首次公开发行时，公司前十大股东持股情况如下：

序号	发行前 前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）	发行后 前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	广西北海浙江广厦建筑有限责任公司	41.00	2,000.80	广西北海浙江广厦建筑有限责任公司	22.23	2,000.80
2	辽宁北方生物药	39.00	1,903.20	辽宁北方生物药	17.65	1,588.14

	业集团有限公司			业集团有限公司		
3	广西血液中心	12.00	585.60	广西血液中心	5.43	488.66
4	广西北海东珠实业有限责任公司	2.80	136.70	广西北海东珠实业有限责任公司	1.52	136.70
5	北海京顺	2.00	97.60	北海京顺	1.08	97.60
6	北海安峰	2.00	97.60	北海安峰	1.08	97.60
7	沈阳药科大学	1.03	50.00	华泰证券	0.71	64.10
8	倪浩波	0.07	3.50	沈阳药科大学	0.56	50.00
9	温殿和	0.03	1.50	景宏基金	0.44	40.29
10	于彩苓	0.03	1.50	黄雄燕	0.31	28.14

2002 年 12 月 26 日，北生药业公告，经广西壮族自治区工商行政管理局核准，公司控股股东广西北海浙江广厦建筑有限责任公司更名为“广西北生集团有限责任公司”。

（二）历次股权变动情况

1、2003 年 5 月，公司实施 2002 年度利润分配方案

经 2002 年度股东大会审议通过，公司于 2003 年 5 月 22 日实施以 2002 年末股份总数 90,000,000 股为基数，每 10 股送红股 1 股并派送红利 1.00 元（均含税），资本公积每 10 股转增 3 股，其中派送 900 万股、转增 2,700 万股。公司股份总数变更为 12,600 万股。

利润分配方案执行后，公司前七名股东持股情况如下：

序号	前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	22.23	2,801.12
2	腾辉商贸	17.65	2,223.40
3	广西血液中心	5.43	684.12
4	北生东珠	1.52	191.38
5	北海安峰	1.08	136.64
6	北海京顺	1.08	136.64
7	沈阳药科大学	0.56	70.00

2、2004 年 9 月，公司实施股份配售

经中国证监会《关于核准广西北生药业股份有限公司配股的通知》（证监发行字[2004]117 号文）核准，公司以 2003 年 12 月 31 日股份总数为基数，按每 10 股配 5 股比例配售，实际配售 4,674.60 万股。其中，第一大股东北生集团全额认配其应配售的 1,400.56 万股，第五大股东北生东珠全额认配其应配售的 95.69 万股，社会公众股股东配售 3,178.35 万股。公司配股获配可流通股份上市后，公司股份总数增加至 17,274.60 万股，其中：未上市流通股总数增至 7,739.55 万股，占股份总数的 44.80%；已上市流通股总数增至 9,535.05 万股，占股份总数的 55.20%。

股份配售实施完毕后，公司前十名股东持股情况：

序号	发行前前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	24.32	4,201.68
2	腾辉商贸	12.87	2,223.40
3	裕隆证券投资基金	4.26	736.09
4	广西血液中心	3.96	684.12
5	方正证券有限责任公司	2.54	438.75
6	北生东珠	1.66	287.07
7	北海京顺	0.79	136.64
8	北海安峰	0.79	136.64
9	中国工商银行-国联安德盛小盘精选证券投资	0.49	85.26
10	上海潞安投资有限公司	0.17	30.22

3、2006 年 3 月，公司股权分置改革

根据广西壮族自治区上市公司股权分置改革工作领导小组办公室和广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会联合下发的《关于广西北生药业股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（桂股改办[2006]2 号）及北生药业 2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议，本次公司股权分置改革方案已获批准。该方案为公司以资本公积金向方案实施股权登记日（2006 年 3 月 10 日）登记在册的全体股东每 10 股转增 7.58 股，非流通股股东将每 10 股转增所获的 7.58

股股份全部转增予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。转增完成后，公司股份总数增至 30,368.7468 万股，其中：有限售条件的流通股 7,739.55 万股，无限售条件的流通股为 22,629.1968 万股。

股权分置改革过程中，非流通股股东对价执行情况：

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数(股)	持股比例（%）	本次执行对价安排股份数量（股）	本次执行对价安排现金金额（元）	持股数(股)	持股比例（%）
1	北生集团	42,016,800	24.32	31,848,734.40	0	42,016,800	13.84
2	腾辉商贸	22,233,960	12.87	16,853,341.68	0	22,233,960	7.32
3	广西血液中心	6,841,240	3.96	5,185,659.92	0	6,841,240	2.25
4	北生东珠	3,570,700	2.07	2,706,590.60	0	3,570,700	1.18
5	北海京顺	1,366,400	0.79	1,035,731.20	0	1,366,400	0.45
6	北海安峰	1,366,400	0.79	1,035,731.20	0	1,366,400	0.45
合计		**77,395,500**	**44.80**	**58,665,789.00**	**0**	**77,395,500**	**25.49**

4、2008 年 3 月，公司股权司法拍卖

公司第一大股东北生集团因与中国民生银行股份有限公司广州分行借款合同纠纷一案，广东省拍卖行有限公司、广东铭兴拍卖有限公司、广东中旺拍卖有限公司受广州市中级人民法院委托，于 2008 年 3 月 17 日公开拍卖北生集团持有的本公司部分限售流通股 1,400 万股（占公司股份总数 30,368.7468 万股的 4.61%），最终由吴鸣霄以 7,400 万元拍得。经广东省广州市中级人民法院民事裁定书（2007）穗中法执字第 437 号裁定，将北生集团所持有的北生药业 1,400 万股限售流通股过户给吴鸣霄。

5、2008 年 4 月，公司实际控制人何玉良逝世

公司董事长何玉良因病情恶化，经抢救无效，于2008年4月28日逝世。何玉良生前是公司的实际控制人，其直接持有北生集团35.33%的股份，通过北海汇金间接持有北生集团38.34%的股份（何玉良持有北海汇金53.75%的股份），从而间接持有上市公司9.23%股份。何玉良逝世后，办理完毕相关遗产继承法律手续

前，公司实际控制人为何玉良的配偶陈巧仙、女儿何京云。

截至 2008 年 6 月 30 日，公司前十名股东持股情况：

序号	发行前前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	9.23	2,801.68
2	腾辉商贸	7.32	2,223.40
3	吴鸣霄	4.61	1,400.00
4	广西血液中心	2.25	684.12
5	范文涛	0.52	258.01
6	上海禾威电子设备有限公司	0.50	151.00
7	徐海	0.47	141.70
8	钱正君	0.46	140.00
9	叶建军	0.30	90.00
10	姚宝柱	0.29	86.84

6、2008－2009 年破产重整

重整期间，根据北海中院于2008年12月30日出具的“（2008）北破重字第1-1号”《民事裁定书》批准的《重整计划》，出资人权益调整方案为：以公司截至2008年12月26日股份总数为基数，用资本公积金按10：3的比例每10股转增3股，转增股份全部用于清偿公司普通债权人债务，共计向普通债权人转增91,106,240股。公司破产重整详细情况请见本节“三、公司破产重整情况”。

2009年9月16日，公司及公司管理人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户（证券账户号：B882251740）”，2009年9月17日办理了股份转增的相关手续，转增的全部股份暂时存放于“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”中，公司股份总数由303,687,468股增至394,793,708股。

2009年10月29日，存放于“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”的91,106,240股限售流通股中的79,663,448股股份划转至相应证券账户。

本次权益调整完成后，本公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	工行广西壮族自治区分行	35,643,106	9.03
2	北生集团	28,016,800	7.10
3	腾辉商贸	22,233,960	5.63
4	瑞尔德嘉	19,927,178	5.05
5	吴鸣霄	14,000,000	3.55
6	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070	2.48
7	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700	1.12
8	周仁瑀	2,744,570	0.70
9	范文涛	2,600,000	0.66
10	桂冬生	1,781,542	0.45

7、公司目前的股权结构

截至 2009 年 10 月 31 日，本公司前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	工行广西壮族自治区分行	35,643,106	9.03
2	北生集团	28,016,800	7.10
3	腾辉商贸	22,233,960	5.63
4	瑞尔德嘉	19,927,178	5.05
5	吴鸣霄	14,000,000	3.55
6	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070	2.48
7	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700	1.12
8	周仁瑀	2,744,570	0.70
9	范文涛	2,600,000	0.66
10	桂冬生	1,781,542	0.45

三、公司破产重整情况

（一）破产重整的基本情况

2008年11月27日，公司接到北海中院“（2008）北破重字第1号”《民事裁定

书》，公司债权人广厦建设、工行北海分行以公司不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力为由，向北海中院申请公司重整。2008年11月27日，北海中院做出“（2008）北破重字第1号”《决定书》，指定公司清算组担任公司重整的管理人。

重整程序开始后，管理人按照《破产法》的规定，结合公司的实际情况制订了《重整计划（草案）》。2008年12月29日，公司第一次债权人会议各表决组表决通过了《重整计划（草案）》（包括出资人权益调整方案）。

2008年12月30日，北海中院出具了“（2008）北破重字第1-1号”《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》并终止北生药业重整程序。

本次重整计划的执行期限为10个月，从2008年12月31日至2009年10月30日止。

（二）《重整计划》的主要内容

1、出资人权益调整方案

以公司截至 2008 年 12 月 26 日股份总数 303,687,468 股为基数，用资本公积金按 10：3 的比例每 10 股转增 3 股，转增股份全部用于清偿公司普通债权人债务，共计向普通债权人转增 91,106,240 股。方案实施后，公司股份总数由 303,687,468 股增至 394,793,708 股。

2、债权清偿方案

根据《破产法》的规定，重整计划对公司债权做了如下分类及安排：

（1）担保债权组受偿方案

管理人监督公司对该组债权人享有优先权的特定财产进行变现处置，变现资金优先清偿该组债权人。若担保物的变现价值小于担保债权额，则不足清偿的部分作为普通债权受偿；若担保物的变现价值超出担保债权额，则超出部分用于清偿其他债权人。工程款优先权人可就特定工程折旧或者拍卖的价款优先受偿。

如特定财产的实施处置价款高于资产评估价值，高出部分在优先债权范围内的，仍由相关债权人优先受偿，但已按普通债权组债权清偿的部分则进行相应调整。为了更好维护该组债权人的利益，在不损害其他债权人利益的前提下，担保

债权人可以选择按资产评估价值以担保财产抵偿债务。

（2）职工债权组受偿方案

职工债权组债权以公司资产变现所得全额清偿。

（3）税款债权组受偿方案

税款债权组债权以公司资产变现所得全额清偿。

（4）普通债权组受偿方案

为切实维护普通债权人的利益，管理人拟对该组债权作如下调整：

①5 万元以下部分的债权

该部分债权以公司资产变现所得全额清偿

②5 万元以上（不含 5 万元）部分的债权

以公司账面应收款按评估值抵偿，同时以处置资产的变现资金进行清偿。此外，公司以资本公积金转增股票分配给普通债权人。

对该部分债权通过资本公积金转增股份可提高清偿比例，以公司截至 2008 年 12 月 26 日股份总数为基数，全体股东用资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 91,106,240 股股份分配给普通债权人。

（5）特殊债权的清偿

①未申报债权的清偿

债权人未按规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，该债权可按照重整计划中规定的同类债权的清偿条件行使权利。

②暂时确认债权的清偿

对于诉讼或者仲裁未决债权，在诉讼或者仲裁终结后，根据判决或仲裁所确认的债权金额，按照同类债权的清偿比例和方式进行清偿。对于其他暂时确认债权，则待该债权最终确认后再行清偿。

对于暂时确认的超过 5 万元的普通债权，管理人将预留部分资本公积金转增

的股票约 1,406 万股用于清偿。债权清偿后，预留股票如有剩余，股票将进行变现，变现资金按债权比例向其他普通债权人进行追加清偿。

3、经营方案

（1）资产剥离

管理人根据公司资产的实际情况，制订资产处置方案，并根据《破产法》的规定，在向法院报告并获得批准后，对相关资产进行处置。

（2）确定重组方

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

（3）重组方注入资产

重组方应当在重整程序终结之后以非公开发行股票购买资产等合法方式向北生药业注入净资产不低于人民币 7 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使北生药业恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

（三）《重整计划》的执行情况

1、资产处置工作

2009年2月23日，公司管理人接到北海中院“（2008）北破重字第1-3号”批复，同意北生药业管理人提出的“北生管发字[2009]第08号”《广西北生药业股份有限公司资产处置方案》。根据该方案，拟处置资产包括所有的房产、附属设施和在建工程；土地使用权；所有的专利技术等无形资产；所有的动产，包括存货、机器设备、办公设备、车辆等；北生药业持有的子公司或参股公司的股权；其他属于北生药业的资产。

截至2009年10月31日，受公司管理人委托，经广西北海地产拍卖行有限公司举行的拍卖会，北生药业相关资产拍卖成交情况为：

序号	资产	成交价（万元）	拍卖日期
1	北海大道以南46270.30平方米国有土地使用权（出让住宅用地）	6,617	2009-03-31

2	北海市东北大道636662.69平方米国有土地使用权及用地范围内分摊的道路、围墙	1,913	2009-04-18
3	北海市北海大道以南43675.70平方米国有土地使用权及地上附着物（出让住宅用地）	6,245	2009-05-12
4	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司73%股权、北京嘉德制药有限公司80%股权	1,847	2009-05-24
5	北海大道168号北生科技园内A幢宿舍楼房地产	840	2009-06-10
6	北海大道168号北生科技园内A型别墅土地使用权及用地范围内道路绿化分摊	228	2009-06-10
7	北海大道168号北生科技园B型别墅共25栋房地产（含用地范围内的道路、绿化分摊、及相应设备）	4,630	2009-07-16
8	北海大道168号北生科技园内C幢宿舍楼房地产（含用地范围内分摊道路、绿化及楼内设备）	450	2009-07-16
9	浙江北生药业汉生制药有限公司80%股权	400	2009-07-16
10	北海大道168号北生药业园区内1号（办公楼）房地产及楼内设备、分摊绿化、道路、大门、围墙、广告牌	7,290	2009-08-06
11	辽阳血液技术分公司资产	1,175	2009-08-06
12	广西北生医药有限责任公司80%股权	162	2009-08-28
13	广西北生集团科技开发有限公司20%股权	2.40	2009-08-28
14	北海大道168号北生药业园区内生产基地及研发中心房地产、设备、用地范围内绿化道路分摊	7,040	2009-09-29
15	北生药业生产基地存货及电子设备；北海市东北大道种植大棚设备、部分在建工程、围墙；血液制品异地改造项目办公楼、综合楼房产及临时建筑；北生药业部分在库车辆及对部分车辆的追索权；对北生药业柳州生物制品分公司实物资产及广西柳州楚天舒生物制品有限任公司100%股权的追索权	2,756	2009-10-12
小计		**41,595.40**	-

此外，公司及公司管理人与山东天颐泰药业有限公司于2009年4月16日签署了《资产转让协议书》，以420万元人民币价格转让北生药业长春市凯旋制药分公司全部资产。经北京中天华资产评估有限责任公司评估（中天华偿评报字[2008]第1001号《偿债能力评估报告》），北生药业长春市凯旋制药分公司全部资产价值为2,038,763.72元。

根据公司重整管理人监督报告，本公司主要资产已经处置完毕，可供偿债的资产变现资金得以确定，资产处置工作顺利完成。

2、资本公积金转增股票的分配工作

根据《重整计划》中北生药业出资人权益调整方案：以公司截至2008年12月26日股份总数为基数，用资本公积金按10：3的比例每10股转增3股，转增股份全部用于清偿公司普通债权人债务，共计向普通债权人转增91,106,240股。

截至 2009 年 10 月 29 日，资本公积金转增工作已经完成。

3、债务清偿工作

根据公司管理人于 2009 年 10 月 28 日出具的《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，北生药业债务清偿情况如下：

（1）优先债权组清偿情况

根据《重整计划》和经北海中院裁定确认的债权表，管理人监督北生药业清偿 7 家抵押债权人的抵押债权，共向抵押债权人清偿资金 325,510,424,57 元，完成了抵押债权清偿工作；清偿 3 家工程款优先债权人的优先债权，共向工程款优先债权人清偿 10,343,520.95 元，完成了工程款优先债权的清偿工作。

（2）职工债权组、税款债权组清偿情况

截至2009年10月28日，职工债权14,024,573.00元和税款债权100,163,957.99元已经全部清偿完毕。

（3）普通债权 5 万元以上（不含 5 万元）部分的清偿情况

根据《重整计划》，北生药业将账面应收账款按经评估的快速变现值向各普通债权人进行抵偿分配，同时，为了有利于债权清收工作，从广大债权人的切身利益出发，管理人可接受各债权人的委托对账面应收款进行统一实际追收、统一现金分配。

（4）普通债权 5 万元以下部分的清偿情况

对于普通债权 5 万元以下部分，涉及债权人 231 家，涉及金额 7,350,958.13 元，除依法予以提存或者被司法冻结的 750,477.38 元外，共清偿现金 6,600,480.75 元。

4、员工安置工作

截至 2009 年 6 月 30 日，依据《中华人民共和国劳动合同法》第四十一条规定，北生药业与 316 名职工解除劳动关系，依法发放经济补偿金并清偿职工债权。留用人员由公司另行聘用。

5、重组方的选定工作

本公司及公司管理人已于 2009 年 9 月 23 日与郡原地产签署了《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，根据该协议，郡原地产将协助本公司完成重整计划、恢复持续经营能力，并参与本公司的重大资产重组。

郡原地产为协助公司完成重整计划，已向公司支付了 1.20 亿元人民币资金。

6、关于《重整计划》执行完毕的民事裁定

2009 年 10 月 29 日，北海中院下达“（2008）北破重字 1-5 号”《民事裁定书》，裁定的主要内容为：（1）自《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》提交之日即 2009 年 10 月 28 日起，公司管理人的监督职责终止；（2）公司的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利；（3）按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕起，公司不再承担清偿责任；（4）《重整计划》执行中的后续工作由重整后的公司继续完成。

四、公司近三年控制权变动情况

公司 2006 年、2007 年和 2008 年的控股股东均为北生集团，截至本报告书签署日，北生集团持有北生药业 28,016,800 股，占公司股份总数的 7.10%。

五、最近三年一期主营业务情况

公司的主营业务为化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药品、生物制品、血液制品（以上药品，公司自身不经营，仅供其具备条件的分支机构生产经营用）、保健药品。

公司最近三年一期主营业务没有发生变化，其收入构成情况如下：

单位：元

产品名称	营业收入			
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
血液制品	8,608,449.10	3,433,415.09	11,041,158.42	35,989,578.15
生物制药	0.00	28,336.76	7,496,340.32	22,271,680.28
中西成药	8,275,759.58	11,123,802.17	16,267,349.00	60,737,383.25
人体组织工程材料	2,647,971.70	5,623,637.14	5,072,653.91	16,433,817.92
其他	0.00	725,755.06	9,570,407.52	0.00
合计	**19,532,180.38**	**20,934,946.22**	**49,447,909.17**	**135,432,459.60**

注：2007年、2008年、2009年1-10月数据摘自中磊会计师事务所出具的中磊审字[2009]第0286号《审计报告》，2006年数据摘自北生药业公开披露的年度报告。

六、最近三年一期主要财务数据和财务指标

公司最近三年一期的主要财务数据和财务指标（合并报表）如下：

单位：元

项目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
资产总额	64,667,616.28	843,849,413.42	1,283,773,970.12	1,839,510,505.22
负债总额	118,695,073.51	1,827,868,358.40	1,567,884,040.10	1,040,439,638.49
归属于母公司所有者权益	-54,027,457.23	-1,006,473,112.74	-314,163,074.36	757,607,652.77
每股净资产	-0.14	-3.31	-1.03	2.4947
项目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**	**2006 年度**
营业收入	19,532,180.38	20,934,946.22	49,447,909.17	136,148,300.08
利润总额	952,758,741.26	-699,737,478.94	-315,343,711.22	-214,745,705.12
归属于母公司所有者净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	-308,026,847.69	-207,431,012.84
基本每股收益	2.96	-2.28	-1.01	-0.68
经营活动现金流量净额	-49,999,935.58	-234,571.46	25,449,112.59	-28,669,182.77

注：2007 年、2008 年、2009 年 1-10 月数据摘自中磊会计师事务所出具的中磊审字[2009]

第 0286 号《审计报告》，2006 年数据摘自北生药业公开披露的年度报告。

七、公司 2009 年 10 月 31 日的资产负债构成状况（经审计）

科目	金额（元）
流动资产	
货币资金	45,221,494.62
其他应收款	1,070,000.00
流动资产合计	46,291,494.62
非流动资产	
在建工程	15,066,840.00
无形资产	3,309,281.66
非流动资产合计	18,376,121.66
资 产 总 计	**64,667,616.28**
流动负债	
应付账款	11,052,349.84
预收款项	1,695,239.62
应付职工薪酬	300,075.57
应交税费	1,729,395.92
应付股利	3,869,775.00
其他应付款	99,398,237.56
流动负债合计	118,045,073.51
非流动负债：	
预计负债	650,000.00
负 债 合 计	**118,695,073.51**

1、截至 2009 年 10 月 31 日，公司主要资产为货币资金、在建工程、无形资产。其中（1）在建工程为流拍资产：北京物流配送中心项目，项目所在地北京大兴工业区。该项目主要系预付工程款及土地款。（2）无形资产为流拍资产：药品专有技术。

2、负债主要包括应付账款、应付股利及其他应付款等。其中（1）其他应付

款为郡原地产依据《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》提供支持本公司重整计划执行完毕的资金以及部分未申报债权。（2）应付股利、应付账款及预收账款主要为本次重整之未申报债权。

截至 2009 年 10 月 31 日，未申报债权如下表：

项目	金额
应付账款	11,052,349.84
预收账款	1,695,239.62
其他应付款	4,088,383.94
应付股利	3,869,775.00
应付职工薪酬	300,075.57
合计	21,005,823.97

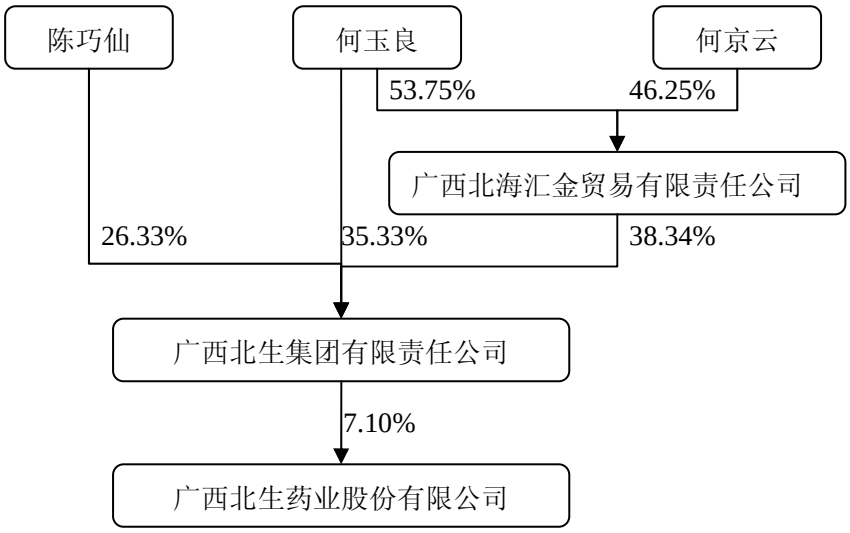
根据《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》上述未申报的债权在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利。

八、公司控股股东及实际控制人情况介绍

（一）公司与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系

北生药业原董事长何玉良去世前是公司的实际控制人，当时何玉良直接持有上市公司控股股东北生集团35.33%的股权（其配偶陈巧仙持有北生集团26.33%的股权），通过北海汇金间接持有北生集团38.34%的股权（何玉良持有北海汇金53.75%的股权，其女何京云持有46.25%股权），从而间接持有上市公司9.23%股权，本次公司重整公积金转增股份后为7.10%。何玉良逝世后，办理完毕相关遗产继承法律手续前，公司实际控制人为何玉良的配偶陈巧仙、女儿何京云。

截至本报告书签署日，公司实际控制人逻辑关系图如下：



注：何玉良去世后，相关遗产继承法律手续仍未办理完毕。

（二）控股股东概况

公司名称：广西北生集团有限责任公司

住所：北海市北海大道 168 号（北生科技园内）

法定代表人：何京云

注册资本和实收资本：150,000,000 元

成立日期：1997 年 1 月 1 日

企业法人营业执照注册号：450500200004755

经营范围：高新技术产业及产品的研究及开发，电子产品及通讯设备、计算机软、硬件的研制、开发及销售，高新建筑材料的开发，旅游资源开发、经营，农产品的种植、加工、销售，国内贸易（以上涉及国家法律、法规专营项目的，须凭经营许可证经营）。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

截至 2008 年 12 月 31 日，北生集团未经审计的资产总额为 83,256.59 万元，负债总额 80,824.38 万元，净资产 2,433.20 万元，净利润-629.84 万元。

（三）实际控制人概况

陈巧仙女士，46 岁，汉族，中国国籍，身份证：33072419631007****，无

境外永久居留权，高中文化，无职业。

何京云女士，26 岁，汉族，中国国籍，身份证：11011119831108****，无境外永久居留权，大学学历。现任本公司董事长、北海汇金董事长、北生集团董事长。

第三节　本次交易对方的基本情况

本次交易对方为天禧投资、唐旗投资、实际控制人许广跃，以及陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震及邵南燕，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。

一、杭州天禧投资有限公司

本次交易前，天禧投资为郡原地产控股股东，持有郡原地产 52.50%的股份。天禧投资具体情况如下：

（一）基本情况

公司名称：杭州天禧投资有限公司

法定代表人：许广跃

成立日期：2006 年 6 月 8 日

注册资本：贰仟万元

实收资本：贰仟万元

注册地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资，房地产投资。

企业法人营业执照注册号：3301001007713

税务登记证号：浙税联字 330100788278234 号

（二）历史沿革

1、2006 年 6 月，公司设立

天禧投资成立于 2006 年 6 月 8 日，经营范围为：实业投资、房地产投资。天禧投资成立时注册资本为 2,000 万元，其出资业经浙江之江会计师事务所出具的“浙之验（2006）197 号”《验资报告》审验。天禧投资成立时，其股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	投资比例（%）
郡原投资	1,900.00	95.00
徐茵	100.00	5.00
合计	**2,000.00**	**100.00**

2、股权转让

2009 年 12 月 24 日，郡原投资将其持有的天禧投资 95%股权计 1,900 万元出资额转让给紫鼎石投资。上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
紫鼎石投资	1,900.00	95.00
徐茵	100.00	5.00
合计	**2,000.00**	**100.00**

截至本报告书签署日，天禧投资的股权结构未再发生变化。

（三）经营范围及主营业务发展状况

天禧投资的经营范围为：实业投资，房地产投资。

截至本报告书签署日，天禧投资主要从事投资业务，除持有郡原地产 52.50%股份外，不存在其他对外投资情况。

（四）最近三年注册资本变化情况

截至本报告书签署日，天禧投资最近三年注册资本未发生变化。

（五）主要财务指标及财务报表

1、最近三年一期主要财务指标（合并报表）

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年	2006 年
流动比率	2.26	2.85	1.56	1.14
速动比率	0.33	0.77	0.52	0.51
资产负债率（母公司，%）	1.66	1.71	-	-
资产负债率（合并报表，%）	53.28	47.06	67.51	93.86

存货周转率（次数）	0.07	3.57	3.04	-
息税折旧摊销前利润（万元）	45,509.86	19,470.21	31,658.98	-66.47
净利润（万元）	32,770.03	13,852.37	195,924.46	-65.80
利息保障倍数	14.40	4.03	49.94	-
全面摊薄净资产收益率（%）	19.89	10.56	35.87	-0.73

2、最近一年一期简要财务报表（经审计）

（1）资产负债表

单位：元

项目	2009-10-31		2008-12-31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
资产	-	-	-	-
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	341,763,855.02	42,580,477.26	293,073,162.10	390,179.96
交易性金融资产	10,166,481.45	--	1,055,336.90	--
预付款项	67,532,957.28	--	272,047,335.59	--
其他应收款	242,469,405.62	2,850,000.00	232,426,164.83	40,500,000.00
存货	3,855,865,991.33	--	2,136,250,670.27	--
流动资产合计	**4,517,798,690.70**	**45,430,477.26**	**2,934,852,669.69**	**40,890,179.96**
非流动资产：				
长期股权投资	50,000,000.00	121,699,750.93	50,000,000.00	121,699,750.93
投资性房地产	1,608,394.49	--	1,682,984.39	--
固定资产	25,405,033.63	--	24,619,511.23	--
长期待摊费用	--	--	545,913.40	--
递延所得税资产	41,043,154.12	--	38,607,922.02	--
非流动资产合计	**118,056,582.24**	**121,699,750.93**	**115,456,331.04**	**121,699,750.93**
资产总计	**4,635,855,272.94**	**167,130,228.19**	**3,050,309,000.73**	**162,589,930.89**
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	100,000,000.00	--	40,000,000.00	--

应付票据	--	--	50,000,000.00	--
应付账款	130,127,364.84	--	117,574,228.93	--
预收款项	287,829,969.00	--	266,294,106.00	--
应付职工薪酬	1,131,932.37	--	2,136,434.62	--
应交税费	-2,368,314.16	2,775,896.19	-13,872,998.59	2,775,896.19
应付利息	5,916,061.47	--	1,099,726.00	--
其他应付款	1,119,007,488.13	--	324,915,902.26	--
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	--	100,000,000.00	--
其他流动负债	153,417,336.00	--	143,177,627.78	--
流动负债合计	**1,995,061,837.65**	**2,775,896.19**	**1,031,325,027.00**	**2,775,896.19**
非流动负债：				
长期借款	472,000,000.00	--	404,000,000.00	--
预计负债	3,000,000.00	--	--	--
非流动负债合计	**475,000,000.00**	--	**404,000,000.00**	--
负债合计	**2,470,061,837.65**	**2,775,896.19**	**1,435,325,027.00**	**2,775,896.19**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	522,275,830.46	107,699,750.93	435,955,871.37	107,699,750.93
盈余公积	3,436,759.75	3,436,759.75	3,436,759.75	3,436,759.75
未分配利润	361,806,238.60	33,217,821.32	276,344,017.28	28,677,524.02
归属于母公司所有者权益合计	907,500,828.81	--	735,736,648.40	--
少数股东权益	1,258,292,606.48	--	879,247,325.33	--
所有者权益合计	**2,165,793,435.29**	**164,354,332.00**	**1,614,983,973.73**	**159,814,034.70**
负债和所有者权益合计	**4,635,855,272.94**	**167,130,228.19**	**3,050,309,000.73**	**162,589,930.89**

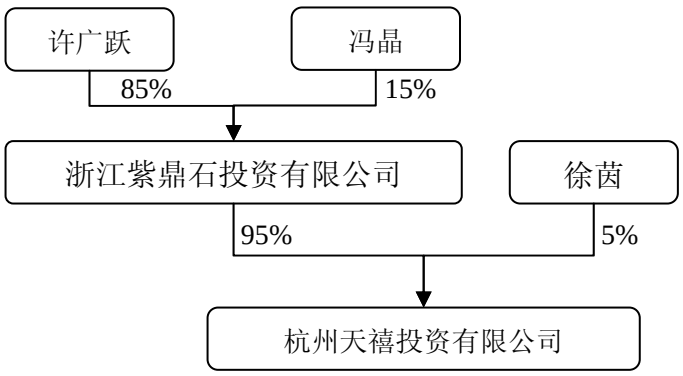
（2）利润表

单位：元

项目	**2009 年 1-10 月**		**2008 年度**	
	合并数	**母公司**	**合并数**	**母公司**

一、营业收入	328,142,751.45		901,345,299.01	
减：营业成本	211,795,407.28		530,093,480.64	
营业税金及附加	32,476,467.90		114,442,461.92	
销售费用	15,168,771.42		9,929,380.65	
管理费用	43,841,353.49	182.50	57,372,948.92	6,592.34
财务费用	14,631,171.95	-2,875.13	821,187.32	-3,278.59
资产减值损失	-8,065,868.61	-4,350,000.00	-50,435.62	2,250,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,538.20		4,100.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,323,767.00	187,604.67	6,487,798.83	
二、营业利润（损失以“-”号填列）	**21,623,753.22**	**4,540,297.30**	**195,228,174.01**	**-2,253,313.75**
加：营业外收入	450,949,163.27		240,368.45	
减：营业外支出	32,105,448.68		1,587,639.20	
其中：非流动资产处置损失	25,296.01		12,653.37	
三、利润总额（损失以“-”号填列）	**440,467,467.81**	**4,540,297.30**	**193,880,903.26**	**-2,253,313.75**
减：所得税费用	112,767,162.30		55,357,220.90	
五、净利润（损失以“-”号填列）	**327,700,305.51**	**4,540,297.30**	**138,523,682.36**	**-2,253,313.75**
归属于母公司所有者的净利润	180,481,099.09		77,701,871.56	
少数股东损益	147,219,206.42		60,821,810.80	

（六）股权结构图



注：许广跃与徐茵为配偶关系。

（七）实际控制人情况

许广跃为天禧投资实际控制人，其基本情况请参见本节“三、实际控制人许广跃基本情况/（一）许广跃基本情况”。

（八）与上市公司的关联关系

本次交易前，天禧投资与本公司不存在关联关系。

（九）向本公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，天禧投资未向本公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（十）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本报告书签署日，天禧投资及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

二、杭州唐旗投资有限公司

本次交易前，唐旗投资持有郡原地产 7.50%的股份，其具体情况如下：

（一）基本情况

公司名称：杭州唐旗投资有限公司

法定代表人：许广跃

成立日期：2007 年 10 月 30 日

注册资本：贰仟万元

实收资本：贰仟万元

注册地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资。

企业法人营业执照注册号：330100000017805

税务登记证号：浙税联字 330100668018323 号

（二）历史沿革

1、公司设立

唐旗投资成立于 2007 年 10 月 30 日，经营范围为实业投资，注册资本为 2,000 万元，由郡原投资分两期缴纳，已经浙江之江会计师事务所有限公司“浙之验（2007）364 号”《验资报告》、“浙之验（2007）367 号”《验资报告》审验。

2、第一次股权转让

2007 年 11 月 28 日，郡原投资将其持有的唐旗投资 33%股权计 660 万元出资额分别转让给徐小卫 440 万元，转让给宋澜 132 万元，转让给于京 44 万元，转让给葛元成 44 万元。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

3、第二次股权转让

2008 年 6 月 20 日，唐旗投资股东会决议同意于京将其持有的唐旗投资 2.20%股权计 44 万元出资额转让给徐小卫，并签署了《股权转让协议》。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	484.00	24.20

宋澜	132.00	6.60
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

4、第三次股权转让

2009 年 8 月 30 日，唐旗投资股东会决议同意徐小卫将其持有的唐旗投资 2.20%的股权计 44 万元出资额转让给于京。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

5、第四次股权转让

2009 年 12 月 24 日，郡原投资将其持有的唐旗投资 67%股权计 1,340 万元出资额转让给紫鼎石投资。上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
紫鼎石投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

截至本报告书签署日，唐旗投资股权结构未发生变化。

（三）经营范围及主营业务发展状况

唐旗投资的经营范围为：实业投资。

截至本报告书签署日，唐旗投资主要从事投资业务，除持有郡原地产 7.50%股权外，不存在其他对外投资情况。

（四）最近三年注册资本变化情况

截至本报告书签署日，唐旗投资最近三年注册资本未发生变化。

（五）主要财务指标及财务报表（经审计）

1、最近一年一期主要财务指标

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
流动比率	0.48	0.31
资产负债率（%）	13.12	11.12
息税折旧摊销前利润（万元）	15.89	-0.17
净利润（万元）	12.29	-0.19
全面摊薄净资产收益率（%）	0.61	-0.01

2、最近一年一期简要财务报表（经审计）

（1）资产负债表

单位：元

资　产	2009.10.31	2008.12.31
流动资产：		
货币资金	1,443,766.30	784,906.24
流动资产合计	**1,443,766.30**	**784,906.24**
非流动资产：		
长期股权投资	21,700,000.00	21,700,000.00
非流动资产合计	**21,700,000.00**	**21,700,000.00**
资产总计	**23,143,766.30**	**22,484,906.24**
流动负债：		
应交税费	35,991.45	
其他应付款	3,000,000.00	2,500,000.00

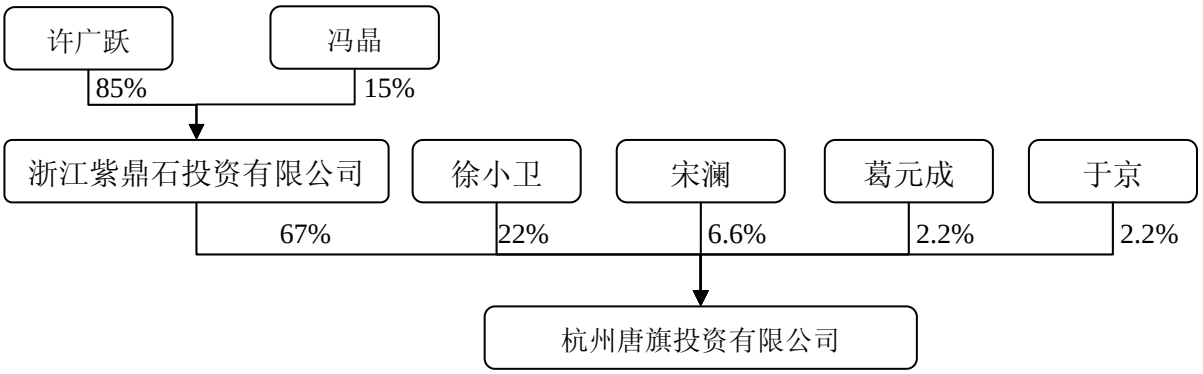
流动负债合计	**3,035,991.45**	**2,500,000.00**
非流动负债合计		
负债合计	**3,035,991.45**	**2,500,000.00**
所有者权益：		
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00
未分配利润	107,774.85	-15,093.76
所有者权益合计	**20,107,774.85**	**19,984,906.24**
负债和所有者权益总计	**23,143,766.30**	**22,484,906.24**

（2）利润表

单位：元

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度
一、营业收入		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	158,860.06	-1,713.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	158,860.06	-1,713.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,868.61	-1,913.39

（六）股权结构图



（七）实际控制人情况

许广跃为唐旗投资实际控制人，其基本情况请参见本节“三、实际控制人许广跃基本情况/（一）许广跃基本情况。”

（八）与上市公司的关联关系

本次交易前，唐旗投资与本公司不存在关联关系。

（九）向本公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，唐旗投资未向本公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（十）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本报告书签署日，唐旗投资及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

三、实际控制人许广跃基本情况

（一）许广跃基本情况

许广跃，男，1958 年 4 月出生。1992 年，作为浙江华电房地产开发公司（南都房产前身）主要创始人，担任该公司的董事和总经理；1996 年南都房产成立后，任董事、总裁；2004 年起开始担任南源置业董事长。现任郡原地产、紫鼎石投资等公司董事长。

基本情况	
姓名	许广跃
性别	男
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	33010619580417xxxx
住所	杭州市西湖区德加公寓西区 15 幢 1 单元 401 室
通讯地址	杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 2201 室
邮编	310013
联系电话	0571-88903035
传真	0571-88903038
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系	

起始时间	截至时间	职务	任职单位	与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）
2004 年 9 月	至今	董事长	郡原地产	注 1
2006 年 6 月	至今	执行董事	天禧投资	注 2
2007 年 10 月	至今	执行董事	唐旗投资	注 3
2005 年 2 月	至今	董事长	郡原投资	85%
2004 年 4 月	至今	董事长	五云投资	注 4
2006 年 6 月	至今	董事长	湖南中嘉	注 5
2007 年 4 月	至今	董事长	湖南中锴	注 6
2006 年 5 月	至今	董事长	湖南宏梦	注 7
2006 年 7 月	至今	董事长	湖南郡原	注 8
2008 年 4 月	至今	董事	青山湖圣园	注 15
2008 年 4 月	至今	董事	崇州味江城	注 16
2009 年 12 月	至今	执行董事	紫鼎石投资	85%
2007 年 4 月	至今	董事	通州商务园	注 23
2005 年 12 月	至今	副董事长	湖南宏梦卡通传播有限公司	注 24

控制的核心企业和关联企业基本情况

企业名称	持股比例	注册资本（万元）	法定代表人	经营范围
郡原地产	注 1	70,000	许广跃	房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发，零售：建筑材料
天禧投资	注 2	2,000	许广跃	实业投资，房地产投资
唐旗投资	注 3	2,000	许广跃	实业投资
郡原投资	85%	5,000	许广跃	房地产投资，房地产开发经营，实业投资
五云投资	注 4	5,000	许广跃	杭州之江度假区 1 号区块的开发、建设和经营
湖南中嘉	注 5	16,000	许广跃	凭本企业资质证书从事房地产开发项目及物业租赁服务
湖南中锴	注 6	26,000	许广跃	筹建房地产开发项目，自建房产的销售、租赁及物业管理
湖南宏梦	注 7	1,000	许广跃	凭本企业资质许可证方可从事“宏梦卡通城”房地产项目的开发、经营；动漫衍生产品的开发、销售

湖南郡原	注 8	12,000	许广跃	凭本企业资质许可证从事房地产开发经营；房地产项目管理服务：法律、法律允许的实业投资；建筑装饰材料的销售
郡原建材	注 9	1,000	王志泉	批发、零售：建筑材料，装饰材料，机电设备，五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目
四川郡原	注 10	2,000	张法荣	房地产业；项目投资及管理；商务信息咨询。（以上项目不含前置许可项目；后置许可项目凭许可证或审批文件经营）
相江投资	注 11	20,000	张法荣	房地产投资，实业投资
杭州硕原	注 12	6,000	张法荣	房地产开发与经营
华浙青马	注 13	25,000	张法荣	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
沈阳华凌	注 14	5,000	黄秀君	房地产开发、商品房销售
青山湖圣园	注 15	14,058	张法荣	开发、经营：房地产；服务：室内外装饰装潢、建筑工程技术咨询；销售：建筑材料
崇州味江城	注 16	10,000	张法荣	城市街道、街道、人行道、停车场施工；架线和管道工程建筑；园林绿化；工程土地平整（以上项目涉及资质证的凭资质证经营）
海南郡原	注 17	10,000	许广跃	房地产开发经营与服务；酒店开发经营与服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
杭州天名	注 18	33,000	张法荣	房地产开发、销售，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目
宁波隆越	注 19	2,000	赵云岗	一般经验项目；房地产开发、经营
湖南郡原物业	注 20	200	徐小卫	物业管理服务，日用百货及五金交电的销售
杭州郡原物业	注 21	100	赵云岗	物业管理、房地产中介及停车服务，日用百货及五金交电的批发零售
沈阳辽原物业管理有限公司	注 22	50	赵云岗	物业管理；停车服务；保洁服务；家政服务
紫鼎石投资	85%	4,000	许广跃	实业投资
参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
通州商务园	董事 [注 23]	32,000	郭元林	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、金属材料、木材、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；信息咨询
湖南宏梦卡通传播有限公司	副董事长 [注 24]	6,000	王宏	动画电视节目（不含电视剧）的制作、发行、销售；计算机软件及多媒体开发；软件及衍生产品的开发、销售

注 1：通过控股紫鼎石投资、天禧投资、唐旗投资及直接控股共计持有郡原地产 61.67%

的股权；

注 2：通过控股紫鼎石投资持有天禧投资 80.75%的股权；

注 3：通过控股紫鼎石投资持有唐旗投资 56.95%的股权；

注 4：通过控股郡原地产持有五云投资 61.67%的股权；

注 5：通过控股郡原地产及湖南郡原持有湖南中嘉 61.67%的股权；

注 6：通过控股湖南郡原持有湖南中锴 30.90%的股权；

注 7：通过控股郡原地产及湖南郡原持有湖南宏梦 61.67%的股权；

注 8：通过控股郡原地产及五云投资持有湖南郡原 61.67%的股权；

注 9：通过控股郡原地产持有郡原建材 61.67%的股权；

注 10：通过控股郡原地产持有四川郡原 61.67%的股权；

注 11：通过控股郡原地产持有相江投资 37%的股权；

注 12：通过控股郡原地产持有杭州硕原 46.25%的股权；

注 13：通过控股郡原地产持有华浙青马 37%的股权；

注 14：通过控股郡原地产持有沈阳华凌 33.92%的股权；

注 15：通过控股郡原地产持有青山湖圣园 33.92%的股权；

注 16：通过控股郡原地产持有崇州味江城 36.69%的股权；

注 17：通过控股郡原地产、五云投资持有海南郡原 61.67%的股权；

注 18：通过控股郡原地产、相江投资持有杭州天名 24.05%的股权；

注 19：通过控股郡原地产持有通州商务园 9.64%的股权；

注 20：通过控股郡原投资持有湖南郡原物业 81.60%的股权；

注 21：通过控股郡原投资持有杭州郡原物业 68%的股权；

注 22：通过控股郡原投资持有沈阳辽原物业管理有限公司 85%的股权；

注 23：通过控股郡原地产持有宁波隆越 37%的股权；

注 24：通过控股郡原投资持有湖南宏梦卡通传播有限公司 17%的股权。

（二）与上市公司的关联关系及相互关联关系

本次交易前，许广跃与本公司不存在关联关系。

（三）向本公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，许广跃未向本公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（四）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本报告书签署日，许广跃最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

四、其他五名自然人基本情况

（一）其他五名自然人基本情况

1、陈金霞

基本情况	
姓名	陈金霞
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	31011068032xxxx
通讯地址	上海市浦东新区高东新路 211 号 109 室
邮编	200137
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	截至时间	职务	任职单位	与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）
2005 年 11 月	2009 年 2 月	监事	上海汇能投资管理有限公司	45%（2009 年 2 月 23 日后不再持有该公司股权）

控制的核心企业和关联企业基本情况				
企业名称	持股比例	注册资本（万元）	法定代表人	经营范围
涌金实业（集团）有限公司	50%	20,000	赵隽	主营业务：房地产开发经营、物业管理、国内贸易、实业投资咨询等。
湖南涌金投资（控股）有限公司	66.5%	18,000	魏锋	实业投资；本系统的资产管理；法律、法规、政策允许的投资管理、投资咨询和经济信息咨询；经销百货、五金、交电、化工（不含危险及监控化学品）、建筑材料和政策允许的化工原料、金属材料、农副产品

长沙九芝堂(集团)有限公司	26.93%	9,565	魏锋	房地产开发；预包装食品、百货、五金、交电、化工产品、建筑材料、金属材料、农副产品的销售；经济信息咨询。(食品卫生许可证有效期至 2011 年 7 月 15 日，以上涉及行政许可的凭行政许可证经营)
国金证券股份有限公司	注 1	100,024.21	冉云	证券（含境内上市外资股）的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；证券的自营买卖；证券的承销；证券投资咨询（含财务顾问）；中国证监会批准的其他业务
九芝堂股份有限公司	注 2	29,760.53	关继峰	生产、销售药品（自产产品），销售医疗器械、副食品，(以上均需凭本企业许可证在核定范围内经营)；销售政策允许的化学试剂；提供产品包装印刷及医药技术咨询服务；经营本企业《中华人民共和国进出口企业经营资格证书》核定范围内进出口业务；提供健康咨询服务；医药科技开发；医药产业投资
株洲千金药业股份有限公司	注 3	21,772.80	朱飞锦	研制、生产、销售药品、食品、保健食品、消毒产品、化妆品,野生动植物加工销售（以上国家法律、法规有专门规定的,在本企业许可证核定范围内经营）
上海纳米创业投资有限公司	75%	30,000	刘明	实业投资、资产管理（非金融业务）、科技项目开发及以上相关业务的咨询服务，国内贸易（专项、专控商品除外）。

注 1：通过湖南涌金投资（控股）有限公司以及长沙九芝堂（集团）有限公司共持有国金证券股份有限公司 17.94%的股份；

注 2：通过长沙九芝堂（集团）有限公司持有九芝堂股份有限公司 10.87%的股份；

注 3：通过湖南涌金投资（控股）有限公司持有株洲千金药业股份有限公司 11.52%的股份；

2、吴彤

基本情况	
姓名	吴彤
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	11010119670604xxxx
通讯地址	北京海淀区王庄路 1 号同方科技广场 B 座 11 层

邮编	100083
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
2004.10	至今	财务经理	华溢控股有限责任公司	无

参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
华溢控股有限责任公司	财务经理	5,000	宋军	项目投资及投资管理

3、周楚卿

基本情况	
姓名	周楚卿
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	44052419390715xxxx
通讯地址	广东省汕头市潮阳区棉城东锋住宅区 1 幢 201
邮编	515100
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
无	无	无	无	无

4、刘先震

基本情况

姓名	刘先震
性别	男
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	11010835111xxxx
通讯地址	北京市海淀区太月园 2 号楼 1505
邮编	100081
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

5、邵南燕

基本情况	
姓名	邵南燕
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	33082535050xxxx
通讯地址	浙江衢州市黄坛口衢州双熊纸业有限公司
邮编	324000
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

截至本报告书签署日，吴彤、周楚卿、刘先震和邵南燕不存在控制的核心企业；除上述对外投资外，也不存在其他对外投资情况；不存在担任企业董事、高级管理人员的情况。

（二）与上市公司的关联关系及相互关联关系

本次交易前，上述 5 名自然人与本公司不存在关联关系。

（三）向本公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，上述 5 名自然人未向本公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（四）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本报告书签署日，上述 5 名自然人最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

第四节　本次交易标的

在本次交易中，本公司拟购买的标的资产为天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人持有的郡原地产 100%股份。郡原地产相关情况如下：

一、基本情况及历史沿革

（一）基本情况

企业名称：浙江郡原地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330100000020334

企业类型：股份有限公司（非上市）

注册地址：杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室

法定代表人：许广跃

注册资本：柒亿元

实收资本：柒亿元

成立日期：2002 年 6 月 18 日

税务登记证号码：330106739948756

经营范围：房地产投资、实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

（二）历史沿革

1、2002 年 6 月，公司设立

郡原地产前身为南源置业。南源置业成立于 2002 年 6 月 18 日，注册资本为 1,000 万元，其注册资本实收情况业经浙江中汇会计师事务所有限公司出具的“浙汇会验[2002]第 00560 号”《验资报告》审验。南源置业成立时股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
鹊源投资	650	65
万方投资	350	35
合计	**1,000**	**100**

2、2002 年 8 月，经营范围变更

2002 年 8 月 28 日，经营范围变更为：房地产开发（按资质证书经营），实业投资。

3、2002 年 9 月，第一次股权转让

2002 年 9 月 28 日，南源置业股东会决议同意鹊源投资将其持有的南源置业 40%计 400 万元出资额转让给南都房产。本次股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
南都房产	400	40
万方投资	350	35
鹊源投资	250	25
合计	**1,000**	**100**

4、2003 年 2 月，第一次增资

2003 年 2 月 18 日，南源置业股东会决议同意增加注册资本 1,000 万元，注册资本增加至 2,000 万元，其中，南都房产认缴 400 万元，万方投资认缴 350 万元，鹊源投资认缴 250 万元。2003 年 3 月 3 日，杭州大地会计师事务所有限公司为本次增资出具了“杭大地会所（2003）验资第 105 号”《验资报告》，经审验，南源置业已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币 1,000 万元，各股东以货币出资。本次增资完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
南都房产	800	40
万方投资	700	35
鹊源投资	500	25

合计	**2,000**	**100**

5、2003 年 12 月，住所变更

2003 年 12 月，南源置业住所变更为“杭州市上城区清泰街 208 号 402 室”。

6、2004 年 2 月，第二次股权转让

2004 年 2 月 13 日，南都房产将其持有的 40%股权计 800 万元出资额转让给许广跃。转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	800	40
万方投资	700	35
鹊源投资	500	25
合计	**2,000**	**100**

7、2004 年 10 月，住所变更

2004 年 10 月，南源置业住所变更为“杭州市西湖区玉古路 173 号 18 楼 H、I、J、K、L 座”。

8、**2004 年 9 月，第三次股权转让**

2004 年 9 月 20 日，鹊源投资将其持有的南源置业 25%股权计 500 万元出资额转让给许广跃，本次股权转让完成后股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
万方投资	700	35
合计	**2,000**	**100**

9、2006 年 5 月，第四次股权转让

2006 年 5 月 11 日，万方投资将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元出资额转让给杭州公元实业有限公司，本次股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）

许广跃	1,300	65
杭州公元实业有限公司	700	35
合计	**2,000**	**100**

10、2006 年 12 月，第五次股权转让及法定代表人、住所变更

2006 年 12 月 29 日，杭州公元实业有限公司将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元出资额转让给天禧投资，法定代表人变更为许广跃，住所变更为杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
天禧投资	700	35
合计	**2,000**	**100**

11、2007 年 4 月，第六次股权转让

2007 年 4 月 1 日，许广跃将其持有的南源置业 55%股权计 1,100 万元出资额转让给天禧投资，本次股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	1,800	90
许广跃	200	10
合计	**2,000**	**100**

12、2007 年 11 月，第二次增资

2007 年 11 月 12 日，经南源置业股东会决议同意，以截至 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本。2007 年 11 月 14 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2007]第 118 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 11 月 13 日，已将未分配利润 15,500 万元转增实收资本。本次增资完成后，南源置业注册资本由 2,000 万元增至 17,500 万元，股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）

天禧投资	15,750	90
许广跃	1,750	10
合计	**17,500**	**100**

13、2007 年 11 月，第七次股权转让

2007 年 11 月 16 日，天禧投资将其持有的南源置业 10%股权计 1,750 万元出资额转让给唐旗投资，将其持有的南源置业 10%股权计 1,750 万元出资额转让给许广跃。本次股权转让完成后，股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	12,250	70
唐旗投资	1,750	10
许广跃	3,500	20
合计	**17,500**	**100**

14、2007 年 11 月，第三次增资

2007 年 11 月 19 日，经南源置业股东会决议同意，吸收新投资者对南源置业增资 2,500 万元，其中，黄强以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额，吴彤以 2 亿元认购新增的 1,250 万元出资额，邵南燕以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额。本次增资完成后，南源置业注册资本增至 20,000 万元。2007 年 11 月 21 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具了“浙之验[2007]395 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 11 月 21 日，已收到缴纳的新增注册资本合计人民币 2,500 万元，均以货币资金出资。本次增资完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	12,250	61.250
唐旗投资	1,750	8.750
许广跃	3,500	17.500
吴彤	1,250	6.250
黄强	625	3.125
邵南燕	625	3.125

合计	**20,000**	**100**

15、2007 年 12 月，整体变更为股份有限公司及公司名称、经营范围变更

2007 年 11 月 26 日，南源置业股东会决议同意整体变更设立股份有限公司，股份公司的名称为“浙江郡原地产股份有限公司”，经营范围变更为“房地产投资、房地产开发经营、房地产中介、实业投资，室内外装饰、建筑工程技术咨询、建筑材料的销售（按资质证书经营）”，并确定以 2007 年 11 月 30 日为股份有限公司资产评估和审计的基准日。

2007 年 12 月 20 日，南源置业股东会审议确认了“浙勤评字[2007]第 216 号”《资产评估报告书》和“浙天会审[2007]第 1933 号”《审计报告》，并通过决议同意以经审计的 2007 年 11 月 30 日的净资产中的 60,000 万元按 1：1 的比例折成郡原地产的股份，每股 1 元，计 60,000 万股，其余净资产列入资本公积。2007 年 12 月 20 日，天禧投资、唐旗投资、许广跃、吴彤、黄强以及邵南燕签署了《关于变更设立浙江郡原地产股份有限公司之发起人协议》。

南源置业整体变更设立郡原地产时注册资本实收情况业经“浙天会验[2007]第 148 号”《验资报告》审验。

2007 年 12 月 22 日，郡原地产召开创立大会暨首届股东大会，大会审议通过了《关于浙江郡原地产股份有限公司筹办情况的工作报告》、《浙江郡原地产股份有限公司章程（草案）》、《关于选举第一届董事会成员的议案》以及《关于选举第一届监事会成员的议案》。郡原地产第一届董事会成员为许广跃、张法荣、赵云岗、赵文劼和史晋川，其中，史晋川为独立董事；第一届监事会成员为殷妙娟、程戈和董云衍，其中董云衍为职工监事。

2007 年 12 月 31 日，郡原地产取得注册号为“330100000020334”的《营业执照》，郡原地产经营范围为“房地产投资、实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料”，注册资本为 6 亿元人民币。股权结构如下：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750	61.250

许广跃	10,500	17.500
唐旗投资	5,250	8.750
吴彤	3,750	6.250
黄强	1,875	3.125
邵南燕	1,875	3.125
合计	**60,000**	**100**

16、2008 年 2 月，第四次增资

2008 年 2 月 15 日，郡原地产召开 2008 年第一次临时股东大会，会议决议同意增加总股本 10,000 万元，股本增至 70,000 万元。新增股份由魏东、刘先震和黄强认缴，其中，魏东认缴 56,253,516 股，刘先震认缴 30,001,875 股，黄强认缴 13,744,609 股。2008 年 3 月 11 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2008]18 号”《验资报告》，经审验，截至 2008 年 3 月 10 日郡原地产已收到魏东、刘先震和黄强缴纳的新增注册资本的认缴金额合计 53,330 万元，均系货币出资，其中，10,000 万元为新增注册资本计入股本，溢价 43,330 万元计入资本公积。

本次增资完成后，股权结构为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
魏东	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
黄强	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

17、2008 年 4 月，股份继承

郡原地产股东魏东于 2008 年 4 月 29 日去世，魏东名下的郡原地产股份由其配偶陈金霞全部继承，郡原地产股权结构变化为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
陈金霞	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
黄强	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

18、2009 年 7 月，第八次股份转让

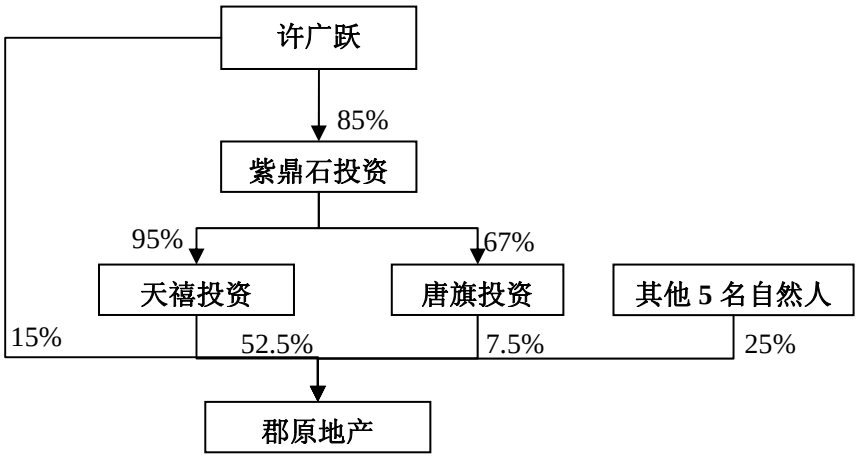
2009 年 7 月 15 日，股东黄强将其持有的郡原地产 4.642%股权计 32,494,609 股股份转让给其母亲周楚卿。本次股权转让完成后，股权结构变更为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
陈金霞	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
周楚卿	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

截至本报告书签署日，上述股权结构未发生变化。

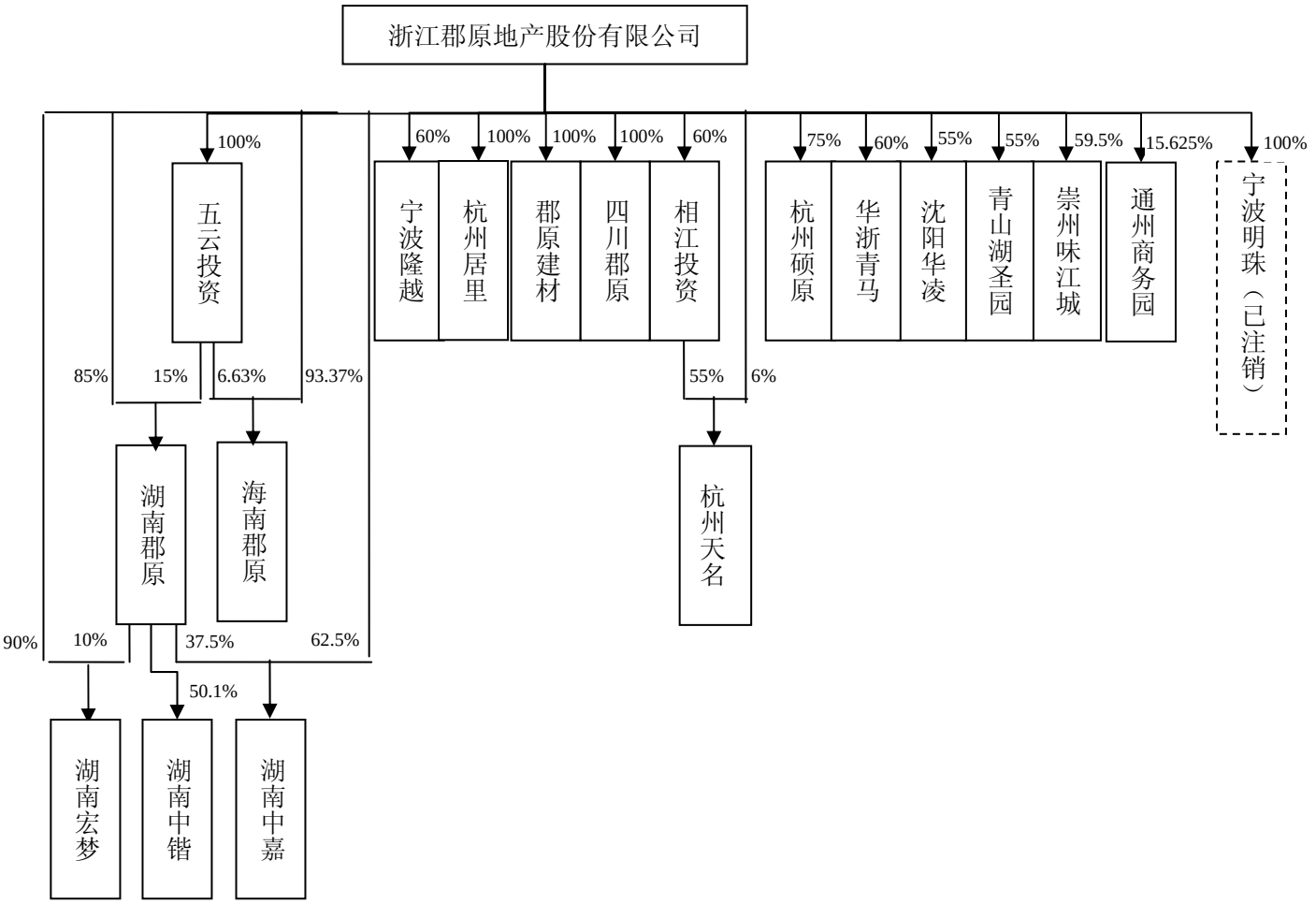
二、股权控制关系

（一）郡原地产股权控制关系图



（二）郡原地产子公司基本情况

截至本报告书签署日，郡原地产拥有 8 家全资子公司（直接控股或间接控股）、9 家控股子公司以及 1 家参股公司，其中原全资子公司宁波明珠已于 2009 年 12 月 25 日注销，全资子公司杭州居里于 2009 年 12 月 2 日新设成立。郡原地产及子公司的控制关系如下图：



1、五云投资

（1）基本情况

公司名称	杭州五云投资有限公司
住所	西湖区求是路 8 号（公元大厦）北楼 2205 室
法定代表人	许广跃
注册资本	伍仟万元
实收资本	伍仟万元
成立日期	2002 年 11 月 1 日
营业执照注册号	330106000011404
组织机构代码	74414064-7
税务登记证号	浙税联字 330106744140647 号
经营范围	杭州之江度假区 1 号区块的开发、建设和经营

房地产开发资质	杭房项 147 号项目资质
所开发的项目	九树公寓

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	299,421,353.34	419,206,232.76	633,956,951.02
总负债	146,010,675.27	279,336,876.13	626,508,367.80
股东权益	153,410,678.07	139,869,356.63	7,448,583.22
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	87,283,000.00	606,316,683.00	
利润总额	19,348,766.24	164,257,656.05	-14,105,858.59
净利润	13,541,321.44	132,420,773.41	-18,389,378.79

2、宁波隆越

（1）基本情况

公司名称	宁波隆越房地产开发有限公司
住所	宁波市鄞州区首南街道茶亭庵村、李花桥村
法定代表人	赵云岗
注册资本	贰仟万元
实收资本	贰仟万元
成立日期	2007 年 11 月 12 日
营业执照注册号	330212000022992
组织机构代码	66846379-3
税务登记证号	鄞地税字 330227668463793 号
经营范围	一般经营项目：房地产开发、经营
房地产开发资质	正在办理中
所开发的项目	宁波“郡原广场”（拟建）

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	40,444,354.57	40,493,390.75	10,012,091.00
总负债	20,633,978.00	20,562,091.00	12,091.00
股东权益	19,810,376.57	19,931,299.75	10,000,000.00
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-120,923.18	-38,044.96	-
净利润	-120,923.18	-38,047.65	-

3、杭州居里

公司名称	杭州郡原居里房产开发有限公司
住所	杭州市余杭区良渚镇十六街区 7 幢 201#
法定代表人	王志泉
注册资本	壹亿元
实收资本	壹亿元
成立日期	2009 年 12 月 2 日
营业执照注册号	330184000105522
组织机构代码	69707812-2
税务登记证号	浙税联字 330125697078122 号
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：无
房地产开发资质	余房开字 179 号暂定资质
所开发的项目	良渚居里公寓项目
备注	杭州居里于 2009 年 12 月 2 日新设成立

4、郡原建材

（1）基本情况

公司名称	浙江郡原建筑材料有限公司
住所	杭州市西湖区公元大厦北楼 2203 室
法定代表人	王志泉

注册资本	壹仟万元
实收资本	壹仟万元
成立日期	2009 年 5 月 25 日
营业执照注册号	330100000086964
组织机构代码	68907464-X
税务登记证号	浙税联字 33010068907464X 号
经营范围	批发、零售：建筑材料，装饰材料，机电设备，五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目

（2）最近一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	项　目	2009 年 1-10 月
总资产	9,779,955.70	营业收入	-
总负债	-172,433.89	利润总额	-47,610.41
股东权益	9,952,389.59	净利润	-47,610.41

5、四川郡原

（1）基本情况

公司名称	四川郡原置业有限公司
住所	成都市成华区新鸿南路 86 号 25 幢 2 楼
法定代表人	张法荣
注册资本	贰仟万元
实收资本	贰仟万元
成立日期	2007 年 6 月 27 日
营业执照注册号	510000000040626
组织机构代码	66277749-2
税务登记证号	川税字 510108662777492 号
经营范围	房地产业；项目投资及管理；商务信息咨询。（以上项目不含前置许可项目；后置许可项目凭许可证或审批文件经营）

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	18,922,529.20	19,913,232.99	20,102,106.03
总负债	-	3,454.46	87,995.57
股东权益	18,922,529.20	19,909,778.53	20,014,110.46
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-987,249.33	-88,383.33	33,125.30
净利润	-987,249.33	-93,932.96	14,110.46

6、相江投资

（1）基本情况

公司名称	杭州相江投资有限公司
住所	杭州市江干区杭海路 1221 号 6615 室
法定代表人	张法荣
注册资本	贰亿元
实收资本	贰亿元
成立日期	2009 年 9 月 8 日
营业执照注册号	330100000097577
组织机构代码	69456333-3
税务登记证号	浙税联字 330100694563333 号
经营范围	房地产投资，实业投资

（2）最近一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	项　目	2009 年 1-10 月
总资产	485,530,790.50	营业收入	-
总负债	290,262,105.00	利润总额	-4,731,314.50
股东权益	195,268,685.50	净利润	-4,731,314.50

7、杭州硕原

（1）基本情况

公司名称	杭州硕原置业有限公司
住所	建德市洋溪街道“一江春水”小区
法定代表人	张法荣
注册资本	陆仟万元
实收资本	陆仟万元
成立日期	2004 年 10 月 27 日
营业执照注册号	330182000004642
组织机构代码	76820685-8
税务登记证号	浙税联字 330182768206858 号
经营范围	房地产开发与经营
房地产开发资质	杭房开（建）46 号三级资质
所开发的项目	郡原·一江春水

（2）最近两年一期主要财务数据

单位： 元

项 目	**2009-10-31**	**2008-12-31**	**2007-12-31**
总资产	259,060,993.06	243,581,416.05	260,960,834.34
总负债	201,301,113.49	189,343,622.94	216,006,215.92
股东权益	57,759,879.57	54,237,793.11	44,954,618.42
项 目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	26,980,567.00	87,828,194.26	-
利润总额	3,698,485.28	10,372,392.13	-7,842,982.03
净利润	3,522,086.46	9,283,174.69	-7,842,982.03

8、华浙青马

（1）基本情况

公司名称	浙江华浙青马房地产开发有限公司
住所	杭州市江干区九环路 63 号 3 幢 4373 室
法定代表人	张法荣
注册资本	贰亿伍仟万元

实收资本	贰亿伍仟万元
成立日期	2009 年 6 月 12 日
营业执照注册号	330000000039990
组织机构代码	68999062-1
税务登记证号	浙税联字 330100689990621 号
经营范围	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
房地产开发资质	正在办理中
所开发的项目	九润公寓（拟建）

（2）最近一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	项　目	2009 年 1-10 月
总资产	700,444,226.36	营业收入	-
总负债	601,070,589.59	利润总额	-
股东权益	99,373,636.77	净利润	-

9、沈阳华凌

（1）基本情况

公司名称	沈阳华凌房地产有限公司
住所	沈阳市东陵区白塔街 99 号
法定代表人	黄秀君
注册资本	伍仟万元
实收资本	伍仟万元
成立日期	2002 年 11 月 29 日
营业执照注册号	210100000000109
组织机构代码	74273521-7
税务登记证号	东陵国税沈东陵字 210112742735217 号
经营范围	房地产开发、商品房销售
房地产开发资质	2101122009071700193 号暂定资质
所开发的项目	沈阳“郡原 美村”

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	465,053,373.77	397,404,515.59	226,423,531.93
总负债	447,509,826.25	377,584,946.13	198,257,692.73
股东权益	17,543,547.52	19,819,569.46	28,165,839.20
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-2,276,021.94	-8,361,256.40	-5,480,969.75
净利润	-2,276,021.94	-8,361,256.40	-5,480,969.75

10、青山湖圣园

（1）基本情况

公司名称	青山湖圣园（杭州）置业有限公司
住所	临安市锦城街道泥山湾无门牌（青山湖大酒店内）
法定代表人	张法荣
注册资本	壹亿肆仟零伍拾捌万元
实收资本	壹亿肆仟零伍拾捌万元
成立日期	2005 年 11 月 23 日
营业执照注册号	330185000024882
组织机构代码	78235232-5
税务登记证号	浙税联字 330124782352325 号
经营范围	开发、经营：房地产；服务：室内外装饰装潢、建筑工程技术咨询；销售：建筑材料
房地产开发资质	临房开（资）061 号暂定资质
所开发的项目	郡原·列岛

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	208,672,382.92	178,234,177.99	194,717,817.72

总负债	77,284,863.68	40,867,780.14	124,597,290.15
股东权益	131,387,519.24	137,366,397.85	70,120,527.57
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-5,978,878.61	6,927,623.20	-4,091,837.99
净利润	-5,978,878.61	6,927,623.20	-4,091,837.99

11、崇州味江城

（1）基本情况

公司名称	崇州市味江城建设有限公司
住所	崇州市街子镇真武街 34-36 号
法定代表人	张法荣
注册资本	壹亿元
实收资本	壹亿元
成立日期	2008 年 4 月 18 日
营业执照注册号	510184000003075
组织机构代码	67430412-3
税务登记证号	川地税蓉字 510184674304123 号
经营范围	城市街道、街道、人行道、停车场施工；架线和管道工程建筑；园林绿化；工程土地平整（以上项目涉及资质证的凭资质证经营）
所开发的项目	崇州市一级土地整理项目

（2）最近一年及期主要财务数据

单位：元

项　目	**2009.10.31**	**2008.12.31**
总资产	307,162,858.88	276,314,488.35
总负债	208,582,477.65	177,192,851.27
股东权益	98,580,381.23	99,121,637.08
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**
营业收入	-	-
利润总额	-541,255.85	-878,362.92

净利润	-541,255.85	-878,362.92

12、湖南郡原

（1）基本情况

公司名称	湖南郡原置业有限公司
住所	长沙市开福区芙蓉中路一段 239 号（好来登饭店 13 楼）
法定代表人	许广跃
注册资本	壹亿贰仟万元
实收资本	壹亿贰仟万元
成立日期	2006 年 7 月 27 日
营业执照注册号	430000000005710
组织机构代码	79033971-0
税务登记证号	湘国税字 430105790339710 号
经营范围	凭本企业资质证书从事房地产开发经营；房地产项目管理服务：法律、法规允许的实业投资；建筑装饰材料的销售
房地产开发资质	湘 A05091468 暂定资质
所开发的项目	湖南洞井镇地块

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	238,121,738.61	234,610,705.01	212,942,868.74
总负债	128,180,432.48	127,662,475.55	191,029,389.97
股东权益	109,941,306.13	106,948,229.46	21,913,478.77
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	2,993,076.67	-6,168,260.05	-5,610,108.83
净利润	2,993,076.67	-6,168,260.05	-5,610,108.83

13、海南郡原

（1）基本情况

公司名称	海南郡原置业有限公司
住所	海南省琼海市博鳌镇玉带湾大酒店 1 号别墅
法定代表人	许广跃
注册资本	壹亿元
实收资本	壹亿元
成立日期	2007 年 7 月 10 日
营业执照注册号	469002000006126
组织机构代码	79874108-5
税务登记证号	琼海国税字 460002798741085 号
经营范围	房地产开发经营与服务；酒店开发经营与服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
房地产开发资质	[2008]琼建房开证暂字第 5464 号暂定资质
所开发的项目	海南·长滩雨林（拟建）

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	105,782,984.06	106,137,271.95	94,955,459.64
总负债	7,949,591.63	7,939,187.77	45,126,951.08
股东权益	97,833,392.43	98,198,084.18	49,828,508.56
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-364,691.75	-1,630,424.38	-171,491.44
净利润	-364,691.75	-1,630,424.38	-171,491.44

14、杭州天名

（1）基本情况

公司名称	杭州天名房地产有限公司
住所	杭州市江干区九堡镇
法定代表人	张法荣
注册资本	叁亿叁仟万元

实收资本	叁亿叁仟万元
成立日期	1992 年 12 月 18 日
营业执照注册号	330100000067038
组织机构代码	60913149-X
税务登记证号	浙税联字 33010460913149X 号
经营范围	房地产开发、销售，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目
房地产开发资质	杭房项 259 号项目资质
所开发的项目	郡原·相江公寓

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	444,874,367.46	417,490,659.50	184,760,185.56
总负债	159,364,322.91	128,764,883.76	173,303,127.90
股东权益	285,510,044.55	288,725,775.74	11,457,057.66
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入			
利润总额	-3,215,731.19	-1,522,801.60	-3,770,553.45
净利润	-3,215,731.19	-1,522,801.60	-3,770,553.45

15、湖南宏梦

（1）基本情况

公司名称	湖南宏梦置业有限公司
住所	长沙市经济技术开发区（星沙）潇湘路 19 号
法定代表人	许广跃
注册资本	壹仟万元
实收资本	壹仟万元
成立日期	2006 年 5 月 30 日
营业执照注册号	430000000040642
组织机构代码	78803836-1

税务登记证号	湘国税登字 430121788038361 号
经营范围	凭本企业资质许可证方可从事“宏梦卡通城”房地产项目的开发、经营；动漫衍生产品的开发、销售
房地产开发资质	湘 A63091280 三级资质（2009 年 12 月 31 日到期，延期正在办理中）
所开发的项目	郡原·居里

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	158,106,154.62	177,397,231.82	104,242,171.17
总负债	157,553,836.50	174,808,497.29	96,575,509.71
股东权益	552,318.12	2,588,734.53	7,666,661.46
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-2,036,416.41	-2,209,642.33	-1,867,394.89
净利润	-2,036,416.41	-2,209,642.33	-1,867,394.89

16、湖南中锴

（1）基本情况

公司名称	湖南中锴置业有限公司
住所	长沙市雨花区劳动中路 65 号（亚华办公楼）
法定代表人	许广跃
注册资本	贰亿陆仟万元
实收资本	贰亿陆仟万元
成立日期	2007 年 1 月 31 日
营业执照注册号	430000400001168
组织机构代码	79688774-2
税务登记证号	湘国税登字 430111796887742
经营范围	筹建房地产开发项目，自建房产的销售、租赁及物业管理
房地产开发资质	湘 A05091325 暂定资质
所开发的项目	长沙“郡原·美村”

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	786,936,289.44	685,591,854.09	510,483,131.14
总负债	551,108,899.14	439,429,516.38	252,884,350.18
股东权益	235,827,390.30	246,162,337.71	257,598,780.96
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	-10,334,947.41	-11,436,443.25	-2,401,219.04
净利润	-10,334,947.41	-11,436,443.25	-2,401,219.04

17、湖南中嘉

（1）基本情况

公司名称	湖南中嘉房地产开发有限公司
住所	长沙市岳麓区卫技新村 7 栋 704 室
法定代表人	许广跃
注册资本	壹亿陆仟万元
实收资本	壹亿陆仟万元
成立日期	2004 年 8 月 26 日
营业执照注册号	430000000011956
组织机构代码	76561764-3
税务登记证号	湘国税登字 430104765617643 号
经营范围	凭本企业资质证书从事房地产开发项目及物业租赁服务
房地产开发资质	湘 A03090935 三级资质（2009 年 12 月 31 日到期，延期正在办理中）
所开发的项目	长沙“郡原广场”

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	396,745,711.50	401,211,345.07	284,656,944.19

总负债	235,460,861.93	269,102,690.20	141,538,751.91
股东权益	161,284,849.57	132,108,654.87	143,118,192.28
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	210,929,798.00	-	-
利润总额	37,361,842.94	-11,009,537.41	-14,158,563.46
净利润	29,176,194.70	-11,009,537.41	-14,158,563.46

18、通州商务园基本情况

公司名称	北京通州商务园开发建设有限公司
住所	北京市通州区安顺北里 18 号楼安顺二街 1 号
法定代表人	郭元林
注册资本	叁亿贰仟万元
实收资本	叁亿贰仟万元
成立日期	2007 年 4 月 3 日
营业执照注册号	110000010097437
组织机构代码	66050102-X
税务登记证号	京税证字 11011266050102X 号
经营范围	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、金属材料、木材、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；信息咨询。
所开发的项目	通州商务园一级土地整理项目

19、宁波明珠（已于 2009 年 12 月 25 日注销）

（1）基本情况

公司名称	宁波东海明珠置业有限公司
住所	宁波市鄞州区邱隘镇
法定代表人	章文逊
注册资本	贰仟万元
成立日期	2000 年 6 月 28 日
营业执照注册号	330212000013947
组织机构代码	71331122-0

税务登记证号	甬地税字 330227713311220 号
经营范围	一般经营项目：房地产综合开发、经营，室内外装饰服务，及相关的物业管理
备注	宁波明珠已于 2009 年 12 月 25 日经宁波市工商行政管理局鄞州分局核准注销登记。

（2）最近两年一期主要财务数据

单位：元

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
总资产	364,804,020.25	145,508,964.04	145,453,329.64
总负债	486,550.00	134,528,888.00	133,432,137.50
股东权益	364,317,470.25	10,980,076.04	12,021,192.14
项　目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	-	-	-
利润总额	440,170,746.51	-1,041,116.10	-296,897.04
净利润	353,337,394.21	-1,041,116.10	-296,897.04

三、郡原地产股份及主要资产权属状况、对外担保及主要负债情况

（一）拟购买资产的权属状况

截至本报告书签署日，郡原地产的股份不存在抵押、质押或有权属争议的情形，亦不存在诉讼、仲裁等法律纠纷。

1、截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产及子公司资产用于抵（质）押情况如下：

单位：万元

借款单位	担保单位	抵（质）押物	抵（质）押权人	抵押物账面原值	担保借款金额	借款到期日
郡原地产	郡原地产	持有的相江投资 60%股权	中国农业银行杭州文新支行[注 1]	12,000.00	23,400.00	2012-8-3 至 2012-9-3
湖南宏梦	湖南宏梦	宏梦卡通城 1#、2#、	中国工商银行	10,076.33	4,000.00	2011-12-28

	湖南郡原	4#、5#幢房地产，长国用[2008]第026849号[注2]	长沙汇通支行			
湖南宏梦	湖南宏梦湖南中锴	长国用[2007]第031663号、第031664号、长国用[2007]第1937号土地使用权	中国建设银行湖南分行	15,205.54	8,000.00	2015-10-8
湖南中锴	湖南中锴	长国用[2007]第031665号、第031666号、第031668号土地使用权	中国建设银行湖南分行	25,417.39	30,000.00	2010-4-17至2011-12-14
杭州硕原	杭州硕原	建国用[2006]第5061号土地使用权	中国工商银行建德支行	11,319.70	6,000.00[注3]	2009-12-27
小计				**74,018.96**	**71,400.00**	

注1：根据郡原地产与中国农业银行杭州文新路支行签订的《委托贷款借款合同》，中国农业银行杭州文新路支行接受普天东方通信集团有限公司委托，向郡原地产发放委托贷款2.34亿元，借款期限自2009年8月31日起自2012年9月3日止。同时，郡原地产以持有相江投资60%的股权质押给中国农业银行杭州文新路支行作为担保。

注2：为该借款提供担保的由湖南郡原持有的长国用[2008]第026849号土地使用权，已于2009年11月2日解除抵押，改由湖南中锴持有的长国用[2007]第031667号土地使用权证为该项借款抵押。

注3：该借款同时由郡原地产提供保证担保。截至本报告书签署日，该借款已偿还，担保责任已解除。

2、2009年4月2日，郡原地产与西安国际信托有限公司签订《杭州公元大厦物业收益转让及回购三方协议》，郡原地产将位于杭州市西湖区求是路8号的杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103的阶段性（2009年4月2日至2010年10月1日，到期后由郡原地产溢价回购）物业收益权作价4,000万元转让给西安国际信托有限公司。同时，郡原地产还将杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103抵押给西安国际信托有限公司，用于担保按约到期回购全部转让的物业收益权。另外，许广跃为郡原地产在上述交易中应履行的但不限于溢价回购物业收益权以及其他义务承担个人无限连带保证责任。

3、2009年10月23日，郡原地产、五云投资和青山湖圣园分别与浙商银行签订抵押合同，郡原地产将公元大厦北裙2-101、2-201、2-301、2-501和北楼101，

五云投资将九树公寓的 1-4、4-1 和 9-2，青山湖圣园将位于锦城街道泥山湾 76,333.80 平方米的土地抵押给浙商银行，为郡原地产向浙商银行的 12,709 万元的借款提供担保，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产尚未开始借款。

4、2009 年 12 月 2 日，青山湖圣园与中国建设银行临安支行签订最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 36,697.40 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 6,160 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司向该行取得借款提供保证担保。

5、2009 年 12 月 3 日，青山湖圣园与中国工商银行临安支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 14,175.60 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 2,500 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司提供保证担保。

6、2009 年 12 月 18 日，杭州天名与中国工商银行杭州开元支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，杭州天名房地产有限公司以位于杭州市江干区九堡镇杨公村 7,402 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 8,000 万元借款提供担保。郡原地产同时为杭州天名房地产有限公司提供保证担保。

（二）郡原地产及子公司对外担保情况

1、根据郡原地产与北京银行签订的《质押合同》和《保证合同》，郡原地产以其所持有通州商务园15.625%的股权做质押，为通州商务园向北京银行股份有限公司的15亿元贷款本金的15.625%即23,437.50万元提供担保，担保期限为2008年7月24日至2011年7月24日。同时根据《反担保质押协议书》，通州商务园以其获取商务园项目A、C1、C2、D1、D2、E1共计六个地块土地一级开发收入的权利为郡原地产提供反担保。

2、根据郡原地产及子公司五云投资与中国光大银行杭州分行，湖南中嘉与上海浦东发展银行长沙分行、中国建设银行湖南省分行、中国银行长沙市麓山支行、中国农业银行长沙黄兴支行，湖南宏梦与中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，杭州硕原与中国工商银行建德支行、交通银行杭州分行建德支行、中国银行建德支行签订的有关合同及协议，郡原地产及相关子公司为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向上述金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带

责任担保，截止到 2009 年 10 月 31 日，担保金额为 386,350,486.17 元。

（三）郡原地产主要负债情况

根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755 号《审计报告》合并报表数据显示，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产流动负债 1,992,285,941.46 元，非流动负债 475,000,000.00 元。其中流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款，具体情况如下表所示：

项目	金额（元）	占负债比例（%）
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	4.05%
应付账款	130,127,364.84	5.27%
预收款项	287,829,969.00	11.67%
应付职工薪酬	1,131,932.37	0.05%
应交税费	-5,144,210.35	-0.21%
应付利息	5,916,061.47	0.24%
其他应付款	1,119,007,488.13	45.35%
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	8.11%
其他流动负债	153,417,336.00	6.22%
流动负债合计	1,992,285,941.46	80.75%
非流动负债：		0.00%
长期借款	472,000,000.00	19.13%
预计负债	3,000,000.00	0.12%
非流动负债合计	475,000,000.00	19.25%
负债合计	2,467,285,941.46	100.00%

四、债权债务转移情况

由于本次公司拟购买的资产为郡原地产 100%股份，故本次发行股份购买资产不存在债权债务转移情形。

五、郡原地产最近两年一期财务状况

根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755号《审计报告》，郡原地产最近两年一期的主要财务数据及指标如下：

单位：元

项目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总计	4,590,424,795.68	3,009,418,820.77	2,565,891,652.29
负债合计	2,467,285,941.46	1,432,549,130.81	1,761,452,849.12
归属于母公司股东权益合计	1,647,326,186.21	1,328,804,504.08	649,987,228.12
少数股东权益	475,812,668.01	248,065,185.88	154,451,575.05
股东权益合计	2,123,138,854.22	1,576,869,689.96	804,438,803.17
	2009 年 1-10 月	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	328,142,751.45	901,345,299.01	851,233,593.10
营业利润	17,083,455.92	197,481,487.76	313,434,796.91
利润总额	435,927,170.51	196,134,217.01	311,945,273.36
净利润	323,160,008.21	140,776,996.11	197,596,168.72
归属于母公司股东的净利润	335,125,336.75	145,517,275.96	201,700,121.30
	2009 年 10 月 31 日	**2008 年 12 月 31 日**	**2007 年 12 月 31 日**
资产负债率	53.75%	47.60%	68.65%
扣除预收账款后资产负债率	50.65%	42.52%	49.93%
流动比率	2.24	2.81	1.53
利息保障倍数	14.26	4.08	29.25
流动资产占总资产比例	97.43%	96.16%	94.78%
流动负债占总负债比例	80.75%	71.80%	90.35%
银行借款占总负债比例	23.18%	30.99%	12.49%
全面摊薄净资产收益率	20.34%	10.95%	31.03%
加权平均净资产收益率	22.52%	12.47%	96.06%

（一）盈利能力分析

郡原地产 2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年归属于母公司股东的净利润分

别为 33,512.53 万元、14,551.73 万元、20,170.01 万元，2009 年 1-10 月营业收入较 2008 年下降，主要是由于 2008 年受国际金融危机及国家宏观调控的影响，郡原地产主动控制了项目开发进度，导致 2009 年交付房产较少，因此主营收入下滑较大；而净利润高于前两年，是因为宁波市政府规划调整，当地政府收回宁波明珠（现已注销）土地并进行补偿而导致较高的营业外收入。目前公司正加大开发力度，预计 2010、2011 年营业收入将有大幅增长。

郡原地产 2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年加权平均净资产收益率分别为 22.52%、12.47%、96.06%，最近两年连续盈利，净资产收益率水平远高于同期银行贷款利率。2008 年郡原地产加权平均净资产收益率较低，主要是因为郡原地产在 2008 年 2 月份进行了增资，净资产增加了 5.33 亿元；2007 年加权平均净资产收益率较高，主要是因为公元大厦竣工交付确认收入而同时郡原地产 2007 年初的净资产较低所致。

（二）财务状况分析

郡原地产 2009 年 10 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的资产负债率分别为 53.75%、47.60%、68.65%，扣除预收账款后资产负债率分别为 50.65%、42.52%、49.93%，资产负债率较低；流动资产占总资产比例分别为 97.43%、96.16%、94.78%，流动负债占负债比例分别为 80.75%、71.80%、90.35%，符合房地产开发公司的经营特点，资产负债结构合理；郡原地产近两年一期银行借款占总负债的比例分别为 23.18%、30.99%、12.49%，不存在严重依赖银行借款的情形。

2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年郡原地产经营活动现金流量净额分别为 34,749.12 万元、-86,381.57 万元、6,667.26 万元，经营活动现金流量状况良好，近三年不存在占用、拖欠施工开发款项，拖欠银行贷款及工人工资等行为，也未出现因资金周转困难影响项目开发进度的情况。

六、郡原地产最近三年曾进行资产评估、交易、增资或改制的情况

日期	资产评估、交易、增资或改制的情况
2006 年 5 月	2006 年 5 月 11 日，南源置业股东会决议同意万方投资将其持有的 35%计 700 万元出资额转让给杭州公元实业有限公司。
2006 年 12 月	杭州公元实业有限公司将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元出资额转让给天禧投资。
2007 年 4 月	许广跃将其持有的南源置业 55%股权计 1,100 万元出资额转让给天禧投资。
2007 年 11 月	南源置业以 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本，2007 年 11 月 14 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2007]第 118 号”《验资报告》，对上述增资进行了审验。本次增资完成后，南源置业注册资本增至 17,500 万元。
2007 年 11 月	天禧投资将其持有的南源置业 10%股权计 1,750 万元出资额转让给唐旗投资，将其持有的 10%股权计 1,750 万元出资额转让给许广跃。
2007 年 11 月	经南源置业股东会决议同意，吸收新投资者对南源置业增资 2,500 万元，其中，黄强以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额，吴彤以 2 亿元认购新增的 1,250 万元出资额，邵南燕以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额。2007 年 11 月 21 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具了“浙之验[2007]395 号”《验资报告》，对上述增资进行了审验。本次增资完成后，南源置业注册资本增至 20,000 万元。
2007 年 12 月	南源置业整体变更设立郡原地产，以经审计的 2007 年 11 月 30 日的净资产中的 60,000 万元按 1：1 的比例折成郡原地产的股份，每股 1 元，计 60,000 万股，其余净资产列入资本公积。经浙江勤信资产评估有限公司的评估，2007 年 10 月 30 日南源置业净资产评估值为 137,315.79 万元。南源置业整体变更设立郡原地产时注册资本实收情况业经“浙天会验[2007]第 148 号”《验资报告》审验。
2008 年 2 月	郡原地产 2008 年第一次临时股东大会决议同意增加总股本 10,000 万元，股本增至 70,000 万元。新增股份由魏东、刘先震和黄强认缴，其中，魏东以 30,000 万元认缴 56,253,516 股，刘先震以 16,000 万元认缴 30,001,875 股，黄强以 7,330 万元认缴 13,744,609 股。2008 年 3 月 11 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2008]18 号”《验资报告》，对上述增资进行了审验。
2008 年 4 月	郡原地产股东魏东于 2008 年 4 月 29 日去世，魏东名下的郡原地产股份由其配偶陈金霞全部继承。
2009 年 7 月	自然人股东黄强将其持有的郡原地产 4.642%股权计 32,494,609 股股份转让给自然人周楚卿。

七、郡原地产评估情况

（一）评估概况

广州中天衡资产评估有限公司对郡原地产的全部股东权益价值进行了评估，中天衡根据国家有关资产评估的法律法规，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对郡原地产全部股东权益的市场价值进行了评估，并出具了中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》。评估人员通过对被评估单位财务状况、经营情况及其主营业务特点的分析研究后认为，采用资产基础法、收益现值法对被评估单位进行评估最能反映股东股权的客观价值。

资产基础法，又称成本加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。收益现值法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

经评估计算，郡原地产母公司经审计后的净资产 115,542.77 万元，采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 360,963.58 万元；采用收益现值法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 383,603.99 万元。差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性；一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，但自 2008 年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。因此，评估结论采用资产基础法的评估结果，金额为 360,963.58 万元。

评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|

流动资产	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	160.84	4,949.60	4,788.76	2,977%
固定资产	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	**193,871.15**	**439,291.96**	**245,420.81**	**127%**
流动负债	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	25,200.00	25,200.00	-	0%
负债总计	**78,328.38**	**78,328.38**	**-**	**0%**
净资产	**115,542.77**	**360,963.58**	**245,420.81**	**212%**

（二）资产基础法的具体评估方法

本次评估结论采用资产基础法的评估结果，资产基础法的具体评估方法如下：

1、货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括其他应收款、其他流动资产等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

2、存货

本次评估的存货为房地产开发项目（开发成本、开发产品等），主要根据开发项目所处的开发阶段（业态），选取市场法、成本法或收益法进行评估。

（1）对于开发产品（现楼）中的未售部分，如评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，则采用市场法评估；如同类型的房地产交易实例较少，但可以收集到类似房地产租赁实例的，采用收益法评估；对开发产品中已售未结转的部分，依据合同或协议约定价格作为估计售价。公式如下：

存货评估值=开发产品估计售价－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－利润

（2）对于未达到预售条件的在建项目，总体采用成本法进行评估，首先对项目建设用地土地使用权的取得成本采用市场法或基准地价系数修正法评估，然后采用成本法根据各分部分项工程的已完成工程量、完工时点、工程款的支付情况估算在建工程的重置成本，计加合理的利息及利润，扣除土地使用权现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税赋成本（主要是土地增值税和所得税）得出该在建存货项目的评估值。公式如下：

存货评估值=土地取得成本+已完成工程量的重置成本+合理工期内的资金成本+应计利润（与已完成工程量比例匹配）－土地增值税－所得税

（3）对于项目储备用地，采用市场法评估，对现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税负成本（主要是土地增值税和所得税）予以扣除。

3、股权投资

股权投资包括郡原地产直接或间接对五云投资、杭州硕原等 18 家公司的投资，先采用资产基础法对该被投资企业的股东全部权益市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算郡原地产该项股权投资的价值。

4、投资性房地产

本报告中的投资性房地产为郡原地产开发的公元大厦内出租的餐厅、咖啡馆、仓库、停车位，采用市场法或收益法进行评估。

5、递延所得税资产

递延所得税资产，以经审计核实的账面值作为评估值。

6、设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利

润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

7、负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

（三）各项资产的评估情况

从资产评估结果汇总表可以看到，本次评估增值主要为长期股权投资，长期股权投资评估增值 220,918.92 万元，增值率 236%，另外，由于母公司的个别报表中长期股权投资根据企业会计准则采用成本法核算，这也是导致本次评估增值的原因之一。以下就各项资产的评估情况介绍如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货等，流动资产评估增值 14,667.31 万元，增值率为 15%。主要原因如下：

（1）其它应收账款评估增值 6,257.82 万元，增值的原因为郡原地产按照账龄计提坏帐准备，评估机构经逐笔认定后导致评估增值；

（2）存货增值原因详见本节第 5 部分“存货增值原因分析”。

2、投资性房地产

投资性房地产为郡原地产开发的位于浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦的下沉式广场餐厅、咖啡厅及便利店。由于评估对象所在地类似房地产交易案例较少，不宜采用市场比较法，但出租情况较多，市场租金的资料容易获得，经营收益与经营成本可合理预测，本次根据其租金收入采用收益还原法进行评估，还原利率（折现率）根据同类房产的租金与售价水平，结合估价对象的具体情况，同时考虑一年期存款利率（2.25%），综合确定资本化率为 7%。经评估计算，评估结果如下：

单位：元

项目名称	面积（m^2）	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增值率
投资性房地产	1,659	1,884,377.16	1,608,394.49	49,496,023.00	47,887,628.51	2,977.4%

投资性房地产评估增值主要原因为：评估时，对在租约期内的预计收益按其实际签约的租金价格估算；对不受租约限制的预测期内的租金，参照周边市场的租金水平估计，但因评估对象只有使用权，没有所有权，评估值不含该等房地产使用期满时的处置变现收益。

3、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物类资产主要为郡原地产所有的位于浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦第 22 层整层办公用房。房屋建筑物的总建筑面积为 1,743.55 平方米，采用市场比较法进行评估，评估结果如下：

项目名称	面积（m^2）	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增值率
房屋建筑物	1,743.55	16,279,261.88	13,895,028.45	63,639,575.00	49,744,546.55	358%

增值原因主要为：公元大厦是杭州市高端写字楼的代表之一，市场认知度高，2004 年 7 月开盘均价 15,700 元/㎡，南楼已售部分成交均价 19,633.41 元/㎡，北楼已售部分成交均价 17,506.34 元/㎡，南裙楼成交均价 28,139.83 元/㎡，北裙楼成交均价 22,346.16 元/㎡，2009 年 6 月成交的 3 套低层单元成交均价 28,619.14 元/㎡，2009 年 9 月底成交的南楼 603 室为 32,290.80 元/㎡；据杭州透明售房网数据统计，2009 年 10 月份杭州写字楼成交了 1,206 套，1-10 月杭州写字楼的总成交量为 4,696 套，仅 10 月份一个月的成交量就超过了 2009 年以来总成交量的 25%，写字楼价格呈上涨趋势。

4、长期股权投资

（1）长期股权投资概况

长期股权投资共 18 家，账面价值为 93,710.73 万元，具体被投资公司名称及持股比例见下表：

郡原地产控股参股企业一览表

序号	公司名称	所在地	注册资本（万元）	直接和间接合计持股比例
1	杭州五云投资有限公司	杭州	5,000	100%
2	杭州硕原置业有限公司	建德	6,000	75%
3	青山湖圣园（杭州）置业有限公司	临安	14,058	55%
4	杭州相江投资有限公司	杭州	20,000	60%
5	杭州天名房地产有限公司	杭州	33,000	39%
6	浙江郡原建筑材料有限公司	杭州	1,000	100%
7	浙江华浙青马房地产开发有限公司	杭州	10,000	60%
8	宁波隆越房地产开发有限公司	宁波	2,000	60%
9	宁波东海明珠置业有限公司	宁波	2,000	100%
10	湖南郡原置业有限公司	长沙	12,000	100%
11	湖南宏梦置业有限公司	长沙	1,000	100%
12	湖南中嘉房地产开发有限公司	长沙	16,000	100%
13	湖南中锴置业有限公司	长沙	26,000	50.10%
14	海南郡原置业有限公司	琼海	10,000	100%
15	崇州市味江城建设有限公司	崇州	10,000	59.50%
16	四川郡原置业有限公司	成都	2,000	100%
17	沈阳华凌房地产有限公司	沈阳	5,000	55%
18	北京通州商务园开发建设有限公司	北京	32,000	15.625%

（2）各被投资单位评估情况

①杭州五云投资有限公司

以资产基础法对五云投资股东全部权益评估价值为 25,222.92 万元，比审计后账面净资产增值 9,881.85 万元，增值率为 64.4%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	26,131.06	29,858.26	3,727.20	14.3%

非流动资产	3,811.07	9,965.73	6,154.66	161.5%
长期股权投资	2,463.00	8,508.94	6,045.94	245.5%
投资性房地产	-	-	-	-----
固定资产	175.64	284.36	108.72	61.9%
长期待摊费用	-	-	-	-----
递延所得税资产	1,172.43	1,172.43	-	0.0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**29,942.14**	**39,823.99**	**9,881.85**	**33.0%**
流动负债	14,301.07	14,301.07	-	0.0%
非流动负债	300.00	300.00	-	0.0%
负债总计	**14,601.07**	**14,601.07**	-	0.0%
净资产	**15,341.07**	**25,222.92**	**9,881.85**	**64.4%**

②杭州硕原置业有限公司

以资产基础法对杭州硕原股东全部权益评估价值为 14,916.47 万元，比审计后账面净资产增值 9,140.48 万元，增值率为 158%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	25,793.27	34,884.77	9,091.50	35%
非流动资产	112.83	161.81	48.98	43%
固定资产	105.65	154.63	48.98	46%
递延所得税资产	7.18	7.18	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**25,906.10**	**35,046.58**	**9,140.48**	**35%**
流动负债	20,130.11	20,130.11	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**20,130.11**	**20,130.11**	-	0%
净资产	**5,775.99**	**14,916.47**	**9,140.48**	**158%**

③青山湖圣园（杭州）置业有限公司

以资产基础法对青山湖圣园股东全部权益评估价值为 58,675.77 万元，比审计后账面净资产增值 45,537.02 万元，增值率为 347%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	20,840.31	66,377.81	45,537.50	219%
非流动资产	26.93	26.45	（0.48）	-2%
固定资产	26.93	26.45	（0.48）	-2%
资产总计	**20,867.24**	**66,404.26**	**45,537.02**	**218%**
流动负债	7,728.49	7,728.49	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**7,728.49**	**7,728.49**	-	0%
净资产	**13,138.75**	**58,675.77**	**45,537.02**	**347%**

④杭州相江投资有限公司

以资产基础法对相江投资股东全部权益评估价值为 84,447.25 万元，比审计后账面净资产增值 64,920.38 万元，增值率为 332%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	8,789.60	9,251.82	462.22	5%
非流动资产	39,763.48	104,221.64	64,458.16	162%
长期股权投资	39,763.48	104,221.64	64,458.16	162%
资产总计	**48,553.08**	**113,473.46**	**64,920.38**	**134%**
流动负债	29,026.21	29,026.21	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----

负债总计	**29,026.21**	**29,026.21**	-	0%
净资产	**19,526.87**	**84,447.25**	**64,920.38**	**332%**

⑤杭州天名房地产有限公司

以资产基础法对杭州天名股东全部权益评估价值为 189,493.89 万元，比审计后账面净资产增值 160,942.89 万元，增值率为 564%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	**B**	**C=B-A**	**D=C/|A|**
流动资产	44,288.43	205,181.47	160,893.04	363%
非流动资产	199.01	248.85	49.84	25%
固定资产	199.01	248.85	49.84	25%
资产总计	**44,487.44**	**205,430.32**	**160,942.88**	**362%**
流动负债	15,936.43	15,936.43	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**15,936.43**	**15,936.43**	-	0%
净资产	**28,551.00**	**189,493.89**	**160,942.89**	**564%**

⑥浙江郡原建筑材料有限公司

以资产基础法对郡原建材股东全部权益评估价值为 995.24 万元，无增减值变化，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	**B**	**C=B-A**	**D=C/|A|**
流动资产	977.91	977.91	-	0%
非流动资产	0.08	0.08	-	0%
固定资产	0.08	0.08	-	0%
资产总计	**978.00**	**977.99**	**（0.01）**	**0%**

流动负债	（17.24）	（17.24）	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**（17.24）**	**（17.24）**	-	**0%**
净资产	**995.24**	**995.24**	-	**0%**

⑦浙江华浙青马房地产开发有限公司

以资产基础法对华浙青马股东全部权益评估价值为 35,395.80 万元，比审计后账面净资产增值 25,458.44 万元，增值率为 256%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	70,044.42	95,502.86	25,458.44	36%
非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**70,044.42**	**95,502.86**	**25,458.44**	**36%**
流动负债	60,107.06	60,107.06	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**60,107.06**	**60,107.06**	-	0%
净资产	**9,937.36**	**35,395.80**	**25,458.44**	**256%**

⑧宁波隆越房地产开发有限公司

以资产基础法对宁波隆越股东全部权益评估价值为 1,981.04 万元，无增减值变化，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	4,044.44	4,044.44	-	0%
资产总计	**4,044.44**	**4,044.44**	-	0%
流动负债	2,063.40	2,063.40	-	0%

负债总计	**2,063.40**	**2,063.40**	-	0%
净资产	**1,981.04**	**1,981.04**	-	0%

⑨宁波东海明珠置业有限公司

以资产基础法对宁波明珠股东全部权益评估价值为 38,102.02 万元，比审计后账面净资产增值 1,670.27 万元，增值率为 5%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	36,459.35	38,115.89	1,656.54	5%
非流动资产	21.05	34.78	13.73	65%
固定资产	21.05	34.78	13.73	65%
资产总计	**36,480.40**	**38,150.67**	**1,670.27**	**5%**
流动负债	48.66	48.66	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**48.66**	**48.66**	-	0%
净资产	**36,431.75**	**38,102.02**	**1,670.27**	**5%**

⑩湖南郡原置业有限公司

以资产基础法对湖南郡原股东全部权益评估价值为 46,243.71 万元，比审计后账面净资产增值 35,249.58 万元，增值率为 320.6%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	4,370.01	11,298.47	6,928.46	158.5%
非流动资产	19,442.17	47,763.28	28,321.11	145.7%
长期股权投资	19,436.67	47,753.49	28,316.82	145.7%
固定资产	5.50	9.79	4.29	78.0%

资产总计	**23,812.17**	**59,061.75**	**35,249.58**	**148.0%**
流动负债	12,818.04	12,818.04	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**12,818.04**	**12,818.04**	**-**	**0.0%**
净资产	**10,994.13**	**46,243.71**	**35,249.58**	**320.6%**

⑪湖南宏梦置业有限公司

以资产基础法对湖南宏梦股东全部权益评估价值为 8,727.75 万元，比审计后账面净资产增值 8,672.52 万元，增值率为 15,703%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	**B**	**C=B-A**	**D=C/|A|**
流动资产	15,795.44	24,469.20	8,673.76	55%
非流动资产	15.17	13.93	（1.24）	-8%
固定资产	15.17	13.93	（1.24）	-8%
资产总计	**15,810.62**	**24,483.13**	**8,672.51**	**55%**
流动负债	3,755.38	3,755.38	-	0%
非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	0%
负债总计	**15,755.38**	**15,755.38**	-	0%
净资产	**55.23**	**8,727.75**	**8,672.52**	**15,703%**

⑫湖南中嘉房地产开发有限公司

以资产基础法对湖南中嘉股东全部权益评估价值为 28,029.76 万元，比审计后账面净资产增值 11,901.28 万元，增值率为 74%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	**B**	**C=B-A**	**D=C/|A|**
流动资产	39,535.42	51,427.15	11,891.73	30%

非流动资产	139.15	148.70	9.55	7%
固定资产	57.18	66.74	9.56	17%
递延所得税资产	81.97	81.97	-	0%
资产总计	**39,674.57**	**51,575.85**	**11,901.28**	**30%**
流动负债	23,546.09	23,546.09	-	0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**23,546.09**	**23,546.09**	**-**	**0%**
净资产	**16,128.48**	**28,029.76**	**11,901.28**	**74%**

⑬湖南中锴置业有限公司

以资产基础法对湖南中锴股东全部权益评估价值为 72,593.92 万元，比审计后账面净资产增值 49,011.18 万元，增值率为 208%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	78,636.88	127,645.28	49,008.40	62%
非流动资产	56.75	59.53	2.78	5%
固定资产	56.75	59.53	2.78	5%
资产总计	**78,693.63**	**127,704.81**	**49,011.18**	**62%**
流动负债	45,110.89	45,110.89	-	0%
非流动负债	10,000.00	10,000.00	-	0%
负债总计	**55,110.89**	**55,110.89**	**-**	**0%**
净资产	**23,582.74**	**72,593.92**	**49,011.18**	**208%**

⑭海南郡原置业有限公司

以资产基础法对海南郡原股东全部权益评估价值为 23,716.24 万元，比审计后账面净资产增值 13,932.90 万元，增值率为 142.4%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	10,542.31	24,473.51	13,931.20	132.1%
非流动资产	35.99	37.69	1.70	4.7%
固定资产	35.99	37.69	1.70	4.7%
资产总计	**10,578.30**	**24,511.20**	13,932.90	131.7%
流动负债	794.96	794.96	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	-----
负债总计	**794.96**	**794.96**	-	0.0%
净资产	**9,783.34**	**23,716.24**	13,932.90	142.4%

⑮崇州市味江城建设有限公司

以资产基础法对崇州味江城股东全部权益评估价值为 11,607.19 万元，比审计后账面净资产增值 1,749.15 万元，增值率为 18%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	30,690.51	32,435.43	1,744.92	6%
非流动资产	25.78	30.00	4.22	16%
固定资产	25.78	30.00	4.22	16%
资产总计	**30,716.29**	**32,465.43**	**1,749.14**	**6%**
流动负债	20,858.25	20,858.25	-	0%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**20,858.25**	**20,858.25**	-	**0%**
净资产	**9,858.04**	**11,607.19**	**1,749.15**	**18%**

⑯四川郡原置业有限公司

以资产基础法对四川郡原股东全部权益评估价值为 1,984.54 万元，比审计后账面净资产增值 92.29 万元，增值率为 5%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	1,888.73	1,981.23	92.50	5%
非流动资产	3.52	3.31	（0.21）	-6%
固定资产	3.52	3.31	（0.21）	-6%
资产总计	**1,892.25**	**1,984.54**	**92.29**	**5%**
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**-**	**-**	-	**-**
净资产	**1,892.25**	**1,984.54**	**92.29**	**5%**

⑰沈阳华凌房地产有限公司

以资产基础法对沈阳华凌股东全部权益评估价值为 47,650.94 万元，比审计后账面净资产增值 45,896.59 万元，增值率为 2,616%，评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	46,327.15	92,210.92	45,883.77	99%
非流动资产	178.19	191.01	12.82	7%
固定资产	178.19	191.01	12.82	7%
资产总计	**46,505.34**	**92,401.92**	**45,896.58**	**99%**
流动负债	44,750.98	44,750.98	-	0%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**44,750.98**	**44,750.98**	**-**	**0%**
净资产	**1,754.35**	**47,650.94**	**45,896.59**	**2,616%**

⑱北京通州商务园开发建设有限公司

郡原地产持有通州商务园 15.625%的股权，评估人员按照通州商务园于评估

基准日的净资产乘以郡原地产所持股权比例计算该笔股权投资评估值。

（3）长期股权投资评估结果汇总表

经评估计算，长期股权投资账面价值为 937,107,324.68 元，评估价值为 3,146,296,512.19 元，评估增值 2,209,189,187.51 元，增值率为 235.75%，评估结果如下表所示：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资比例	投资成本	账面价值	评估价值	增值率
1	五云投资	100%	50,000,000.00	50,000,000.00	252,229,236.17	404.46%
2	杭州硕原	75%	45,000,000.00	45,000,000.00	111,873,514.56	148.60%
3	青山湖圣园	55%	77,321,162.34	77,321,162.34	322,716,746.87	317.40%
4	相江投资	60%	120,000,000.00	120,000,000.00	506,683,508.47	322.20%
5	杭州天名	6%	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00%
6	郡原建材	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	9,952,378.50	-0.50%
7	华浙青马	60%	69,862,776.00	69,862,776.00	212,374,785.50	204.00%
8	宁波隆越	60%	12,000,000.00	12,000,000.00	11,886,225.94	-0.95%
9	宁波明珠	100%	20,000,000.00	20,000,000.00	381,020,199.27	1,805.10%
10	湖南郡原	85%	93,593,386.34	93,593,386.34	393,071,525.38	320.00%
11	湖南宏梦	90%	9,000,000.00	9,000,000.00	78,549,710.20	772.80%
12	湖南中嘉	62.50%	110,000,000.00	110,000,000.00	175,186,020.89	59.30%
13	海南郡原	93.37%	93,370,000.00	93,370,000.00	221,438,531.41	137.16%
14	崇州味江城	59.50%	59,500,000.00	59,500,000.00	69,062,752.90	16.10%
15	四川郡原	100%	20,000,000.00	20,000,000.00	19,845,406.66	-0.20%
16	沈阳华凌	55%	37,460,000.00	37,460,000.00	262,080,169.91	599.60%
17	通州商务园	15.625%	50,000,000.00	50,000,000.00	58,325,799.56	16.70%
长期股权投资合计				937,107,324.68	3,146,296,512.19	235.75%

郡原地产各子公司评估增值主要是其它应收款及存货增值，其它应收款主要是因为郡原地产各子公司账面价值按照账龄计提坏帐准备，评估机构经逐笔认定后导致评估增值，存货增值分析详见本节下述第 5 部分。

5、存货增值原因分析

郡原地产及其各子公司存货的评估方法、评估增值、增值原因分析统计如下：

（1）本次评估的开发项目所处的开发阶段列表如下：

序号	项目公司名称	开发项目名称	项目所处开发阶段			
			现楼	在建（可预售）	在建（不可预售）	储备用地
1	郡原地产	公元大厦	√			
2	五云投资	九树公寓	√			
3	杭州硕原	郡原·一江春水	一、二期，三期二标段（除 2 栋高层）	三期一标段	三期二标段 2 栋高层	四期
4	青山湖圣园	郡原·列岛			C 区	其他部分
5	杭州天名	郡原·相江公寓			一期（刚开工）	二、三期
6	华浙青马	九润公寓				√
7	宁波隆越	宁波“郡原广场”				√
8	湖南郡原	湖南洞井镇地块				√
9	湖南宏梦	郡原·居里	工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、住宅区（1、2、4、5 栋）	住宅区（3、6、10、12 栋）	住宅区（7、8、9、11、13、14 栋）	工业区（艺术家工作室地块）
10	湖南中嘉	长沙“郡原广场”	√			
11	湖南中锴	长沙“郡原·美村”		一期 A 区		一期 B 区及后续项目
12	海南郡原	海南·长滩雨林				√
13	崇州味江城	崇州市一级土地整理		√（准备招拍挂）		
14	沈阳华凌	沈阳“郡原·美村”		一期		其他部分
15	通州商务园	北京通州商务园一级土地整理			√	

（2）存货评估增值原因分析表

单位：万元

序号	项目公司名称	直接和间接持有项目公司权益	开发项目名称	评估方法	账面值	评估值	增减值	享有增值份额	增值率
1	郡原地产	100%	公元大厦	市场法	1,194.59	9,604.09	8,409.50	8,409.50	704%
2	五云投资	100%	九树公寓	市场法	4,133.04	6,458.51	2,325.47	2,325.47	56%
3	杭州硕原	75%	郡原·一江春水	现楼、在建（可预售）：市场法（市价倒扣）；在建（不可预售）：成本法，其中土地采用基准地价修正法；储备用地：基准地价修正法，对后续投入采用成本法	22,858.97	31,950.30	9,091.33	6,818.50	40%
4	青山湖圣园	55%	郡原·列岛	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	17,841.10	62,562.31	44,721.21	24,596.67	251%
5	杭州天名	33%	郡原·相江公寓	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	43,919.19	204,812.23	160,893.04	53,094.70	366%
6	华浙青马	60%	九润公寓	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	69,522.85	94,981.29	25,458.44	15,275.06	37%
7	宁波隆越	60%	宁波“郡原广场”	成本法	3,983.32	3,983.32	0.00	0.00	
8	湖南郡原	100%	湖南洞井镇地块	市场法	4,235.00	11,163.46	6,928.46	6,928.46	164%
9	湖南宏梦	100%	郡原·居里	工业区：建筑物采用收益还原法，土地（工业用途）采用基准地价修正法；住宅区：现楼采用市场法，土地（住宅用途）采用	13,177.13	21,849.31	8,672.18	8,672.18	66%

				市场法，在建工程采用成本法。					
10	湖南中嘉	100%	长沙“郡原广场”	市场法	26,983.63	37,397.97	10,414.34	10,414.34	39%
11	湖南中锴	50.10%	长沙“郡原·美村”	土地采用市场法，在建工程采用成本法。	67,395.12	120,119.66	52,724.54	26,414.99	78%
12	海南郡原	100%	海南·长滩雨林	市场法	10,284.08	24,215.29	13,931.21	13,931.21	135%
13	崇州味江城	59.50%	崇州味江城一级土地整理	成本法	30,513.17	32,258.10	1,744.93	1,038.23	6%
14	沈阳华凌	55%	沈阳“郡原·美村”	市场法	39,397.45	85,278.78	45,881.33	25,234.73	116%
合计				--	355,438.64	746,634.62	391,195.98	203,154.05	110%

续上表

序号	开发项目名称	增值原因分析
1	公元大厦	公元大厦是杭州市高端写字楼的代表之一，市场认知度高，2004 年 7 月开盘均价 15,700 元/㎡，南楼已售部分成交均价 19,633.41 元/㎡，北楼已售部分成交均价 17,506.34 元/㎡，南裙楼成交均价 28,139.83 元/㎡，北裙楼成交均价 22,346.16 元/㎡，2009 年 6 月成交的 3 套低层单元成交均价 28,619.14 元/㎡，2009 年 9 月底成交的南楼 603 室为 32,290.80 元/㎡；据杭州透明售房网数据统计，2009 年 10 月份杭州写字楼成交了 1,206 套，1-10 月杭州写字楼的总成交量为 4,696 套，仅 10 月份一个月的成交量就超过了 2009 年以来总成交量的 25%，写字楼价格呈上涨趋势。
2	九树公寓	九树公寓定位为“非经验住宅”，2009 年，作为国内唯一的住宅项目，与北京鸟巢、水立方一起荣膺英国皇家建筑师学会国际大奖。九树公寓开盘价 30,800.00 元/㎡，可售房源 60 套，于评估基准日仅剩 4 套未售，去化率 93%，已售部分成交均价 32,468.13 元/㎡，其中 2007 年售出的 35 套成交均价 33,134.29 元/㎡，2008 年售出的 3 套成交均价 40,988.67 元/㎡，成交价逐年稳步上涨。
3	郡原·一江春水	该项目用地于 2004 年 9 月 27 日签订《国有土地使用权出让合同》，于 2006 年 9 月 2 日取得《国有土地使用证》，楼面地价成本价 624.72 元/㎡，土地取得成本较低；根据销控表的数据统计，该楼盘 2007 年 5 月开售以来，已售的一期成交均价 3,822.16 元/㎡、二期成交

		均价 3,746.10 元/㎡、三期成交均价 3,675.51 元/㎡，根据建德市商品房预（销）售备案系统的数据显示，郡原一江春水是该市洋溪城区在售商品住房的主力楼盘，2009 年 9 月交易均价 3,860 元/㎡，环比上涨 4.72%，售价稳中有升。
4	郡原·列岛	该项目于 2007 年取得土地使用权，成本约 1,200 元/㎡；临安市基准地价的基准日为 2007 年 6 月 30 日，青山湖区片住宅基准地价为 980 元/㎡，商业基准地价为 1,048 元/㎡，土地取得成本比同期颁布执行的基准地价标准略高。根据临安市国土资源局公告的土地使用权出让结果显示，2009 年 4 月份以来，与待估宗地同一土地等级的住宅用地的出让成交价比 980 元/㎡的基准地价平均溢价 2.255 倍，而且这些地块都是市区内普通的住宅用地，待估宗地用于低密度住宅，该项目位于风景秀丽的临安市青山湖景区，依山傍水，在自然环境、资源稀缺性、规划前景等方面均优于普通住宅用地。
5	郡原·相江公寓	（1）项目所在的江干区九堡镇是杭州东部继钱江新城之后的又一个热门板块，政府 1500 亿改造东部的基础设施，尤其是地铁开通在即令该板块的房价快速上涨；（2）项目用地临钱塘江、区内主干道，目前九堡在售楼盘主要有 10 个，已经上市的沿江楼盘目前有“丽江公寓”、“宋都阳光国际”和“悦麟美寓”，这些项目皆在待估宗地西边，待估宗地的沿江景观线最长，区位优势明显；（3）类似楼盘去化速度快，售价走高，据杭州透明售房网数据统计，“丽江公寓”A 地块第 1、7、8 栋期房 2009 年 9 月 12 日开盘预售以来，已售均价 21,946.00 元/㎡；“宋都阳光国际”观澜苑第 5、25 栋期房 2009 年 10 月 18 日开盘预售以来，已售均价 16,481.00 元/㎡；“宋都阳光国际”观澜苑第 11、12 栋期房 2009 年 11 月 14 日开盘预售以来，已售均价 18,564.00 元/㎡；（4）钱江新城地块楼面地价超过 2 万元，无江景的草庄地块楼面地价过万元，据杭州市国土资源局公布的土地出让成交信息，浙江元丰 2009 年 9 月 8 日竞得的江干区（采荷单元 A-R21-06 地块）住宅用地楼面地价为 20,622.00 元/㎡，滨江集团 2009 年 9 月 8 日竞得的江干区（草庄 R21-23 地块）住宅用地楼面地价为 11,238.00 元/㎡，万科南都 2009 年 9 月 8 日竞得的江干区（草庄 R21-24 地块）住宅用地楼面地价为 11,283.00 元/㎡、江干区（草庄 R21-25 地块）住宅用地楼面地价为 10,848.00 元/㎡，待估宗地楼面地价评估值 11,033.00 元/㎡,与周边地块的均价水平相近。
6	九润公寓	项目用地于 2008 年 1 月取得，楼面地价成本价为 5,748.89 元/㎡。据杭州市国土资源局公布的土地出让成交信息，杭州和达公司 2009 年 10 月 29 日竞得的杭州经济技术开发区（下沙 R21-K-6 地块）住宅用地楼面地价为 8,074.00 元/㎡，保利（杭州）公司 2009 年 9 月 22 日竞得的杭州经济技术开发区（下沙 R21-A-12 地块）住宅用地楼面地价为 7,458.00 元/㎡，同一地段月涨幅 8%；杭州城建集团 2009 年 9 月 3 日竞得的江干区（江干科技园 R21-1 地块）住宅用地楼面地价为 6,621.00 元/㎡，杭州天联 2009 年 9 月 3 日竞得的江干区（江干科技园 N-12 地块）住宅用地楼面地价为 7,020.00 元/㎡，滨江集团 2009 年 7 月 28 日竞得的江干区（黎明村北 A10-1 地块）住宅用地楼面地价为 9,966.00 元/㎡，滨江集团 2009 年 7 月 28 日竞得的江干区（黎明村北 A10-2 地块）住宅用地楼面地价为 9,770.00 元/㎡，黎明村至下沙区片近期均价约 8,290.00 元/㎡，且呈上涨趋势，待估宗地容积率 2.2，楼面地价评估值 8,200.00 元/㎡。

7	宁波“郡原广场”	按账面值评估，无增减值变化。
8	湖南洞井镇地块	该地块是长沙郡原美村项目用地中的一部分，约为总面积的 9.3%，评估增值原因详见本表第 11 项长沙“郡原·美村”的说明。
9	郡原·居里	（1）住宅区：宗地于 2006 年 7 月 7 日竞得，2007 年 8 月 2 日签订《国有土地使用权出让合同》，2007 年 8 月 24 日取得《国有土地使用证》，楼面地价成本价 347.55 元/㎡。楼盘位于长沙经济开发区星沙县贺龙体校北，周边在售的愿景山水湾 4,400.00 元/㎡、蟠龙欣苑 2,580.00 元/㎡、圆梦完美生活 2,800.00 元/㎡、碧桂园威尼斯城 7,000.00 元/㎡，区片均价约 4,200.00 元/㎡。已售房源均价 3,967.00 元/㎡，现推盘均价 4,400.00 元/㎡,对未售房源的评估均价 3,776.00～4,103.00 元/㎡。在建住宅的用地评估单价 1,257.00 元/㎡，该区片住宅用地出让成交价在 1,000.00～1,300.00 元/㎡。（2）工业区：宗地于 2004 年 7 月 14 日签订《供用地协议书》，2007 年 8 月 23 日签订《国有土地使用权出让合同》，2007 年 8 月 24 日取得《国有土地使用证》，楼面地价成本价 271.95 元/㎡。办公楼月租金取 30 元/㎡、评估单价 5,877.00 元/㎡，展示中心及员工俱乐部月租金取 20 元/㎡、评估单价 4,80.002 元/㎡，同区域内没有写字楼出售，月租水平 15～30 元/㎡。工业用地评估单价 680 元/㎡，与所在区片的基准地价相同。
10	长沙“郡原广场”	该楼盘位于长沙市岳麓区金星大道与桐梓坡路交汇处，周边在售的永祺西京 4,080.00 元/㎡、谋房博客 5,300.00 元/㎡、岳麓 1 号 4,700.00 元/㎡、高鑫麓城 4,200.00 元/㎡、西岸润泽府 4,300.00 元/㎡、沁园春御园 6,000.00 元/㎡、格林星城 4,600.00 元/㎡、美林银谷 4,700.00 元/㎡，该区片均价约 4,735.00 元/㎡。郡原广场已售已结转的房源均价为 5,348.00 元/㎡，已售未结转的房源均价为 6,282.00 元/㎡，对未售房源的评估均价为 5,350.00 元/㎡。
11	长沙“郡原·美村”	（1）郡原美村 A 区多层住宅 2009 年 10 月开盘预售，售出房源的成交均价 5,030.00 元/㎡，比同区域的均价 4,400.00 元/㎡高出 15%；与周边在售的楼盘如水岸天际、湘府 9 号、岳泰理想城、德庆水韵山城相比，郡原美村的品质更高一筹，未售部分中有大量户型、区位更好的房源，评估单价在 5,620.00～6,140.00 元/㎡之间。（2）储备用地规划建低密度住宅及高层，项目用地位于雨花区洞井镇，于 2007 年 3 月 5 日签订《国有土地使用权出让合同》，2007 年 7 月 18 日取得《国有土地使用证》，楼面地价成本价 737.29 元/㎡。2008 年 5 月，招拍挂出让的雨花区圭塘河两块地成交均价 2,610.00 元/㎡，圭塘河与洞井相邻，更靠近长沙市的中心城区；据中国城市地价动态监测系统的数据，同期长沙市住宅用地均价 1,483.00 元/㎡，圭塘河地块成交均价比全市的均价高出 76%；长沙市 2009 年三季度住宅用地均价 1,953.00 元/㎡，较 2008 年二季度上涨 32%，据此估算圭塘河地块现价可达 3,445.00 元/㎡，扣减区位较优等因素，洞井区片的地价约在 3,000.00 元/㎡，项目用地评估地面单价 2,700.00 元/㎡，折合楼面地价 1,500 元/㎡。
12	海南·长滩雨林	项目用地位于海南省琼海市博鳌镇北的鳌北滨海区，于 2007 年 8 月 10 日签订《土地使用权转让合同书》，于 2007 年 9 月 26 日取得

		《国有土地使用证》，楼面地价成本价 724.52 元/㎡；住宅用地评估单价 2421 元/㎡，商业用地评估单价 2134 元/㎡。据中国城市地价动态监测系统的数据，海口市 2009 年第三季度商业用地均价 1475 元/㎡，住宅用地均价 1474 元/㎡;进入第四季度，当地的房地产市场价格普遍加速上涨。海口市内的高层或带电梯的小高层住宅市价约 6000 元/㎡，看海的楼盘市价 8000 元/㎡，临海精品楼盘市价 10000～13000 元/㎡；琼海市内的高层或带电梯的小高层住宅市价约 4000 元/㎡左右，博鳌临海的住宅市价约 10000 元/㎡左右，宝莲城均价 11000 元/㎡，中信博鳌千舟湾均价 8500 元/㎡，金色港湾均价 11000 元/㎡，与海口平齐，博鳌是全国知名的旅游度假目的地，其临海商住用地是投资热点。
13	崇州味江城一级土地整理	在账面成本的基础上加计利息和合理的利润。
14	沈阳“郡原·美村”	（1）该楼盘 2009 年 10 月开盘预售，售出房源的成交均价 4,687.00 元/㎡，项目所在的浑南新城区片多层住宅的市场均价约 5,000.00 元/㎡，对未售房源的评估单价为 4,771.00 元/㎡。（2）项目用地分二期取得，一期用地于 2005 年 8 月竞得，因哈大高速铁路建设规划的影响，调整了用地方案，于 2007 年 12 月 29 日签订《国有土地使用权出让合同》，2008 年 1 月 16 日取得《国有土地使用证》，毛地成交单价 208 元/㎡，折合楼面地价 122.35 元/㎡；二期用地于 2008 年 12 月 15 日竞得，毛地成交单价 194 元/㎡，折合楼面地价 114.12 元/㎡；计入拆迁补偿费后，宗地楼面地价成本价为 340.84 元/㎡。据沈阳市土地储备交易中心公布的土地挂牌交易结果，2009 年 9 月 29 日出让成交的 HNG0905 号浑南新区 E36-2、3 号混合住宅用地楼面地价为 1,239 元/㎡，2009 年 11 月 30 日出让成交的 HN0920 浑南新区 E36-4、5 号居住商业用地楼面地价为 977 元/㎡，区片均价约 1,100.00 元/㎡，楼面地价评估均价 1,126.00 元/㎡；2009 年 12 月 2 日出让成交的 HN0922 浑南新区 C19-2 号地块居住商业用地楼面地价为 1,500.00 元/㎡，地价保持上涨趋势。

八、主营业务的具体情况

1、主要业务和主要产品

（1）经营范围

郡原地产经营范围为：房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房地产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

（2）主要产品

郡原地产近三年及一期主要从事房地产投资与房地产开发业务，主要产品为住宅、写字楼及配套商业。

2、房地产项目开发流程

（1）房地产项目开发的主要阶段

房地产项目开发过程涉及诸多政府部门和合作单位，开发流程较为复杂，主要包括项目前期准备、策划设计、报建、施工、营销、售后服务及物业管理等阶段，各阶段相辅相成但又相互独立，对开发企业的项目管理能力及协调能力要求较高。

①前期准备阶段

郡原地产根据战略规划，由企业发展部和市场营销部对市场进行调查和分析，捕捉投资机会，对有投资价值的土地或项目公司提出投资建议。经郡原地产经营管理层论证可行后，上报董事会履行决策程序，通过土地市场的招拍挂或收购房地产项目公司股权等方式获取项目用地。

②策划设计阶段

该阶段主要包括项目总体策划、方案设计、扩初设计、施工图设计、会审、技术交底以及过程跟踪等步骤。具体而言，在市场时机成熟时，由郡原地产经营管理层对储备用地进行发展策划研究，制定项目发展规划（包括方案设计、扩初设计等），选择相关设计单位，确定项目负责人。然后由项目负责人根据项目规

划设计，组织项目公司下属的工程部、销售部等相关部门制定项目工程策划书（包括项目的成本管理、工程管理、采购管理、营销管理等），得到管理层审核确认后进入施工图设计、会审等后续阶段。

③报建阶段

报建工作主要由郡原地产下属各项目公司根据项目进展向相关主管部门申请并取得。该阶段贯穿于房地产项目开发的全过程，需要取得的证书主要包括《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》以及《商品房预售许可证》。

④施工阶段

该阶段主要由项目负责人统筹管理。施工前期工作包括选择监理、造价咨询单位，进行工程招标，与施工单位签订施工合同等；然后开始基础工程施工、主体工程施工、专项工程和销售专用工程施工；项目竣工后向相关部门申请竣工验收，最后将相关项目资料归档到相关部门进行竣工验收备案。

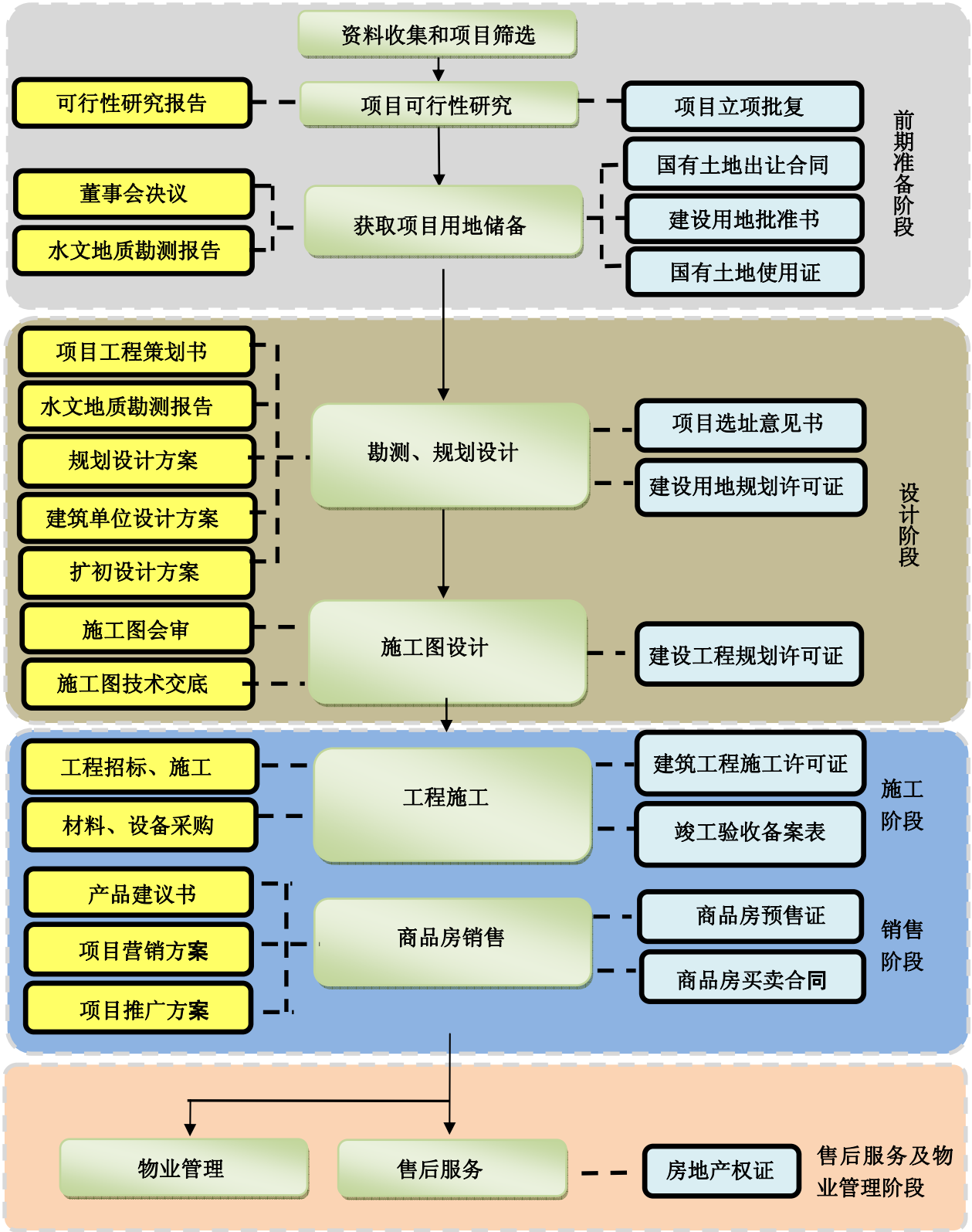
⑤营销阶段

该阶段主要由郡原地产市场营销部组织各项目公司销售部门开展营销工作，具体包括制定营销方案、选择广告宣传单位、开展公关活动、组织现场销售工作、办理销售过户办证手续、建立客户资料库等。

⑥售后服务及物业管理阶段

主要指在项目具备交付条件后，交付给业主，进入售后服务和物业管理阶段。其中，已交付项目的售后服务管理由郡原地产市场营销部负责，而物业则委托专业物业公司负责管理。

（2）房地产开发的流程



3、主要经营策略和市场销售模式

（1）市场定位和主要消费群体

郡原地产的核心管理团队拥有多年房地产开发经验，主持开发的项目获得浙江省内和省外市场一致好评。郡原地产自设立以来，一直立足于浙江市场，有选择的在全国区域经济中心城市布局；主要从事住宅产品的开发、兼顾商业地产的开发并向开发服务延伸；高度强调创新设计，致力于为客户提供精致、舒适的居住空间，为城市创造丰富多彩的建筑精品；逐步发展为全国性的有良好口碑和品牌知名度的房地产公司。

郡原地产根据项目自身的不同条件及特点，因地制宜地为不同项目做出差别化消费群体定位。对住宅产品而言，郡原·一江春水与九润公寓定位为面向普通消费者；郡原·相江公寓、长沙“郡原广场”的消费者定位则是以有稳定收入和改善型需求的二次置业者为主；九树公寓、郡原·列岛则由于自然生态环境优越，面对的是以自住和度假为主、注重个性品味、经济条件富裕的客户群。对商业地产而言，公元大厦产品定位为企业入驻杭州市的首选办公场所，其消费者定位为浙江省内外大型企业；而郡原·居里工业区则依托宏梦卡通，面对的是从事艺术创作、创意设计的工作人群。

（2）房地产项目的主要类型

郡原地产房地产项目的开发模式以自主开发经营为主，兼具合作、合资开发，项目以出售为主。近三年及一期郡原地产主要从事住宅综合小区的开发并兼顾商业地产的开发，其中住宅综合小区包括住宅、与住宅配套的商业、公建等，开发楼盘有九树公寓、郡原·一江春水、长沙“郡原广场”、长沙“郡原·美村”、郡原·居里住宅区、沈阳“郡原·美村”等；商业地产包括写字楼、办公楼及其配套的商贸等，开发楼盘有公元大厦、郡原·居里工业区等。

（3）销售理念及主要销售模式

郡原地产的销售理念是：围绕客户现实及潜在需求，根据产品市场定位，为每项产品树立一个鲜明且个性化的市场形象，找到一个具有代表性的产品名称，挖掘一个展现产品内涵的宣传主题，用客户可以真实感受到的实物进行现场宣传，辅以广告媒体的推广，力争用最短的销售期取得最好的销售效果。

郡原地产所开发的项目均采取自主销售模式，具体销售方式以期房预售与现房销售相结合。在市场开拓较为成熟的区域，项目销售主要采用期房预售方

式，即当开发项目达到预售条件时及时办理《商品房预售许可证》，并组织营销队伍积极开展预售活动，早日回笼资金。在新进市场或市场开拓尚不成熟的区域，项目销售主要采用现房销售方式，即在示范区、样板房、景观等完工的前提下开始销售，让客户可以感受到实实在在的产品，减低前期宣传费用的同时实现销售收入，并且大幅提升品牌影响力。

（4）房地产项目的定价模式

郡原地产对所开发的产品进行定价时，主要考虑以下因素：

①项目的规划设计、功能定位、潜在价值；

②项目所处市场的开拓深度、供求情况及走势预测；

③项目的开发成本及费用，包括土地获取成本、建造成本及相关费用；

④项目地理位置及自然环境；

⑤项目定位的消费群体的购买力及地区经济发展水平；

⑥同区域、同档次在售楼盘的价格。

郡原地产通过对产品所在区域类似项目进行调查，对目标消费群的购买能力以及项目所属地区经济数据进行分析，在此基础上结合项目自身条件及开发成本，对上述因素设置权重系数，确定销售均价。单个产品采取“一房一价”的定价策略，在确定销售均价的基础上，根据每户的户型结构、朝向、层次、位置、景观、付款方式作为调整系数，确定各不同房型的销售单价。

（5）融资模式

郡原地产房地产开发项目的融资方式主要包括预售房款、银行贷款以及合资开发，实际运营中努力降低资金成本，提高资金运用效率。

（6）物业管理模式

郡原地产开发项目的物业管理均由郡原投资之控股子公司杭州郡原物业、湖南郡原物业负责。在项目开发后期，郡原地产与杭州郡原物业或湖南郡原物业签订前期物业管理服务合同，物业公司开始介入，从物业管理的角度对项目开发提

出建议和优化方案；在项目具备交付条件后及合同到期前，物业公司对业主提供专业的物业服务，业主向物业公司支付物业管理费用；待业主委员会成立后，再由业主委员会选择续聘或更换物业管理公司进行后续物业管理。

（7）经营管理的具体方面

郡原地产按照现代企业制度的要求，实现对企业经营管理制度的重建；按市场原则重点开发具有特色，并符合市场发展方向的优质楼盘，扩大品牌知名度和影响力；以提高员工素质和建设企业文化为辅助，提升整体经营管理水平，为郡原地产竞争实力的提高和持续发展奠定基础。

①品牌建设

郡原地产一贯重视品牌建设，自成立以来坚持以高质量为中心，结合一流的规划与设计，打造行业精品，塑造杭州市乃至全国房地产名牌的品牌战略。经过不懈经营，郡原地产打造的公元大厦和九树公寓已屡获国际及国内大奖，所开发的郡原·一江春水、长沙“郡原广场”等项目获得市场认可，“郡原”的品牌形象逐步提升，为郡原地产在今后市场竞争中创造核心优势。

②员工素质

郡原地产一贯注重人才的引进和培养。截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产在册员工 214 人，从员工学历构成看，整体教育程度较高，大学及以上学历人员数目为 198 人，占员工总数的 87.38%。随着业务的不断发展，郡原地产将继续引进高素质人才，并加强对在职职工的培养，保障郡原地产持续快速发展。

③企业文化

郡原地产的核心价值观是诚信守正、精益求精。郡原地产以“在建筑中融入人文情怀和地理气质，实现人类居住环境和自然环境和谐相处”为最高开发理念，推行“以人为本”、“创新发展”的企业精神。“创新发展”意味着郡原地产以创新求发展，尤其是对项目开发的创新，凭借专业技能在创造乐趣中打造郡原独有的产品，并将其固化成郡原独特的企业文化，进而成为核心优势；而“以人为本”不仅表明郡原地产对人才的高度重视，也体现了郡原地产在项目开发过程中时刻奉行客户至上的理念，坚持以居住环境去适应人的需求、以创新设计去引导人的需求、

以和谐自然去满足人的深层次需求，把人文关怀体现到设计、施工、管理的各个方面。

4、经营管理体制及内控制度

（1）房地产开发项目决策程序

①管理层根据发展规划，初步决定项目计划；

②各部门进行情报收集整理，综合分析项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素，产生初选项目；

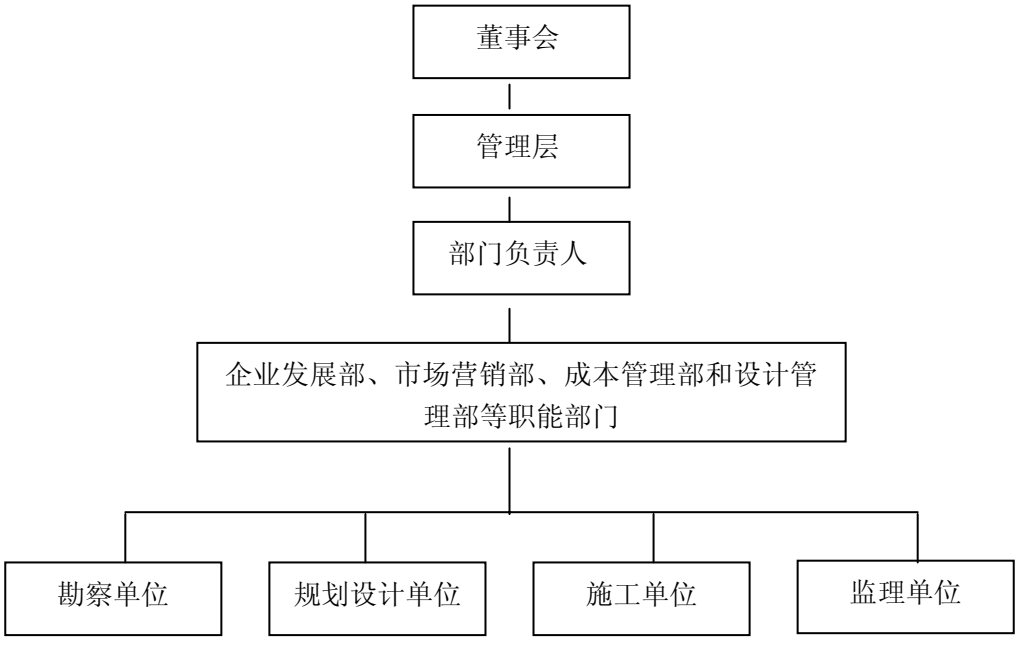
③管理层会同企业发展部、市场营销部、成本管理部和设计管理部等部门领导进行初审，然后协同各部门共同编制项目可行性研究报告；

④管理层对可行性研究报告进行论证分析，并拟定方案；

⑤管理层将方案上报董事会，董事会综合各有关部门意见，分析评估，择优完善；

⑥在董事会权限内的由董事会决定，超过董事会权限范围的召开股东大会决定是否实施。

（2）项目开发管理构架的设置



（3）质量控制体系

郡原地产一直坚持“质量第一”的质量观念，并建立了严格的质量控制体系：

①质量控制组织的设置

由郡原地产工程管理部主抓项目质量管理，指导、监督项目开发过程中的质量管理，对出现的质量问题进行督促整改，各项目公司主管工程开发的负责人对具体项目的质量进行管理和控制。

②对设计单位的质量控制

郡原地产通过公开招投标或邀标方式择优选择设计单位，严抓规划设计质量关，建立了对方案设计图和施工图的会审制度，保证项目的切实可行，把好质量的第一关。

③对施工单位的质量控制

郡原地产对每一项工程的施工单位都采用公开招投标或邀标方式择优选择，确保每个施工单位都具有相应资质。在签订的施工合同中，郡原地产与施工单位约定详细的质量与检验条款，包括对工程质量、检查和返工、隐蔽工程和中间验收、重新检验、工程试车等。郡原地产对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，郡原地产项目公司安排专人现场监督，发现质量问题及时根据合同约定进行返工和重修。同时，郡原地产还与施工单位签订工程质量保修书，并在施工合同中约定预留应付工程款的 5%作为质量保修金，待质量保修期满且未发生质量问题再支付给施工单位。此外，郡原地产还委托监理单位对建设工程的施工质量和进度进行管理，赋予监理人对施工质量的检验权和监督权。

④对采用材料、工艺的质量控制

郡原地产主要以三条标准来决定是否采用新材料、新工艺：一是能否保证或提高工程质量；二是是否显著优越于传统的材料或工艺并且节能环保；三是能否节约成本或缩短工期。同时，郡原地产在采用新材料、新工艺之前要求必须要取得其所有性能指标，并尽量取得其试用效果的资料；在使用过程中，一旦发现新材料、新工艺对工程有不良影响，必须立即停止使用，查实原因。此

外，郡原地产委托的监理单位对工程上使用的材料和工程设计工艺也有检验权和建议权，对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料有权通知承包人停止使用，对于不符合规范和质量标准的工序有权通知承包人停工整改或返工。

⑤对特殊环境项目的质量控制

特殊环境主要包括特殊地质状况、特殊气候条件、特殊环保要求等。对于特殊环境项目，郡原地产在开发上高度重视，在选择施工队伍、规划设计、施工管理等方面做出统一安排，严格质量管理。项目开发之前，组织相关专家对特殊环境情况进行调查和论证，并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施；在施工过程中，与施工单位及监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对项目进程中出现的各种问题及时沟通，制定切实可行的解决方案，保证项目达到良好的质量要求。

5、项目开发中具体业务情况

（1）勘察测绘单位的选择

郡原地产在选择勘察测绘单位时，严格遵照《建设工程勘察设计市场管理规定》和《建设工程勘察设计管理条例》，通过工程勘察公开招投标或对若干家资信良好的勘察单位综合考察后邀请招标的形式，择优选择勘察测绘单位，以保障勘察数据的真实性和准确性。

近年来，与郡原地产合作的勘察测绘单位主要有：杭州市勘测设计研究院（综合类甲级工程勘测资质、甲级测绘资质，国际咨询工程师联合会（FIDIC）会员、中国国际工程咨询协会会员，曾获“全国城市勘测先进单位”、“全国工程勘察先进单位”和浙江省“十佳测绘单位”等称号）、湖南化工地质工程勘察院（综合类甲级工程勘测资质，曾参与三峡大坝工程）、浙江城建勘察研究院有限公司（甲级资质，浙江省勘察设计协会会员）等。

（2）设计单位和设计方案的选择

郡原地产通过招投标的方式择优选择设计单位，从而选择设计方案。具体而言，在国有土地出让的同时会取得当地国土资源部门和规划部门下达的土地

规划设计要点。根据规划设计要点的要求，郡原地产设计管理部先按照管理层对项目的市场定位提出设计要点和设计方向，然后公开招标或邀请招标确定设计单位。郡原地产一般要求投标的设计单位要具有甲类设计资质证书，对投标单位提出的设计方案，经当地建设主管部门派出专家和和郡原地产的项目负责人、规划设计人员共同评审后产生中标单位，对中标设计单位的设计方案还要经郡原地产及中标单位设计人员反复讨论修改后方予定稿。

近年来，与郡原地产合作的主要设计单位包括：德国GMP建筑师事务所（世界百强建筑事务所中位居第五，德国排行第一，在国际建筑设计大赛中先后获奖330多次，其中一等奖130多次）、英国DCA建筑设计事务所（由世界著名的建筑设计大师David Chipperfield主持，曾获英国皇家建筑师协会颁发的图斯特灵奖、艺术与休闲建筑奖，英国皇家美术委员颁发的年度最佳建筑奖）、美国RPVA设计事务所（公司创办人Daniel是美国建筑师协会的注册建筑师，曾参与美国迪斯尼乐园的规划设计）、中机国际工程设计研究院（国家大型甲级综合设计研究院，获得国家、省部级优秀科技成果、优秀设计奖160余项，是国家多项技术标准和规范的主、参编单位）、浙江省建筑设计研究院（建筑工程设计甲级资质，共承担国内外工程设计及咨询项目一万余项，有300余项分别获国家、部、省级优秀设计奖，100余项科研成果分别获国家、部、省级科技成果奖、科技进步奖）、浙江南方建筑设计有限公司（建筑工程设计甲级资质，设计作品曾获“全国人居经典大奖”、“全国优秀住宅小区金奖”、“2005年全球最优异项目大奖”等荣誉）、浙江省工业设计研究院（建筑工程设计甲级资质，浙江省骨干设计院之一，浙江省重合同守信用先进单位）等。

（3）建筑施工单位的选择

郡原地产一贯坚持高标准选择、从严管理的原则选择和管理建筑施工单位，严格按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及各地区地方政府部门的规定，采用公开招标或邀请招标的途径，选择信誉好、实力强且具有相应资质的施工单位。郡原地产派出现场工程管理人员对施工单位进行管理，按双方签订的施工合同，对其供应的材料设备、施工人员、施工过程、施工工艺、工程质量等进行现场监督，并不定期对施工过程进行检查监督。为加

强管理，郡原地产委托监理单位对工程的质量、进度、安全、成本进行管理，确保工程按计划如期完成。郡原地产对各项工程执行严格的验收制度，每阶段工程完工后组织有关单位进行验收，给予认可或提出修改意见，直到满足合格的工程质量标准方能进行下道工序，并要求各施工单位出具工程保修书，对工程质量提供保修服务。

近年来，与郡原地产合作的建筑施工单位主要有：

中天建设集团有限公司——房屋建筑施工总承包特级资质，全国优秀建筑企业、全国用户满意施工企业、浙江省重合同守信用单位、浙江省AAA级信用企业、北京市 质量信得过单位，浙江省知名品牌，获得鲁班奖、国优银质奖、詹天佑奖、全国用户满意工程、建设部优质样板工程等省部级以上优质工程 600 多项。

中鑫建设集团有限公司——房屋建筑施工总承包特级资质，全国民营 500 强企业、浙江省建筑业重点骨干企业、省建筑施工先进单位、省进沪优胜单位。曾获鲁班奖，打造了建设部优质样板工程、建设部优良工程、浙江省钱江杯等省级以上优质工程六十余项，以及地市级优质工程八十余项、标准化工地六十多项。

浙江省城建建设集团有限公司——房屋建筑施工总承包一级资质，被评为“浙江省先进建筑业企业”、“浙江省建筑业诚信企业”，获省、市级优质工程奖和省、市级安全生产文明施工标准化工地 60 余项。

浙江省第一水电建设有限公司——水利水电工程施工总承包一级资质，地基与基础工程一级资质，浙江省首批建筑业重点骨干企业，AAA 级企业信用等级，曾获“全国工程建设优秀 QC 成果奖”、“国家优质工程银质奖”、“全国用户满意建筑工程”等荣誉。

湖南望城建设（集团）有限公司——房屋建筑工程施工总承包一级资质，中国民营企业 500 强，被国家工商总局评为“重合同、守信用”企业，被长沙市建委评为“长沙建筑业二十强企业”、“建筑业 AAA 信用企业”、“施工总承包十强企业”、“施工总承包先进企业”、“质量优胜企业”等，获各种荣誉奖励 400 余项。

湖南黄花建设集团股份有限公司——房屋建筑工程施工总承包一级资质，被

评为“湖南省重合同守信用企业”、“湖南省消费者信得过单位”、长沙“AAA 信用企业”、长沙“施工总承包十强企业”，开发项目曾获“湖南省芙蓉奖”、“湖南省优质工程”、湖南省“安全文明示范工地”。

合作的其他建筑施工单位还包括：浙江省建工集团有限责任公司、湖北省建筑工程总公司、浙江城建建筑工程有限公司、浙江省长城建设集团股份有限公司、辽宁国际建设工程集团有限公司、辽宁金帝第一建筑工程有限公司等。

（4）监理单位的选择

郡原地产对每个房地产项目的施工都实行工程监理制度，按照招标法、建设部及地方有关建设工程委托监理的规定及文件的精神，向社会公开招标或邀请招标聘请工程监理单位。选择监理单位时，重点考察其专业资质、专业技术水平、项目监理经验、人员构成等，以保证工程质量和工期，提高投资效益。

近年来，与郡原地产合作的监理单位主要包括：浙江江南工程建设监理有限公司（浙江省最大的甲级监理企业，曾获 3 项国家级建筑工程质量奖、21 项省级建筑工程质量奖，其他包括北京市“长城杯”在内的各种奖项近 50 项）、浙江工程建设监理公司（浙江省第一家甲级建设监理专业公司，资信等级 AAA 级，浙江省“重合同守信用”单位，曾获“全国先进工程建设监理单位”、“中国建设监理创新发展二十年工程监理先进企业”等荣誉）、湖南天鉴工程项目管理有限公司（房屋建筑工程监理甲级资质，中国建设监理协会会员单位，湖南省建设监理协会常务理事单位，湖南省先进工程监理单位）、湖南方圆工程咨询监理有限公司（房屋建筑工程监理甲级资质）等。

（5）出租物业的管理

郡原地产开发的项目以销售为主，目前仅有公元大厦的少量商业物业通过招租的方式进行经营。出租物业由郡原地产委托给杭州郡原物业统一管理，双方签订物业管理合同，租赁人自行向杭州郡原物业交纳物业管理费，享受物业管理服务。郡原地产财务管理部向租赁人收取租金。

6、新工艺和新技术运用情况

根据建设部“国家康居示范工程”的指导思想及目标，要求大力开发、推广应

用住宅新技术、新工艺、新产品、新设备，推进住宅产品的系列化开发、集约化生产、商品化配套供应。郡原地产在项目开发中，注重规划设计和建筑施工的创新，积极应用“四新”来提高房屋的安全性、舒适性和节能环保性，实现“资源节约型和环境友好型”的可持续发展。近年来，郡原地产在房地产项目中运用新工艺和新技术主要体现在以下方面：

（1）自然资源、地缘文脉的保护与传承

郡原地产在每个项目的规划及开发中，都充分尊重原有的自然生态风貌，保护珍贵的山体环境资源，最大限度减少建筑施工对环境的破坏。如九树公寓没有使用“美观、气派”的玻璃幕墙，而是采用可移动的木格栅来装饰外立面，既与周围风景相互融合，又减少光污染；同时在施工过程中，对基地内的树木实施外围隔离防护、搭建地下通水管道等措施，最大程度的保护自然资源。

（2）低碳、节能建筑的设计

整体规划方面，通过打造居住、工作、学习、娱乐一体化的社区生命模式，使业主在社区里能够实现日常生活的基本需求，缩短工作、上学、购物等通勤交通距离，最大限度减少交通出行带来的温室气体排放。建筑细节方面，通过社区物理环境模拟分析及评价、建筑围护结构系统设计、外墙保温设计、外窗节能设计、屋顶的保温隔热与防水设计、屋面绿化系统设计、灯光控制系统设计等多种低碳节能手段，减少能源消耗，节省建筑使用过程中的运行成本。

例如，在公元大厦项目中，结合杭州自然气候条件对一年中每一天的太阳光照进行电脑建模分析，决定窗户的设置、遮阳板的安装角度和玻璃品种的选用；通过窗外大面积使用遮阳百叶控制房屋的太阳增温和辐射，与传统室内遮阳（即窗帘遮阳）只能遮住光却不能隔绝热量进入的方法相比，室外遮阳设计不但减少空调运转带来的能耗，而且因为不用窗帘，提高了室内自然采光强度；在门窗系统中广泛使用比利时格拉威堡 Low—E 中空玻璃，其在抗阳功能、低辐射功能、保温功能、透光率、安全性和抗噪音等指标上都是国际标准的典范，因为这种新型节能玻璃，公元大厦的业主每年冬夏两季可节约可观的空调电费支出；在空调及通风系统中使用变频多联机空调及全热交换新风系统技术，使系统不但具有优越的节能特性，还可独立操作和使用，兼具舒适性和空间节约能力；公共区域的

照明采用多路布置灯光控制系统，并大量使用节能灯具，最大程度地节约能源。

（3）绿色环保、可循环工艺的运用

郡原地产每个项目都力所能及地从建筑角度考虑绿色环保与循环利用。例如，在景观环境方面坚持使用循环水系统或采用过滤水，在保证景观效果的同时有效节约水资源；通过雨水收集利用系统，改善排水状况，减少水洪对城市的影响，缓和城市缺水问题，节约水资源；采用透水地砖等新型材料，增强地面透水能力，降低热岛效应，调节微小气候，增加场地雨水与地下水涵养，强化天然降水的地下渗透能力，补充地下水量，改善生态环境；使用可再循环材料，同时，回收施工过程中产生的可再利用材料，降低建筑垃圾对环境的影响。

（4）室内空间设计的新工艺、新技术

郡原地产通过运用空间设计的新工艺和新技术，力求让业主在有限的使用面积中获得最大的舒适感和最和谐的景观体验。以九树公寓项目为例，通过运用通透的窗墙系统，可以延景透光入室、穿房，使建筑不再成为景观的阻断，而通过调节外侧可移动木制格栅可满足业主对光线的不同需求，户外风景经过它的过滤会出现不同的景象，避免常年居住中因为景象总是一摸一样而产生单调；将走廊和过道减少到最低限度，代之以公共聚会的空间，既避免了面积的浪费，也给人畅通的感受；通过在地下室和一楼之间设置一个兼具结构转换层和设备、管线转换层双重功能的连接层，将多层住宅的柱网、设备、管线要求在转换层解决掉，使得地下室成为方便使用的干净空间。

7、报告期内销售情况

（1）营业收入构成情况

①按业务种类

营业收入构成表

单位：元

项目	2009 年 1-10 月	2008 年	2007 年	2006 年
主营业务收入	327,693,365.00	900,290,682.11	850,878,431.95	390,649,426.32

其他业务收入	449,386.45	1,054,616.90	355,161.15	346,595.25
合　计	**328,142,751.45**	**901,345,299.01**	**851,233,593.10**	**390,996,021.57**

②按销售区域分类：郡原地产近三年及一期实现销售收入的项目除了长沙“郡原广场”位于长沙市，其他均在杭州市。

③按销售模式分类：郡原地产最近三年及一期所开发的项目均采取自主销售的模式，没有委托其他机构代理销售。

（2）主要客户情况

郡原地产开发的商品房主要面对广大终端消费者，客户比较多而且比较分散，因此，主要客户的销售额占当期销售总额的比例较低。最近三年及一期，郡原地产不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。

8、报告期内原材料供应情况

（1）原材料供应方式

郡原地产项目开发中涉及的原材料主要是建筑材料及设备，包括木材、水泥、钢材、门窗、电梯、电气设备等，采购方式主要通过直接采购成品和总承包给建筑施工单位采购两种方式：

①直接采购成品方式中，通过与生产企业建立战略合作伙伴关系，由生产企业按要求保质保时保量将生产建筑材料或设备提供给郡原地产。直接采购又包括总部集中采购和城市公司（如湖南郡原）自行采购，前者主要负责电梯、空调等的采购，合作的供应商包括奥的斯电梯（中国）投资有限公司、日立电梯（中国）有限公司、三菱重工业（上海）有限公司、杭州美佳空调电器有限公司等；后者主要负责照明电器、卫浴洁具、配电箱等的采购，合作的供应商包括杭州晶利灯饰电器有限公司、杭州欧宝装饰建材有限公司、杭州金盾电器有限公司等。

②总承包方式中，郡原地产与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，监督施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，郡原地产通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。

（2）主要供应商情况

郡原地产开发房地产项目采用招标方式总承包给建筑公司，相应的建筑材料及设备主要由施工单位负责采购，自行采购的原材料占年度采购总额较小。最近三年及一期，郡原地产不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额的50%或严重依赖于少数供应商的情况。

9、主要固定资产和无形资产情况

（1）主要固定资产

郡原地产主要固定资产包括：房屋及建筑物、运输工具、通用设备。截至2009 年 10 月 31 日，固定资产原值为 39,821,892.85 元，固定资产净值为25,405,033.63 元，具体情况如下：

主要固定资产构成表

单位：元

类别	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	17,021,586.95	2,469,446.16	14,552,140.79	85.49%
运输工具	17,706,015.98	9,270,741.04	8,435,274.94	47.64%
通用设备	5,094,289.92	2,676,672.02	2,417,617.90	47.46%
合　计	**39,821,892.85**	**14,416,859.22**	**25,405,033.63**	**63.80%**

（2）主要无形资产

郡原地产的无形资产主要为商标，其中与郡原地产业务相关的商标类别为第36、42 类，郡原投资已将其申请的所有第 36、42 类商标无偿转让给郡原地产，截至本报告书签署日，转让申请已获国家工商行政管理总局商标局受理，具体情况如下：

序号	商标	申请人	注册号/申请号	申请日期	类别	进展情况
1	JOYON REAL ESTATE	郡原投资	5887004	2007 年 2 月 5 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
2			5887006	2007 年 2 月 5 日	第 42 类	

3		郡原投资	5886691	2007 年 2 月 5 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
4			5886689	2007 年 2 月 5 日	第 42 类	
5		郡原投资	5886690	2007 年 2 月 5 日	第 42 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
6		郡原投资	5886693	2007 年 2 月 5 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
7			5886692	2007 年 2 月 5 日	第 42 类	
8		郡原投资	5887042	2007 年 2 月 5 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
9			5887048	2007 年 2 月 5 日	第 42 类	
10		郡原投资	6493913	2008 年 1 月 7 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
11			6493912	2008 年 1 月 7 日	第 42 类	
12	JOYON	郡原投资	6493981	2008 年 1 月 7 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
13			6493984	2008 年 1 月 7 日	第 42 类	
14	郡原	郡原投资	6494229	2008 年 1 月 7 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
15			6494223	2008 年 1 月 7 日	第 42 类	
16	郡原列岛	郡原投资	7737979	2009 年 9 月 29 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
17			7738016	2009 年 9 月 29 日	第 42 类	
18	列岛	郡原投资	7737984	2009 年 9 月 29 日	第 36 类	无偿转让给郡原地产，转让申请已受理
19			7738020	2009 年 9 月 29 日	第 42 类	
20	美村	郡原地产	6713520	2008 年 5 月 12 日	第 36 类	商标申请已获受理
21			6713521	2008 年 5 月 12 日	第 42 类	
22	唐郡	郡原地产	6713522	2008 年 5 月 12 日	第 36 类	商标申请已获受理
23			6713523	2008 年 5 月 12 日	第 42 类	
24	九桥	郡原地产	7535662	2009 年 7 月 10 日	第 36 类	商标申请已获受理
25			7535724	2009 年 7 月 10 日	第 42 类	
26	美江	郡原地产	7535674	2009 年 7 月 10 日	第 36 类	商标申请已获受理
27			7535734	2009 年 7 月 10 日	第 42 类	
28	品江	郡原地产	7535694	2009 年 7 月 10 日	第 36 类	商标申请已获受理
29			7535749	2009 年 7 月 10 日	第 42 类	

30	相江	郡原地产	7638048	2009 年 8 月 21 日	第 36 类	商标申请已获受理
31			7638121	2009 年 8 月 21 日	第 42 类	
32	千步沙	郡原地产	7638055	2009 年 8 月 21 日	第 36 类	商标申请已获受理
33			7638135	2009 年 8 月 21 日	第 42 类	

10、房地产开发资质

郡原地产已获得住房和城乡建设部颁发的编号为建开企[2009]860 号房地产开发企业国家一级资质证书，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围开展房地产开发业务。郡原地产控股的其他从事房地产开发的项目公司也均根据项目进展，取得或正在办理相应的资质证书，具体情况如下：

序号	公司名称	资质证书编号	资质等级	有效期截止时间
1	郡原地产	建开企[2009]860 号	一级	2012 年 5 月 14 日
2	五云投资	杭房项 147 号	项目	2010 年 12 月 30 日
3	杭州硕原	杭房开（建）46 号	三级	2012 年 11 月 30 日
4	青山湖圣园	临房开（资）061 号	暂定	2010 年 12 月 31 日
5	杭州天名	杭房项 259 号	项目	2011 年 6 月 30 日
6	湖南郡原	湘 A05091468	暂定	2010 年 6 月 25 日
7	湖南宏梦	湘 A63091280	三级	2009 年 12 月 31 日，延期正在办理中
8	湖南中嘉	湘 A03090935	三级	2009 年 12 月 31 日，延期正在办理中
9	湖南中锴	湘 A05091325	暂定	2010 年 4 月 9 日
10	海南郡原	[2008]琼建房开证暂字第 5464 号	暂定	2010 年 6 月 26 日
11	沈阳华凌	2101122009071700193	暂定	2010 年 7 月 16 日
12	杭州居里	余房开字 179 号	暂定	2011 年 12 月 29 日
13	华浙青马	正在办理中		
14	宁波隆越	正在办理中		

九、房地产开发项目及土地储备情况

郡原地产自主开发经营、主导开发经营及合作开发经营的房地产项目进展情况、取得的相关权属文件及批准文件情况如下表：

郡原地产房地产项目进展情况及权属、批准文件（截至 2009 年 10 月 31 日）

项目名称	进展情况				截至本报告书签署日各项目权属及批准文件	
	项目建设周期	销售情况				
		建筑面积（㎡）	《预售证》许可销售面积（㎡）	尚未销售面积（㎡）		
公元大厦	开工：2003.10 竣工验收备案：2006.05	地上：82,184.00 地下：33,466.00 总计：115,650.00	写字楼：79,199.18	写字楼：3,116.73	《国有土地使用证》	杭西国用（2003）字第 000300 号
					《建设用地批准书》	杭州市（县）[2002]杭国土字第 639 号
					《建设用地规划许可证》	（2002）年浙规用证 0100805 号
					《建设工程规划许可证》	（2003）年浙规建证 0100931 号
					《建筑工程施工许可证》	330100200310160101、330100200401160201
					《商品房预售证》	杭售许字（2004）第 0051 号
九树公寓	开工：2005.09 竣工验收备案：2007.09	地上：23,891.89 地下：9,209.70 总计：33,101.59	住宅：22,912.55	住宅：1,483.28	《国有土地使用证》	杭之国用（2005）字第 00378 号
					《建设用地规划许可证》	（98）浙规证 01060011 号
					《建设工程规划许可证》	（2005）年浙规建证 01060011 号
					《建筑工程施工许可证》	330106200509150101
					《商品房预售证》	杭售许字（2006）第 5001 号、杭售许字（2006）第 5004 号
郡原·一江春水（一期）	开工：2006.04 竣工验收备案：2008.09	地上：20,171.10 地下：0 总计：20,171.10	住宅：15,507.03 低密度住宅：702.99 写字楼：928.73 其他：1,928.08 总计：19,066.83	写字楼：928.73 住宅及其他：1,933.75 总计：2,862.48	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
					《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
					《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348、浙规证（2004）0160350 号
					《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160171 号
					《建筑工程施工许可证》	2006-029330182200604180101
					《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第六号、建房售许字（二〇〇八）第十六号

郡原·一江春水（二期）	开工：2006.07 竣工验收备案：2008.09	地上：43,595.70 地下：6,934.00 总计：50,529.70	住宅：43,078.78 写字楼：135 商贸：384.67 总计：43,598.45	住宅：20,478.85 写字楼：135 商贸：384.67 总计：20,998.52	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
					《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
					《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348、浙规证（2004）0160350 号
					《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
					《建筑工程施工许可证》	2006-048330182200606150101、 2006-047330182200606130101
					《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第十三号、建房售许字（二〇〇七）第二十三号、建房售许字（二〇〇八）第十号
长沙“郡原广场”	开工：2006.11 竣工验收备案：2009.01	地上：112,975.46 地下：14,730.03 总计：127,705.49	住宅：89,251.09 商业：19,848.05 总计：109,099.14	住宅：27,964.03 商业：13,318.02 总计：41,282.05	《国有土地使用证》	长国用（2005）第 040658 号
					《建设用地规划许可证》	出[2004]0274 号
					《建设工程规划许可证》	建 1[2007]0017 号、建 1[2007]0056 号
					《建筑工程施工许可证》	430103200610270201、430101200704300401
					《商品房预售证》	长房售许字（2007）第 6001 号、长房售许字（2007）第 6049 号、长房售许字（2007）第 6050 号、长房售许字（2008）第 6566 号
郡原·一江春水（三期）	开工：2007.09 预计完工时间：2010.04	地上：59,256.70 地下：8,575.20 总计：67,831.90	住宅：59,116.61	住宅：42,977.33	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
					《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
					《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348、浙规证（2004）0160350 号
					《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
					《建筑工程施工许可证》	2007-102A330182200709090101、 2007-102B330182200709090201
					《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十号、建房售许字（二〇〇九）第七号、建房售许字（二〇〇九）第十六号
郡原·一江	开工：2007.09	地上：19,907.60	商贸：1,222.32	商贸：1,222.32	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号

春水（四期）	预计完工时间：2011.12	地下：3,000.00 总计：22,907.60	其他（文化娱乐）：1,396.99 总计：2,619.31	其他（文化娱乐）：1,396.99 总计：2,619.31	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
					《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348、浙规证（2004）0160350 号
					《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160173 号
					《建筑工程施工许可证》	2007-102C330182200709090301
					《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十六号
郡原·相江公寓（一期）	开工：2009.09 预计完工时间：2011.12	地上：82,865.00 地下：37,490.00 总计：120,355.00	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000087 号、杭江国用（2009）第 000090 号
					《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号
					《建设工程规划许可证》	建字第 330100200900354 号
					《建筑工程施工许可证》	330100200909080301
郡原·列岛 C 区	开工：2009.09 预计完工时间：2010.12	规划建筑面积（计入容积率）12,540.01 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010074 号、临国用（2007）第 010111 号
					《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号
					《建设工程规划许可证》	建字第 2009-230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258 号
					《建筑工程施工许可证》	330185200910140101、330185200910140201
郡原·居里工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）	办公楼开工：2007.11，预计完工：2010.07； 产品中心和俱乐部开工：2008.03，预计完工：2010.05	办公楼建筑面积 10,397.00 ㎡，产品展示中心和员工俱乐部建筑面积合计 5,023.00 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
					《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号
					《建设工程规划许可证》	星建 200711001 号、星建 200801001 号
					《建筑工程施工许可证》	430108200801040101、430108200804150301

郡原·居里住宅区（样板区1、2、4、5#栋）	开工：2008.04 预计完工：2010.04	地上：12,854.00 地下：0 总计：12,854.00	住宅：11,471.00 商业用房：1,192.00 总计：12,663.00	住宅：8,694.53 商业用房：1,192.00 总计：9,886.53	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1938 号
					《建设用地规划许可证》	星规正证 200708002 号
					《建设工程规划许可证》	星建 200804001 号
					《建筑工程施工许可证》	430108200805080101
					《商品房预售证》	长县房售许字[2008]第 29 号
郡原·居里住宅区（多层区3#、6-14#栋）	开工：2009.07 预计完工时间：2010.10	地上：33,789.00 地下：7,307.00 总计：41,096.00	住宅 10,822.96 ㎡	住宅 7,300.21 ㎡	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1938 号
					《建设用地规划许可证》	星规正证 200708002 号
					《建设工程规划许可证》	星建 200906003 号
					《建筑工程施工许可证》	430108200907230101
					《商品房预售证》	长县房售许字（2009）第 0116 号、长县房售许字（2009）第 0117 号、长县房售许字（2009）第 0118 号、长县房售许字（2009）第 0119 号
长沙“郡原·美村”（一期）	开工：2008.04 预计完工时间：2010.12	地上：71,220.62 地下：16,776.54 总计：87,997.16	住宅：26,028.09 办公：392.68 商业：259.00 总计：26,679.77	住宅：23,055.23 办公：392.68 商业：259.00 总计：23,706.91	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031665 号、长国用（2007）第 031666 号
					《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号
					《建设工程规划许可证》	建 2[2008]0015 号、建 1[2008]0151 号、建 1[2009]0090 号、建 1[2009]0238 号
					《建筑工程施工许可证》	430101200804170101、430101200903030101、430101200909110301、430101200912140201、430101200912140301
					《商品房预售证》	长房售许字（2009）第 7761 号、第 7762 号、第 7763 号、第 7764 号、第 7765 号、第 8211 号、第 8304 号、第 8305 号、第 8306 号、第 8307 号、第 8308 号、第 8309 号、第 8340 号、第 8341 号、第 8342 号、第 8343 号、第 8344 号、第 8345 号、第 8346 号、第 8347 号、第 8348 号、第 8349 号、第 8350 号、第 8351 号、第 8352 号、第 8353 号、第

						8354 号、第 8355 号、第 8356 号、第 8357 号、第 8358 号、第 8359 号、第 8360 号、第 8361 号、第 8362 号、第 8363 号、第 8364 号、第 8365 号、第 8366 号、第 8367 号、第 8368 号、第 8369 号
沈阳“郡原·美村”（一期）	开工：2008.05 预计完工时间：2010.12	地上：96,570.43 地下：11,460.00 总计：108,030.43	住宅：46,051.77 网店、公建：1,138.62 总计：47,190.39	住宅：45,671.78 网店、公建：1,138.62 总计：46,810.40	《国有土地使用证》	东陵国用（2008）第 07190554 号
					《建设用地规划许可证》	沈满规土证字 2007 年 013 号
					《建设工程规划许可证》	建字第 210112200906021 号
					《建筑工程施工许可证》	210106200809040101、210106200809040201
					《商品房预售证》	沈房预售第 09124 号、沈房预售第 09193 号
郡原·相江公寓后续项目	预计开工时间：2010.06 预计完工时间：2012.12	地上：181,357.00 地下：49,140.00 总计：230,497.00	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000090 号、杭江国用（2009）第 000091 号、杭江国用（2009）第 000092 号
					《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号
郡原·列岛后续项目	预计开工时间：2010.04 预计完工时间：2011.12	规划建筑面积（计入容积率） 53,605.31 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010073 号、临国用（2007）第 010075 号、临国用（2007）第 010076 号、临国用（2007）第 010077 号、临国用（2007）第 010094 号、临国用（2007）第 010110 号、临国用（2008）第 01172 号、临国用（2008）第 01173 号、临国用（2009）第 05146 号
					《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号
长沙“郡原·美村”后续项目	预计开工时间：2009.11 预计完工时间：2014.05	规划建筑面积（计入容积率） 642,106.17 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031663 号、长国用（2007）第 031664 号、长国用（2007）第 031665 号、长国用（2007）第 031666 号、长国用（2007）第 031667 号、长国用（2007）第 031668 号
					《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号
沈阳“郡	预计开工时	规划建筑面积（计	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	东陵国用（2008）第 07190553 号

原·美村”后续项目	间：2010.03 预计完工时间：2015.12	入容积率） 847,897.47 ㎡			《建设用地规划许可证》	沈满规土证字 2007 年 013 号
郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）	预计开工时间：2011.03 预计完工时间：2013.03	规划建筑面积（计入容积率） 31,638.00 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
					《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号
海南·长滩雨林	预计开工时间：2010.01 预计完工时间：2013.08	规划建筑面积（计入容积率） 127,829.10 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	海国用（2007）第 1008 号
					《建设用地规划许可证》	正在办理过程中
湖南洞井镇地块	预计开工时间：2010.04 预计完工时间：2011.12	规划建筑面积（计入容积率） 66,839.47 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	长国用（2008）第 026849 号
					《建设用地规划许可证》	出[2008]0096 号
九润公寓	预计开工时间：2010.01 预计完工时间：2013.01	规划建筑面积（计入容积率） 109,586.40 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	正在办理过程中
					《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900377 号
宁波“郡原广场”	预计开工时间：2010.02 预计完工时间：2012.02	规划建筑面积（计入容积率） 65,314.00 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	正在办理过程中
					《建设用地规划许可证》	地字第（2009）浙规（地）证 0260181 号

良渚居里公寓项目	预计开工时间：2010.03 预计完工时间：2012.06	规划建筑面积（计入容积率） 75,876.00 ㎡	尚未开始销售	--	《国有土地使用证》	正在办理过程中
					《建设用地规划许可证》	正在办理过程中

房地产开发项目一览表

项目名称（开发状态）	项目开发公司	直接或间接持有项目公司权益	开发模式	土地用途	平均容积率	预计投资总额（万元）	用地面积（㎡）	总建筑面积/计入容积率建筑面积（㎡）	截至 2009 年 10 月 31 日			
									已结算面积（㎡）	已结算销售收入（万元）	预售账款余额（万元）	累计销售总额（万元）
公元大厦（已竣工）	郡原地产	100%	自主开发	综合	3.10	76,400.00	26,508.00	115,650.00	75,432.00	143,039.12	1,050.00	144,089.12
九树公寓（已竣工）	五云投资	100%	自主开发	住宅用地	1.21	44,000.00	19,741.00	33,101.59	20,995.58	69,359.97	2,536.00	71,895.97
长沙“郡原广场”（已竣工）	湖南中嘉	100%	自主开发	住宅用地	3.53	40,933.62	32,032.34	127,705.49	39,440.74	21,092.98	15,114.33	36,207.31
郡原·一江春水（一期）（已竣工）	杭州硕原	75%	主导开发	住宅（城镇混合）	0.96	5,227.15	21,081.00	20,171.10	13,073.20	5,003.00	1,086.00	6,089.00
郡原·一江春水（二期）（已竣工）					1.09	12,901.70	39,884.00	50,529.70	17,376.84	6,410.73	1,292.94	7,703.67

已竣工项目合计						**179,462.47**	**139,246.34**	**347,157.88**	**166,318.36**	**244,905.80**	**21,079.27**	**265,985.07**
郡原·一江春水（三期）（在建）	杭州硕原	75%	主导开发	住宅（城镇混合）	1.34	15,210.81	44,178.00	67,831.90	0.00	0.00	5,211.75	5,211.75
郡原·一江春水（四期）（在建）					1.43	4,843.56	13,967.00	22,907.60	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·居里工业区（办公楼、展示中心、员工俱乐部）（在建）	湖南宏梦	100%	自主开发	工业用地	0.52	6,785.96	29,878.00	15,420.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·居里住宅区（样板区 1、2、4、5#栋）（在建）				住宅用地	1.27	2,350.00	10,088.10	12,854.00	0.00	0.00	623.52	623.52
郡原·居里住宅区（多层区 3#、6-14#栋）（在建）				住宅用地	1.27	11,235.00	26,637.90	41,096.00	0.00	0.00	488.60	488.60
郡原·相江公寓（一期）（在建）	杭州天名	61%	主导开发	住宅用地	1.95	54,383.00	42,577.00	120,355.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·列岛 C 区（在建）	青山湖圣园	55%	主导开发	住宅、商业和经营性公益事业	0.60	8,269.57	20,832.30	12,540.01	0.00	0.00	0.00	0.00
长沙“郡原·美村”（一期）（在建）	湖南中锴	50.1%	主导开发	商业住宅	0.75	33,185.00	95,556.00	87,997.16	0.00	0.00	1,331.39	1,331.39
沈阳“郡原·美村”（一期）（在建）	沈阳华凌	55%	主导开发	城镇混合住宅用地	1.50	26,788.00	63,185.47	106,662.80	0.00	0.00	48.46	48.46
在建项目合计						**163,050.90**	**346,899.77**	**487,664.47**	**0**	**0**	**7,703.72**	**7,703.72**
郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美	湖南宏梦	100%	自主开发	工业用地	1.00	11,364.04	31,638.00	31,638.00	0.00	0.00	0.00	0.00

术馆）（拟建）												
郡原·相江公寓（二、三期）（拟建）	杭州天名	61%	主导开发	住宅用地	3.99	152,371.00	45,497.00	230,497.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·列岛后续项目（拟建）	青山湖圣园	55%	主导开发	住宅、商业和经营性公益事业	0.42	55,049.08	127,631.70	53,605.31	0.00	0.00	0.00	0.00
长沙“郡原·美村”后续项目（拟建）	湖南中锴	50.1%	主导开发	商业住宅	1.80	379,895.00	356,725.65	642,106.17	0.00	0.00	0.00	0.00
沈阳“郡原·美村”后续项目（拟建）	沈阳华凌	55%	主导开发	城镇混合住宅用地	1.70	212,522.00	498,763.22	847,897.47	0.00	0.00	0.00	0.00
海南·长滩雨林（拟建）	海南郡原	100%	自主开发	商服、住宅用地	0.70	69,394.68	182,613.00	127,829.10	0.00	0.00	0.00	0.00
湖南洞井镇地块（拟建）	湖南郡原	100%	自主开发	教育用地	1.20	--	55,699.56	66,839.47	0.00	0.00	0.00	0.00
九润公寓（拟建）	华浙青马	60%	主导开发	住宅用地	2.20	117,296.47	49,812.00	109,586.40	0.00	0.00	0.00	0.00
宁波“郡原广场”（拟建）	宁波隆越	60%	主导开发	商业	3.80	39,697.59	17,188.00	65,314.00	0.00	0.00	0.00	0.00
良渚居里公寓项目（拟建）	杭州居里	100%	自主开发	商住用地	2.00	43,462.49	37,938.00	75,876.00	0.00	0.00	0.00	0.00
拟建项目合计						**1,081,052.35**	**1,403,506.13**	**2,251,188.92**	0.00	0.00	0.00	0.00
崇州市一级土地整理项目	崇州味江城	59.5%	主导开发	--	整理中	70,000.00	1,333,340.00		--			

1、近三年及一期已竣工验收项目情况

（1）公元大厦

①项目概况

公元大厦由郡原地产自主开发经营，该项目位于杭州市标志性公共建筑——黄龙体育中心西侧、求是路以北、主体育场西大道以南，是集黄龙体育中心新闻发布中心、写字楼为一体的高层综合建筑。公元大厦用地面积 26,508.00 平方米，地上建筑面积 82,184.00 平方米，地下建筑面积 33,466.00 平方米，总建筑面积 115,650.00 平方米，容积率 3.1，建筑密度 33%，绿地率 30%。公元大厦由两组 21 层塔楼、四个裙楼、两条廊柱、7,000 多平方米的景观庭院和杭州黄龙新闻发布中心组成。项目开工时间为 2003 年 10 月，竣工验收备案时间为 2006 年 5 月，于 2006 年 6 月底交付使用，入驻客户主要为浙江省大型企业。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭西国用（2003）字第 000300 号
《建设用地批准书》	杭州市（县）[2002]杭国土字第 639 号
《建设用地规划许可证》	（2002）年浙规用证 0100805 号
《建设工程规划许可证》	（2003）年浙规建证 0100931 号
《建筑工程施工许可证》	330100200310160101 号
	330100200401160201 号
《商品房预售证》	杭售许字（2004）第 0051 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，其中打桩工程由浙江省第一水电建设有限公司承建，一标段由浙江省建工集团有限责任公司承建，二标段由广厦湖北第六建设工程有限责任公司承建。工程符合规范要求，已在杭州市建设委员会进行竣工验收备案。

⑤项目总投资额：76,400 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 144,089.12 万元（含预收账款余额 1,050 万元），已结算收入 143,039.12 万元，已结算销售面积 75,432.00 平方米。

（2）九树公寓

①项目概况

九树公寓由郡原地产全资子公司五云投资开发。该项目位于杭州西湖风景名胜区五云山南麓，东临九溪玫瑰园、西面和南面与西湖花园相邻、北临五云山。项目用地面积 19,741.00 平方米，地上建筑面积 23,891.89 平方米，地下建筑面积 9,209.70 平方米，总建筑面积 33,101.59 平方米，容积率 1.21，建筑密度 28%，绿地率 32.21%。本项目于 2005 年 9 月开工，竣工验收备案时间为 2007 年 9 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭之国用（2005）字第 00378 号
《建设用地规划许可证》	（98）浙规证 01060011 号
《建设工程规划许可证》	（2005）年浙规建证 01060011 号
《建筑工程施工许可证》	330106200509150101 号
《商品房预售证》	杭售许字（2006）第 5001 号
	杭售许字（2006）第 5004 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，由浙江城建建筑工程有限公司承建。工程符合规范要求，已在杭州市建设委员会进行竣工验收备案。

⑤项目总投资额：44,000 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 71,895.97 万元（含预收账款余额 2,536.00 万元），已结算收入 69,359.97 万元，已结算销售面积 20,995.58 平方米。

（3）郡原·一江春水（一、二期）

①项目概况

郡原·一江春水项目由郡原地产控股子公司杭州硕原投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 75%股权。该项目坐落在杭州建德新安江畔，位于连接建德老城区与未来新城的中心地带，南临新安江、东濒莲花溪，是一个风景优美的花园住宅社区，其规划、建筑及景观设计由美国 RPVA 设计公司和浙江省工业设计研究院联合设计。郡原·一江春水用地面积合计 119,110.00 平方米，分四期开发，其中：已完工的一、二期和在建的三、四期用地面积分别为 21,081.00 平方米、39,884.00 平方米、44,178.00 平方米、13,967.00 平方米。

郡原·一江春水一期用地面积 21,081.00 平方米，总建筑面积 20,171.10 平方米（无地下建筑面积），容积率 0.96，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，开工时间为 2006 年 4 月，竣工验收备案时间为 2008 年 9 月；二期用地面积 39,884.00 平方米，地上建筑面积 43,595.70 平方米，地下建筑面积 6,934.00 平方米，总建筑面积 50,529.70 平方米，容积率 1.09，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，开工时间为 2006 年 7 月，竣工验收备案时间为 2008 年 9 月。

②项目资格证书情况

项目	证书名称	证号
一期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号
		[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号
		浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160171 号

	《建筑工程施工许可证》	2006-029330182200604180101 号
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第六号
		建房售许字（二〇〇八）第十六号
二期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号
		[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号
		浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
	《建筑工程施工许可证》	2006-048330182200606150101 号
		2006-047330182200606130101 号
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第十三号
		建房售许字（二〇〇七）第二十三号
		建房售许字（二〇〇八）第十号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

一期项目主体工程采取总包的方式，由浙江省城建建设集团有限公司承建。工程符合规范要求，已在杭州市建设委员会进行竣工验收备案。

二期项目主体工程采取总包的方式，二期一标段由杭州市工程承包有限公司承建，二标段由建德广元建设有限公司承建。工程符合规范要求，已在杭州市建设委员会进行竣工验收备案。

⑤项目总投资额：一期投资总额 5,227.15 万元，二期投资总额 12,901.70 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日，一期已累计实现销售收入 6,089.00 万元（含预收账款余额 1,086.00 万元），已结算收入 5,003.00 万元，已结算销售面积 13,073.20 平方米；二期已累计实现销售收入 7,703.67 万

元（含预收账款余额 1,292.94 万元），已结算收入 6,410.73 万元，已结算销售面积 17,376.84 平方米。

（4）长沙“郡原广场”

①项目概况

长沙“郡原广场”项目由郡原地产全资子公司湖南中嘉投资开发。该项目位于长沙市岳麓区金星大道东侧，北临银双路，近邻长沙市政府与岳麓区政府，由四幢风车式排布的 24 层现代高层建筑围合一个中央庭院而成，产品类型包括城市高级公寓、精装修酒店式公寓、精致小户型公寓和商业街。项目用地面积 32,032.34 平方米，地上建筑面积 112,975.46 平方米，地下建筑面积 14,730.03 平方米，总建筑面积 127,705.49 平方米，容积率 3.53，建筑密度 28%，绿地率 40%。本项目于 2006 年 11 月开工，竣工验收备案时间为 2009 年 1 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2005）第 040658 号
《建设用地规划许可证》	出[2004]0274 号
《建设工程规划许可证》	建 1[2007]0017 号、建 1[2007]0056 号
《建筑工程施工许可证》	430103200610270201 号
	430101200704300401 号
《商品房预售证》	长房售许字（2007）第 6001 号
	长房售许字（2007）第 6049 号
	长房售许字（2007）第 6050 号
	长房售许字（2008）第 6566 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，由湖南望城建设（集团）有限公司、中天建设集团有限公司承建。工程符合规范要求，已在湖南省建设厅进行竣工验收备案。

⑤项目总投资额：40,933.62 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 36,207.31 万元（含预收账款余额 15,114.33 万元），已结算收入 21,092.98 万元，已结算销售面积 39,440.74 平方米。

2、在建项目情况

（1）郡原·一江春水（三、四期）

①项目概况

郡原·一江春水（三、四期）是郡原·一江春水项目的组成部分之一。其中，三期用地面积 44,178.00 平方米，地上建筑面积 59,256.70 平方米，地下建筑面积 8,575.20 平方米，总建筑面积 67,831.90 平方米，容积率 1.34，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，项目已于 2007 年 9 月开工，预计完工时间为 2010 年 4 月；四期用地面积 13,967.00 平方米，地上建筑面积 19,907.60 平方米，地下建筑面积 3,000.00 平方米，总建筑面积 22,907.60 平方米，容积率 1.43，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，项目已于 2007 年 9 月开工，预计完工时间为 2011 年 12 月。

②项目资格证书情况

项目	证书名称	证号
三期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号
		[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号
		浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
	《建筑工程施工许可证》	2007-102A330182200709090101
		2007-102B330182200709090201
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十号
		建房售许字（二〇〇九）第七号

		建房售许字（二〇〇九）第十六号
四期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号
		[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号
		浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160173 号
	《建筑工程施工许可证》	2007-102C330182200709090301
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十六号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

三、四期项目主体工程采取总包的方式，其中三期一标段由建德广元建设有限公司承建，二标段由杭州市工程承包有限公司承建；四期已竣工标段由建德广元建设有限公司承建。已竣工部分工程符合规范要求，并在杭州市建设委员会进行竣工验收备案，在建部分要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：三期预计总投资 15,210.81 万元，四期预计总投资 4,843.56 万元。

⑥项目销售情况：

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日，三期已累计实现销售收入 5,211.75 万元，全部为预收账款，尚未开始结算；四期尚未销售。

（2）郡原·居里工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）

①项目概况

郡原·居里项目由郡原地产全资子公司湖南宏梦投资开发。该项目坐落于长沙市金鹰城板块万家丽北路，位于星沙县贺龙体校以北、云海公司以南、火星北路以东、湘龙家园以西，近邻月湖公园，是一个集工业区（动漫艺术文化产业 SOHO 区）和住宅区（长沙新都市艺术主题住区）于一体的园区。郡原·居里工

业区用地面积合计 61,516.00 平方米，其中在建的办公楼、产品展示中心、员工俱乐部用地面积合计 29,878.00 平方米，拟建的艺术家工作室和卡通美术馆用地面积合计 31,638.00 平方米。工业区办公楼建筑面积 10,397.00 平方米，建筑密度 29%，绿地率 35.40%，已于 2007 年 11 月开工，预计完工时间为 2010 年 7 月；产品展示中心和员工俱乐部建筑面积合计 5,023.00 平方米，建筑密度 29%，绿地率 35.40%，已于 2008 年 3 月开工，预计完工时间为 2010 年 5 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号
《建设工程规划许可证》	星建 200711001 号
	星建 200801001 号
《建筑工程施工许可证》	430108200801040101 号
	430108200804150301 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，办公楼由浙江中鑫建设集团有限公司承建，产品展示中心和员工俱乐部由湖南黄花建设集团股份有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：6,785.96 万元。

⑥项目销售情况：截至 2009 年 10 月 31 日，该项目尚未开始销售。

（3）郡原·居里住宅区（样板区 1、2、4、5#栋）

①项目概况

郡原·居里住宅区是郡原·居里项目的组成部分之一，由样板区 1、2、4、5#栋和多层区 3#、6-14#栋组成，用地面积合计 36,726 平方米。其中样板区 1、2、4、5#栋用地面积 10,088.10 平方米，规划计入容积率建筑面积 12,854.00 平方米，

容积率 1.27，建筑密度 24%，绿地率 35%。该项目已于 2008 年 4 月开工，预计完工时间为 2010 年 4 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1938 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708002 号
《建设工程规划许可证》	星建 200804001 号
《建筑工程施工许可证》	430108200805080101 号
《商品房预售证》	长县房售许字[2008]第 29 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，由湖南黄花建设集团股份有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：2,350 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 623.52 万元，全部为预收账款，尚未进行结算。

（4）郡原·居里住宅区（多层区 3#、6-14#栋）

①项目概况

在建的多层区 3#、6-14#栋是郡原·居里住宅区的组成部分之一，用地面积 26,637.90 平方米，地上建筑面积 33,789.00 平方米，地下建筑面积 7,307.00 平方米，总建筑面积 41,096.00 平方米，容积率 1.27，建筑密度 28.20%，绿地率 35.00%。该项目已于 2009 年 7 月开工，预计完工时间为 2010 年 10 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号

《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1938 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708002 号
《建设工程规划许可证》	星建 200906003 号
《建筑工程施工许可证》	430108200907230101 号
《商品房预售证》	长县房售许字（2009）第 0116 号
	长县房售许字（2009）第 0117 号
	长县房售许字（2009）第 0118 号
	长县房售许字（2009）第 0119 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，由湖南黄花建设集团股份有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：11,235 万元。

⑥项目销售情况：

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日，已累计实现销售收入 488.60 万元，全部为预收账款，尚未开始结算。

（5）郡原·相江公寓（一期）

①项目概况

郡原·相江公寓项目由郡原地产控股子公司杭州天名投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产直接或间接持有其 39%股权。该项目位于杭州市江干区九堡镇，东临九堡大桥、西临海景路，南临沿江大道，北临艮山东路，坐拥钱塘江景观长度达 400 米。项目总用地面积 88,074.00 平方米，一期（在建）和后续项目（拟建）用地面积分别为 42,577.00 平方米、45,497.00 平方米。一期规划地上建筑面积 82,865.00 平方米，地下建筑面积 37,490.00 平方米，总建筑面积 120,355.00 平方米，容积率 1.95，建筑密度 18.50%，绿地率 30%。一期已于 2009 年 9 月开工，预计完工时间为 2011 年 12 月。

根据杭州市国土资源局于 2008 年 9 月 5 日出具的杭土资用简复[2008]90 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意郡原地产控股子公司杭州天名开发的郡原·相江公寓项目开工时间调整至 2009 年 8 月 20 日。该项目于 2009 年 9 月 8 日取得第一份《建筑工程施工许可证》，存在延期动工开发建设但未满一年的情形。郡原地产实际控制人许广跃对该情形出具了《承诺函》，承诺如由于前述情况导致杭州天名被主管机关处罚，其将赔偿杭州天名因此而遭受的实际损失。通力律所对该事项出具了意见，认为“鉴于郡原地产实际控制人已作出前述承诺，本所律师认为，郡原·相江公寓项目延期动工开发建设的情况不会构成本次重大资产重组的法律障碍。”

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000087 号
	杭江国用（2009）第 000090 号
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号
《建设工程规划许可证》	建字第 330100200900354 号
《建筑工程施工许可证》	330100200909080301 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式由浙江众立建筑工程有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：54,383 万元。

⑥项目销售情况：截至 2009 年 10 月 31 日，该项目尚未开始销售。

（6）郡原·列岛 C 区

①项目概况

郡原·列岛项目由郡原地产控股子公司青山湖圣园投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 55%股权。该项目位于临安市锦城街道泥山湾村，属于

风景秀丽的青山湖旅游度假区范围，由两个半岛及三个独立小岛组成，基地坐北朝南，三面环水，并有岛间水面形成内湖，融山、水、树、半岛、群岛为一体。项目所在地交通较为便利，距杭州西湖约 30 公里，距临安市区约 3 公里，距杭州市中心约 1 小时车程。项目总用地面积 148,464.00 平方米，其中在建的 C 区用地面积 20,832.30 平方米，规划总建筑面积 12,540.01 平方米，容积率 0.6，建筑密度 22.10%，绿地率达 41.50%。C 区项目已于 2009 年 9 月开工，预计完工时间为 2010 年 12 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010074 号
	临国用（2007）第 010111 号
《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号
《建设工程规划许可证》	建字第 2009-230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258 号
《建筑工程施工许可证》	330185200910140101 号
	330185200910140201 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，其中 C 区一标段由浙江省长城建设集团股份有限公司承建，二标段由浙江越烽建筑有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：8,269.57 万元。

⑥项目销售情况：截至 2009 年 10 月 31 日，该项目尚未开始销售。

（7）长沙“郡原·美村”（一期）

①项目概况

长沙“郡原·美村”项目由郡原地产控股子公司湖南中锴投资开发，截至 2009

年 10 月 31 日郡原地产间接持有其 50.10%股权。该项目坐落于长沙市万家丽南路与时代阳光大道交汇处，背靠 140 万平方米天际岭国家森林公园，近邻 3 公里圭塘河生态景观区，总用地面积达 452,281.65 平方米。在建的一期用地面积 95,556.00 平方米，规划地上建筑面积 71,220.62 平方米，地下建筑面积 16,776.54 平方米，总建筑面积 87,997.16 平方米，容积率 0.75，建筑密度 32.19%，绿地率达 40.23%。该项目已于 2008 年 4 月开工，预计完工时间为 2010 年 12 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031665 号
	长国用（2007）第 031666 号
《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号
《建设工程规划许可证》	建 2[2008]0015 号
	建 1[2008]0151 号
	建 1[2009]0090 号
	建 1[2009]0238 号
《建筑工程施工许可证》	430101200804170101 号
	430101200903030101 号
	430101200909110301 号
	430101200912140201 号
	430101200912140301 号
《商品房预售证》	长房售许字（2009）第 7761 号、第 7762 号、第 7763 号、第 7764 号、第 7765 号、第 8211 号、第 8304 号、第 8305 号、第 8306 号、第 8307 号、第 8308 号、第 8309 号、第 8340 号、第 8341 号、第 8342 号、第 8343 号、第 8344 号、第 8345 号、第 8346 号、第 8347 号、第 8348 号、第 8349 号、第 8350 号、第 8351 号、第 8352 号、第 8353 号、第 8354 号、第 8355 号、第 8356 号、第 8357 号、第 8358 号、第 8359 号、第 8360 号、第 8361 号、第 8362 号、第 8363 号、第 8364 号、第 8365 号、第 8366 号、第 8367 号、第 8368 号、第 8369 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，其中一期 A 区 A01#~A06#栋及 A 区地下室建安工程由中鑫建设集团有限公司承建，A7~A12#栋建安工程由中天建设集团有限公司承建；一期 B 区 1#~30#、64#~102#栋建安工程由舟山市兴洲建筑工程有限公司承建，31#~63#栋建安工程由中天建设集团有限公司承建。工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：33,185 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 1,331.39 万元，全部为预收账款，尚未开始结算。

（8）沈阳“郡原·美村”（一期）

①项目概况

沈阳“郡原·美村”项目由郡原地产控股子公司沈阳华凌投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 55%股权。该项目位于沈阳市东陵区白塔街道白塔村满融经济开发区，紧邻沈阳重点发展的长白岛区块，东侧为哈大铁路用地，西北侧为莱茵南郡住宅小区，总用地面积 561,948.69 平方米。在建的一期项目用地面积 63,185.47 平方米，地上建筑面积 94,765.49 平方米，地下建筑面积 11,897.31 平方米，总建筑面积 106,662.80 平方米，容积率 1.5，建筑密度 23.70%，绿地率 34.50%。该项目已于 2008 年 5 月开工，预计完工时间为 2010 年 12 月。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	东陵国用（2008）第 07190554 号
《建设用地规划许可证》	沈满规土证字 2007 年 013 号
《建设工程规划许可证》	建字第 210112200906021 号
《建筑工程施工许可证》	210106200809040101 号
	210106200809040201 号
《商品房预售证》	沈房预售第 09124 号
	沈房预售第 09193 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④施工单位和工程质量情况

项目主体工程采取总包的方式，其中一期 1#—7#由辽宁国际建设工程集团有限公司承建，一期 8#—20#、25#由辽宁金帝第一建筑工程有限公司承建，工程要求达到规范标准。

⑤项目计划总投资额：26,788 万元。

⑥项目销售情况

本项目采取预售及现房销售方式，截至 2009 年 10 月 31 日已累计实现销售收入 48.46 万元，全部为预收账款，尚未开始结算。

3、拟建及土地储备情况

（1）郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）

①项目概况

艺术家工作室和卡通美术馆均属于郡原·居里工业区项目，用地面积 31,638.00 平方米，土地用途为工业用地，规划容积率 1.0，计入容积率建筑面积 31,638.00 平方米。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（2）郡原·相江公寓（二、三期）

①项目概况

郡原·相江公寓一期已动工，拟建的后续项目用地面积合计 45,497.00 平方米，规划地上建筑面积 181,357.00 平方米，地下建筑面积 49,140.00 平方米，总建筑面积 230,497.00 平方米，平均容积率为 3.99。后续的二、三期项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000090 号
	杭江国用（2009）第 000091 号
	杭江国用（2009）第 000092 号
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（3）郡原·列岛后续项目

①项目概况

郡原·列岛项目总用地面积 148,464.00 平方米，其中在建的 C 区用地面积 20,832.30 平方米，后续项目用地面积 127,631.70 平方米。后续项目土地用途包括住宅、商业和经营性公益事业，规划容积率 0.42，计入容积率建筑面积 53,605.31 平方米。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010073 号
	临国用（2007）第 010075 号
	临国用（2007）第 010076 号
	临国用（2007）第 010077 号
	临国用（2007）第 010094 号

	临国用（2007）第 010110 号
	临国用（2008）第 01172 号
	临国用（2008）第 01173 号
	临国用（2009）第 05146 号
《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（4）长沙“郡原·美村”后续项目

①项目概况

长沙“郡原·美村”项目总用地面积 452,281.65 平方米，其中一期（在建）用地面积 95,556.00 平方米，后续项目（拟建）用地面积 356,725.65 平方米。后续项目土地用途为商业住宅，规划容积率为 1.8，计入容积率建筑面积 642,106.17 平方米。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031663 号
	长国用（2007）第 031664 号
	长国用（2007）第 031665 号
	长国用（2007）第 031666 号
	长国用（2007）第 031667 号
	长国用（2007）第 031668 号
《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（5）沈阳“郡原·美村”后续项目

①项目概况

沈阳“郡原·美村”项目总用地面积 561,948.69 平方米，其中在建的一期项目用地面积为 63,185.47 平方米，拟建的后续项目用地面积为 498,763.22 平方米。后续项目土地用途为城镇混合住宅用地，规划容积率不大于 1.7，计入容积率建筑面积 847,897.47 平方米。后续项目中 123,201.60 平方米的项目用地已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备；194,347.78 平方米的项目用地已与沈阳市规划和国土资源局东陵分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，并已全额缴纳土地出让金，《国有土地使用证》正在办理中；181,213.84 平方米的项目用地已获得沈阳市规划和国土资源局东陵分局签发的挂牌交易成交确认书，并已全额缴纳竞得总价款，目前正在办理签署《国有建设用地使用权出让合同》和获取《国有土地使用证》等事项。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	东陵国用（2008）第 07190553 号
《建设用地规划许可证》	沈满规土证字 2007 年 013 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（6）海南·长滩雨林

①项目概况

海南·长滩雨林项目由郡原地产全资子公司海南郡原投资开发。该项目位于海南省琼海市博鳌滨海区，东临南海，坐拥长度达 400 米的海岸线，由美国建筑事务所 BAR Architects 担任项目的整体规划设计工作。项目用地面积 182,613.00 平方米，土地用途为商服、住宅用地，规划容积率为 0.70，计入容积率建筑面积 127,829.10 平方米。项目已取得《国有土地使用证》，正在办理《建设用地规划许可证》。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	海国用（2007）第 1008 号
《建设用地规划许可证》	正在办理过程中

③项目经营模式：自主经营开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（7）湖南洞井镇地块

①项目概况

湖南洞井镇地块由郡原地产全资子公司湖南郡原持有。该项目位于雨花区洞井镇牛头村，用地面积 55,699.56 平方米，土地用途为教育用地，规划容积率不大于 1.2，计入容积率建筑面积不大于 66,839.47 平方米，建筑密度小于 20%。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，土地取得手续齐备。根据长沙市国土资源局于 2009 年 10 月 28 日确认，该地块的土地使用权性质拟由教育用地变更为住宅用地，湖南郡原目前正在办理修改土地出让条件，初审确定土地基价并已上报长沙市政府。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2008）第 026849 号
《建设用地规划许可证》	出[2008]0096 号

③项目经营模式：自主经营开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（8）九润公寓

①项目概况

九润公寓项目由郡原地产控股子公司华浙青马投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 60%股权。该项目位于杭州市九堡镇九环路与九福路交界处的江干区科技园北区块，东至杭政储出（2007）80 号地块，南至杭州科龙

电器有限公司，西至三卫村，北至浙江省农业厅蚕种科技中心，近邻和睦港河、地铁一号线及公交客运中心，交通便利。项目用地面积 49,812.00 平方米，土地用途为住宅用地，规划容积率 2.20，计入容积率建筑面积 109,586.40 平方米。项目已取得《建设用地规划许可证》，正在办理《国有土地使用证》。

根据杭州市国土资源局于 2008 年 12 月 1 日出具的杭土资用简复[2008]117 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意郡原地产控股子公司华浙青马开发的九润公寓项目开工建设时间调整至 2009 年 12 月 30 日。截至本报告书签署日，该项目尚未取得《建筑工程施工许可证》，存在延期动工开发建设但未满一年的情形。郡原地产实际控制人许广跃对该情形出具了《承诺函》，承诺如由于前述情况导致华浙青马被主管机关处罚，其将赔偿华浙青马因此而遭受的实际损失。通力律所对该事项出具了意见，认为“鉴于郡原地产实际控制人已作出前述承诺，九润公寓项目延期动工开发建设的情况不会构成本次重大资产重组的法律障碍。”

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	正在办理过程中
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900377 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（9）宁波“郡原广场”

①项目概况

宁波“郡原广场”项目由郡原地产控股子公司宁波隆越投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 60%股权。该项目地块位于鄞州新城区南部商务区二期南部，北临泰安中路，西邻天童南路，东面为前河南路，南侧有一条规划河流经过。项目用地面积 17,188.00 平方米，土地用途为商业，规划容积率 3~3.8，计入容积率建筑面积不超过 65,314.00 平方米。项目已获得《建设用地规划许可证》，《国有土地使用证》正在办理过程中。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	正在办理过程中
《建设用地规划许可证》	地字第（2009）浙规（地）证 0260181 号

③项目经营模式：郡原地产主导开发。

④该项目正在进行前期规划设计工作。

（10）良渚居里公寓项目

①项目概况

良渚居里公寓项目由郡原地产全资子公司杭州居里投资开发。该项目地块位于良渚镇良港村商贸区，宗地面积为 37,938.00 平方米，用途为商住用地，建筑容积率 1.0~2.0，计入容积率建筑面积不超过 75,876.00 平方米，建筑密度不高于 28%，绿地率为 30%。根据已签署的《国有建设用地使用权出让合同》，该宗地出让价款为 2.06 亿元，共分三期支付，截至本报告书签署日已支付 1.03 亿元，符合合同规定条款。该项目的《国有土地使用证》正在办理过程中。

②项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	正在办理过程中
《建设用地规划许可证》	正在办理过程中

③项目经营模式：自主经营开发。

4、崇州市一级土地整理项目

①项目概况

崇州市一级土地整理项目由郡原地产控股子公司崇州味江城投资开发，截至 2009 年 10 月 31 日郡原地产持有其 59.50%股权。该项目位于成都市青城山麓街子镇南侧，东临味江河、北依凤栖山、南为川西旅游环线，整理土地面积约 1,333,340 平方米（一期和二期各为 666,670 平方米），预计总投资 7 亿元。该项

目已获崇州市人大常委会《关于同意崇州市人民政府<关于崇州市街子片区土地整理项目有关事项的报告>的决议》（崇人发[2008]14 号）通过，其中一期土地整理项目已获崇州市发展和改革局《关于同意崇州市味江城建设有限公司实施“街子片区土地整理”项目立项的批复》（崇发改投资[2008]93 号）批复。

②项目开发内容

崇州市政府授权崇州味江城开发该一级土地整理项目，整理目标达到“七通一平”国家标准（包括道路建设以及给水、排水、电力、通讯、管道燃气、有线电视等管网连接），将毛地转成净地并实现得地率不少于 70%，开发整理资金由崇州味江城自筹。

③项目经营模式：郡原地产主导开发经营。

④项目进展：目前一期的 666,670 平方米土地已经完成征地拆迁安置工作，进入招拍挂前期准备阶段。

十、公司治理和业务规范情况

1、郡原地产已经建立了股东大会、董事会、监事会等完善的治理结构，三会运作规范，内部控制制度严格并且有效执行。

2、郡原地产的管理团队最近三年保持稳定。该团队具有多年房地产开发与经营经验，在项目决策和定位、产品开发与推广、资源获取、品牌建设以及管理方面经验丰富，工作作风稳健、务实且富有创新性，为郡原地产可持续发展提供了人力资源保障。

3、郡原地产拥有的房地产专业管理人员的数量与素质，与郡原地产拟开发产品规模、类型相匹配。

4、郡原地产与其股东之间不存在同业竞争、关联交易合理规范，本次交易完成后，郡原地产的控股股东天禧投资及其控股股东紫鼎石投资、实际控制人已经承诺避免同业竞争并减少和规范关联交易。

5、郡原地产相关的商标、品牌独立、完整，将与郡原地产一起进入上市公

司。

6、郡原地产股权结构、控制关系及历史沿革清晰、合规。

7、郡原地产业务运作规范，具体如下：

（1）郡原地产及其子公司拥有的房地产项目用地均通过合法方式取得，符合国家政策。

（2）郡原地产已开发完工项目、在建项目及拟建和土地储备项目，均依据项目开发进度办理相应的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》或《商品房预售许可证》。

（3）郡原地产合作的主要设计单位、施工单位及监理单位均具有相应资质，且均有良好的业绩记录。

（4）郡原地产资信状况良好，2007 年度被杭州资信评估公司评为 AAA 级信用等级，被西湖区人民政府评为重点纳税大户。

（5）郡原地产坚持合法经营，按照国家有关法律法规及税收政策的相关规定计提有关税费，并及时清缴，不存在拖欠税费的情况，不存在因违反税收法律法规而受到行政处罚的情况，当地税务部门出具了相关证明文件。

郡原地产及下属公司最近两年一期各项税费计提及清缴汇总情况如下：

单位：元

税　种	2007 年度			
	期初数	应交数	已交数	期末数
营业税	-59,015,297.67	45,974,838.77	35,577,614.02	-48,618,072.92
城市建设维护税	-4,131,070.91	3,218,238.73	2,420,432.96	-3,333,265.14
企业所得税	-34,937,002.11	168,225,812.41	67,340,608.18	65,948,202.12
房产税	22,403.12	306,690.90	151,299.58	177,794.44
土地增值税	-9,779,660.84	9,180,805.67	3,513,683.84	-4,112,539.01
个人所得税	10,870.11	7,824,054.01	597,071.70	7,237,852.42
教育费附加	-2,453,044.42	2,298,741.96	1,544,372.95	-1,698,675.41

河道维修费	0.00	20.00	20.00	0.00
土地使用税	0.00	551,206.89	158,765.63	392,441.26
车船使用税	0.00	240.00	240.00	0.00
防洪保安基金	0.00	1,200.00	0.00	1,200.00
合计	**-110,282,802.72**	**237,581,849.34**	**111,304,108.86**	**15,994,937.76**
税种	**2008 年度**			
	期初数	**应交数**	**已交数**	**期末数**
营业税	-48,618,072.92	45,072,683.47	33,587,916.65	-37,133,306.10
城市建设维护税	-3,333,265.14	3,155,087.82	671,059.67	-849,236.99
企业所得税	65,972,526.59	38,834,835.71	85,543,496.79	19,263,865.51
房产税	177,794.44	281,385.39	301,024.26	158,155.57
土地增值税	-4,112,539.01	8,104,852.61	5,729,349.77	-1,737,036.17
个人所得税	7,240,787.37	1,678,818.78	8,874,475.36	45,130.79
教育费附加	-1,698,675.41	2,253,634.17	507,628.83	47,329.93
土地使用税	392,441.26	4,259,310.83	1,373,742.61	3,278,009.48
车船使用税	0.00	1,685.00	1,685.00	0.00
水利建设基金	1,200.00	233,193.20	1,200.00	233,193.20
印花税	0.00	45,000.00	0.00	45,000.00
合计	**16,022,197.18**	**103,920,486.98**	**136,591,578.94**	**-16,648,894.78**
税种	**2009 年 1-10 月**			
	期初数	**应交数**	**已交数**	**期末数**
营业税	-37,133,306.10	18,497,614.98	6,040,714.32	-24,676,405.44
城市建设维护税	-849,236.99	1,294,833.04	279,061.26	166,534.79
企业所得税	19,263,865.51	120,080,971.55	128,057,554.00	11,287,283.06
增值税	0.00	-172,433.89	0.00	-172,433.89
房产税	158,155.57	169,501.21	50,266.38	277,390.40
土地增值税	-1,737,036.17	3,892,742.06	546,681.78	1,609,024.11
个人所得税	50,444.94	2,875,705.00	2,846,502.79	79,647.15
教育费附加	47,329.93	872,148.31	200,985.41	718,492.83

土地使用税	3,278,009.48	3,690,343.31	1,780,382.53	5,187,970.26
水利建设基金	233,193.20	84,734.98	0.00	317,928.18
印花税	45,000.00	125,689.80	110,331.60	60,358.20
合计	**-16,643,580.63**	**151,411,850.35**	**139,912,480.07**	**-5,144,210.35**

第五节　本次发行股份情况

一、本次发行的基本情况

1、发行方式：向特定对象发行

2、发行种类：人民币普通股（A股）

3、发行面值：1.00元

4、发行数量：1,350,000,000股（最终结果以中国证监会的核准数量为准），占公司本次发行后股份总数（1,744,793,708股）的77.37%。

5、发行价格及定价原则：根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44号）的规定，本次交易采用协商定价原则。经相关各方协商，本次股份发行价格为2.60元/股。该发行价格尚需提交股东大会进行审议。

6、发行对象：天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震及邵南燕。

7、锁定期限：本次发行对象中天禧投资、唐旗投资及许广跃认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不上市交易或转让，周楚卿认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不上市交易或转让，陈金霞、吴彤、刘先震及邵南燕等4名自然人认购的股份自本次发行结束之日起12个月内不上市交易或转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、认购方式：天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他5名自然人以其持有的郡原地产100%股份认购本次发行的股份。

9、本次发行股份拟上市交易所：上海证券交易所

10、本次发行决议有效期：自公司股东大会审议通过发行决议之日起十二个月内有效。

二、本次发行前后主要财务数据

单位：元

项目	2009.10.31/2009 年 1-10 月		2008.12.31/2008 年度	
	合并报表数（发行前）	合并报表数（发行后备考数）	合并报表数（发行前）	合并报表数（发行后备考数）
总资产	64,667,616.28	4,567,744,551.96	843,849,413.42	2,982,144,137.05
总负债	118,695,073.51	2,494,092,214.97	1,827,868,358.40	1,459,355,404.32
归属于母公司所有者权益	-54,027,457.23	1,597,839,668.98	-1,006,473,112.74	1,274,723,546.85
营业收入	19,532,180.38	328,142,751.45	20,934,946.22	901,345,299.01
利润总额	952,758,741.26	440,521,610.51	-699,737,478.94	196,134,217.01
净利润	952,615,649.01	327,754,448.21	-699,908,875.00	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润	952,525,655.51	339,719,776.75	-692,310,038.38	145,517,275.96
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-56,458,017.58	5,419,999.39	-458,414,377.79	140,918,472.19
发行在外普通股加权平均数	321,908,716	1,744,793,708	303,687,468	1,744,793,708
基本每股收益	2.96	0.19	-2.28	0.08

注：发行后财务数据及指标以公司备考财务报告为依据。

三、本次发行前后上市公司的股权结构

（一）本次发行前后股权结构

本次发行前，公司股份总数为 39,479.37 万股。本次发行 135,000 万股后，公司股份总数为 174,479.37 万股。公司的控股股东变更为天禧投资，实际控制人变更为许广跃，其本人及通过天禧投资、唐旗投资持有本公司股份占公司股份总数的比例将达到 58.03%。本次交易前、后的股权结构情况如下：

序号	股东姓名或名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	天禧投资			708,750,000.00	40.621%
2	许广跃			202,500,000.00	11.606%

3	陈金霞			108,488,924.00	6.218%
4	唐旗投资			101,250,000.00	5.803%
5	吴彤			72,321,429.00	4.145%
6	周楚卿			62,668,174.00	3.592%
7	刘先震			57,860,759.00	3.316%
8	邵南燕			36,160,714.00	2.073%
9	工行广西壮族自治区分行	35,643,106.00	9.03%	35,643,106.00	2.043%
10	北生集团	28,016,800.00	7.10%	28,016,800.00	1.606%
11	腾辉商贸	22,233,960.00	5.63%	22,233,960.00	1.274%
12	瑞尔德嘉	19,927,178.00	5.05%	19,927,178.00	1.142%
13	吴鸣霄	14,000,000.00	3.55%	14,000,000.00	0.802%
14	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070.00	2.48%	9,802,070.00	0.562%
15	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700.00	1.12%	4,403,700.00	0.252%
16	周仁瑀	2,744,570.00	0.70%	2,744,570.00	0.157%
17	范文涛	2,600,000.00	0.66%	2,600,000.00	0.149%
18	桂冬生	1,781,542.00	0.45%	1,781,542.00	0.102%
19	其他股东	253,640,782.00	64.25%	253,640,782.00	14.537%
合计		394,793,708.00	100.00%	1,744,793,708.00	100.00%

注：最终数字以中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认值为准。

（二）公司控制权变化情况

本次发行前，公司控股股东为北生集团，实际控制人为何玉良的配偶陈巧仙、女儿何京云。

本次发行完成后，公司的控股股东变更为天禧投资，实际控制人变更为许广跃，其本人及通过天禧投资、唐旗投资持有本公司股份占公司股份总数的比例将达到 58.03%。

第六节　风险因素与对策分析

投资者在评价本公司本次交易时，除本报告书提供的其他各项资料外，应考虑下述各项风险因素：

一、本次交易方案不能获得批准的风险

根据《重组管理办法》的规定，公司本次交易行为尚须获得公司股东大会审议通过及中国证监会核准。此外，天禧投资及其一致行动人因本次交易触发了对北生药业的要约收购义务，须向中国证监会申请要约收购豁免。本次交易能否顺利取得相关批准与核准存在不确定性。

对策：本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》以及《发行股份购买资产协议》的有关条款，积极履行本次重大资产重组的各项程序，按照证监会的要求提供材料并及时披露相关信息。

二、资产交割日不确定性的风险

本次交易尚待北生药业股东大会审议批准，并经中国证监会核准及豁免天禧投资及其一致行动人的要约收购义务等必要程序后，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可能导致公司 2010 年度的经营和盈利存在不确定性。

对策：本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》以及《发行股份购买资产协议》的有关条款，履行本次交易所必须履行的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、及时的披露有关信息。

三、政策和宏观调控风险

（一）房地产行业政策风险

为了促进房地产市场的平稳健康发展，国家陆续出台了一系列宏观调控政策，包括 2007 年 9 月 28 日出台的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）、2008 年 1 月 22 日国务院发布的《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）。2009 年 12 月 17 日，财政部、国土资源部等五部委出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》，进一步明确了开发商获取土地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让价款的 50%”。2010 年 1 月 10 日，国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发（2010）4 号），明确了二套房贷首付比例不得低于 40%。随着国家陆续出台一系列宏观调控政策以促进房地产行业持续稳定健康发展，房地产行业面临结构调整，行业竞争将进一步加剧，公司将面临国家宏观调控风险和房地产行业风险。

对策：就长远而言，经济实力的增强、人民生活水平的提高、城市化进程的加快仍然是我国未来发展阶段的必然趋势，这种趋势将引导和促进我国房地产业持续稳定健康发展，公司顺应国家宏观调控政策的引导，加强自身的有效管理和经营，提供更多适销对路的普通商品住宅，创造良好的社会效益。

（二）税收政策风险

政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税和企业所得税的政策变动等对房地产行业有较大影响，将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。

在土地增值税方面，国家税务总局自 2006 年来发布了一系列相关政策，其中：①2006 年 3 月，《关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21 号文）出台，对土地增值税相关的预征和清算以及以房地产进行投资或联营的征免税等问题，进行了明确；②2006 年 12 月，《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）出台，对土地增值税清算的条件、扣

除项目等 8 个方面问题进行了规范和明确；③2007 年 12 月，《土地增值税清算鉴证业务准则》出台，为税务师事务所和注册税务师开展土地增值税清算鉴证业务提供了依据；④2009 年 5 月，国家税务总局发布了《土地增值税清算管理规程》（国税发[2009]91 号），对土地增值税征收管理工作制定较完整程序，并特别强调了税务机关在清算中需要明确的管理事项以及清算审核的重点关注内容。

在企业所得税方面，2006 年 3 月出台的《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；2008 年 4 月出台的《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，规定房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物等开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。2009 年 3 月出台的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发[2009]31 号）突出表现在：①内外资房企所得税政策统一；②三项预提费用可税前扣除；③计税毛利率下调缓解企业资金压力。

从上述税收征管文件可以看出，近年来国家税务总局对房地产企业税收征管一刻也没有松懈，而且是朝着趋严、趋紧的方向发展。特别是在全球经济环境低迷、中国房地产市场越发残酷的今天，不断出台的新政策，对房地产企业的经验管理能力提出了严峻的考验。

对策：公司将密切关注国家有关税收政策的动向，依据谨慎性的原则，按税收政策的规定在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税，在达到规定的清算条件后，向当地税务机关申请土地增值税清算，同时积极采取加强包括房产销售、控制开发成本、节约管理费用在内的各种办法，最大限度抵消税收政策调整可能对本公司盈利产生的不利影响。

（三）房地产金融政策风险

国家对房地产行业信贷市场的行政调控力度、频率都在不断加强，2006 年 5

月，国务院办公厅出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》即“国六条”，明确提出了调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨以及整顿和规范房地产市场秩序的要求，旨在运用有区别的调整信贷政策进行引导和调节住房需求；2007 年 9 月，中国人民银行、银监会联合颁布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对利用贷款购买第二套（含）以上住房的，贷款首付比例不低于 40%，贷款利率不低于同期同档基准利率的 1.1 倍。同年 12 月中国人民银行和银监会再次颁布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，对房贷次数进行界定；随着国内宏观环境的恶化，2008 年我国货币政策出现重大变化，由“从紧”转变为“适度宽松”，自 2008 年 9 月央行首次降息以来，3 个月内连续降息 5 次，累计降息 216 个基点，一年期贷款利率降至 5.31%，有效降低了开发商和购房者的资金成本，提高了购房者的消费能力；虽然 2008 年 10 月份后，各地方以改善型普通自住房名义绕过了二套房界定标准，但在央行及银监会层面上，对于二套房贷政策仍未有松动和调整。在 2009 年第四次经济金融形势分析通报会上，银监会再次强调要从严执行二套房贷政策，不过仅要求个地方商业银行执行 40%首付，利率上调与否或幅度由各地方自行制定，但若未来央行及银监会出台全国性文件要求首付比例和上调 1.1 倍利率，势必严重打击房地产行业的交易量，提高房地产开发项目获取资金的成本。

对策：为降低房地产金融政策对公司经营不利影响,公司将采取以下措施（1）在融资方面，公司将不断拓展多渠道融资，努力降低资金成本，提高资金运用效率。此外积极利用资本市场，结合公司的资本结构，在自有资金、银行贷款、债券、配股、增发新股等多种融资工具中选择最优融资组合；提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并使债务结构合理化，提高资金的流动性；（2）在经营方面，公司将继续加强经营管理，保证项目按计划开发和完工，同时加强销售工作，确保经营性现金的稳定流入；严控财务风险，关注借款规模，加强自有资金的管理和使用，提高资金的利用效率。

四、行业风险

（一）受经济周期影响的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，受宏观经济发展周期影响较大。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资较大，市场需求旺盛，投资收益较高；反之，宏观经济衰退时，房地产行业投资萎缩，市场需求减少，投资风险较大。因此，能否正确把握国民经济发展周期的波动，并根据经济发展周期各个阶段相应调整公司的经济策略和投资行为，对公司发展十分重要。

对策：郡原地产长期关注宏观经济指标、政策指标、产业发展指标、市场与客户指标、供应链指标等一系列外部数据，并通过自身分析与研究在风险防范上采取实际行动，如避免过于激进的投资行为，适当分散投资风险，调整长中短期项目与大中小项目之间的比例。加强土地储备，强化成本管理，培训职工队伍，加强营销。通过以上策略，公司努力将房地产业及国民经济发展周期性的影响降到最低程度。

（二）市场竞争加剧风险

房地产属于资金密集型行业，随着我国城市化进程的加快，土地的稀缺性更加显著，土地价格也逐渐攀升，房地产市场竞争日益激烈。目前郡原地产开发的主要项目集中于浙江省杭州市和湖南省长沙市，这些城市经济较为发达，城市辐射力强，市场需求和发展空间较大，但同样也聚集了大量优秀的房地产企业，若郡原地产开发的房地产项目难以实现较好的销售目标，将会在市场竞争中处于劣势。

对策：郡原地产拥有一支长期从事房地产开发、经验丰富、专业素养高、创新精神强的管理团队，成功的开发了一系列具有较高市场美誉度的高品质产品，经受了市场的考验。为应对市场竞争，郡原地产将紧抓产品品质、强调产品创新；根据国家的宏观调控政策和产业政策，有针对性地加强中小户型研究，并将研究成果积极运用于项目开发中；加强生态、节能建筑的研究与运用、设置专门机构研究和运用老年公寓项目；通过股权收购方式获取有开发潜力的优质项目。

五、经营风险

（一）项目开发风险

房地产项目开发流程复杂，具有开发周期长、投入资金大、涉及政府部门和合作单位较多等特点，一个项目的开发从前期准备、投资决策、土地取得、规划设计、报建到建设施工、市场营销、物业管理及售后服务涉及多个环节，此外还要接受规划、国土、建设、房管等不同政府部门的审核与监管，而这些环节之间既相互联系又相互独立，要求房地产开发企业具有较强的项目管理能力及协调能力，若任何环节发生变化或出现问题，都可能对项目周期、项目成本、销售和盈利构成影响。

对策：郡原地产已建立严格的项目开发流程管理制度，现有制度涵盖了房地产项目开发的全过程；拥有较为完善的、程序化、标准化和数据化的分析决策机制，能够做到有效降低项目开发风险。

（二）筹资风险

郡原地产进行房地产开发所需的资金，除自有资金外，还需利用预售回笼资金、银行借款筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化、或产业政策发生重大变化、或信贷政策进行重大调整，公司将会存在资金筹措困境，进而影响公司正常经营及顺利发展的风险。

对策：公司将与银行建立长期稳定的银企合作关系，争取银行对公司房地产项目开发贷款的支持；加快房地产项目开发和销售进度，缩短资金回收期，加速资金的运转；积极与有意向开拓房地产业务的国内外企业、产业投资基金等接触，优势互补，利用其资金优势合作开发房地产项目，利益共享；并将适时利用资本市场的各种融资手段，争取从资本市场筹集项目所需的长期发展资金。

（三）销售风险

随着房地产市场的不断发展，激烈的市场竞争、多元化的消费需求对房地产企业产品销售与服务提供提出了越来越高的要求，因此不适当的项目定位、规划

设计、定价策略与销售策略都会引发销售风险。

对策：郡原地产项目开发前期即会对相关地块进行详细的市场调研，制作可研报告，并在设计阶段使产品在满足目标客户当前需求的同时，适度超前，使项目推出时能够满足产品所面对的市场需要；在定价方面，尊重市场和目标客户群体，在充分的市场比较调研后制定确实可行的销售价格；具体销售方面，围绕客户现实及潜在需求及产品市场定位，为每项产品树立鲜明且个性化的市场形象，挖掘展现产品内涵的宣传主题，用客户可以真实感受到的实物进行现场宣传，辅以广告媒体的推广，力争用最短的销售期取得最好的销售效果。强调自主销售模式，保证营销团队能够原汁原味传播郡原品牌与文化。具体销售方式以期房预售与现房销售相结合，在新进市场或市场开拓尚不成熟的区域，项目销售主要采用现房销售方式，即在示范区、样板房、景观等完工的前提下开始销售，让客户可以感受到实实在在的产品，减低前期宣传费用的同时实现销售收入，并且大幅提升品牌影响力。

（四）土地储备风险

对于房地产开发企业而言，充足的土地储备是公司持续发展的基础。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，但土地储备过多，占用资金量过大，又会影响企业的资金周转和投资收益回报，给公司经营带来风险。

对策：本公司在建及拟建项目土地储备面积有 175 万平方米，可满足郡原地产未来 3 年的开发需求，具有较强的抵御土地政策变化能力，目前郡原地产土地储备与现阶段开发规模保持在合理水平。郡原地产强调不同时期公司土地储备结构都要保持总体层面乃至同一区域内经营性土地储备和战略性土地储备的合理组合，不同的土地开发周期搭配，不同的土地开发规模组合，使得企业土地储备结构能够在平抑短期市场风险的基础上，保持充沛的现金流。

（五）工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果产品的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，都会给销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重

损害公司未来的经营活动。公司目前的项目施工及监理主要以招标方式委托中标单位负责，如果施工单位或监理单位管理不到位或未能保证项目的开发进度和开发质量，都会给公司带来质量风险。

对策：郡原地产高度重视工程质量对企业发展的重要性，在工程项目中广泛推广招投标制度，严格筛选设计、施工、监理、材料供应商等合作单位。与此同时，郡原地产已建立起供方管理制度，动态考评设计、施工、监理与材料等供应方的各项指标，对存在的不合格项进行确认后制定整改措施和整改时间表，并进行反思总结。此外郡原地产还通过聘请各专业专家，通过工程巡查，为各个项目提供技术支持，降低工程质量的风险。

六、盈利预测实现风险

公司假设北生药业已于 2008 年 1 月 1 日已完成了重整计划，并取得郡原地产 100%股份，交易完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同，以交易方案完成后的公司架构为持续经营的会计主体，编制了本次交易后 2009 年 11—12 月、2010 年的盈备考盈利预测，天健会计师事务所对上述盈利预测进行了审核并出具了浙天会审〔2009〕3758 号的《审核报告》。根据该报告，2009 年、2010 年归属于母公司所有者的净利润分别为 32,638.43 万元、30,179.22 万元。

由于易受国际及国内经济环境的影响，房地产行业存在一定的不确定性因素，尽管盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但若在盈利预测报告期内房地产出现行业景气下滑、商品房价格指数大幅下跌，政策变化或发生不可抗力等局面，仍有可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

对策：针对以上事项，公司将严格按照《上市规则》和公司的《信息披露管理制度》，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者作出正确的投资决策；本次交易完成后，若无法完成预测的盈利，公司将在相关部门的协助下严格督促天禧投资及其一致行动人兑现《业绩补偿协议》中的承诺。

七、其他风险

（一）终止上市、解散和清算的风险

本公司 2006、2007、2008 年连续三年亏损，已于 2009 年 5 月 20 日接到上交所《关于对广西北生药业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》（上证公字[2009]49 号），但公司资产重组存在不确定性，公司股票存在可能终止上市的风险。此外，本公司《重整计划》已于 2009 年 10 月 28 日执行完毕，重整后公司已无经营性资产和业务。如本次重大资产重组未能完成，公司将面临严重的经营管理困难，根据《公司法》相关规定，公司存在解散并依法清算的风险。

对策：在满足本次重组基本原则的基础上，公司将积极配合重组方推进重组工作，促使本次重大资产重组尽快完成，恢复公司持续经营能力和持续盈利能力，消除终止上市、解散和清算的风险。

（二）大股东控制的风险

本次交易完成后，天禧投资及其一致行动人持有本公司 101,250 万股，占发行后股份总数的 58.03%。如天禧投资及其一致行动人利用其控制地位干涉本公司重大决策、生产经营和人事安排等情形，则可能损害本公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

对策：本公司将严格按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律、法规的规定，进一步完善公司的法人治理结构、内部决策机制以及管理制度，明确股东责任，切实维护本公司运作的独立性，保障上市公司和广大中小股东的利益不受侵害。此外，紫鼎石投资、天禧投资、唐旗投资及许广跃已经向本公司作出承诺，将保证上市公司人员、资产、业务、财务和机构的“五独立”。

第七节　本次交易相关协议的主要内容

一、发行股份购买资产协议

（一）合同主体、签订时间

2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人签订了《发行股份购买资产协议》。

（二）交易价格及定价依据

本次交易的标的资产为天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人合计持有的郡原地产 100%股份。根据中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，采用资产基础法评估，郡原地产 100%股份于基准日的评估值为 360,963.58 万元。

经协议各方同意，标的资产作价为 351,000.00 万元。

经协议各方协商，天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人以其持有的郡原地产的相应股权比例认购本公司本次发行的 135,000 万股股份。根据《重组管理办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定北生药业本次发行股份价格为 2.60 元/股。

（三）股份登记及资产交割

协议各方同意，协议生效后立即互相配合发行事项所涉及的股份发行、登记等手续，自新增股份在法定登记机构登记于交易对方名下之日起，交易对方即拥有新增股份。

自标的资产办理过户至北生药业名下之日的相关工商登记手续完成之后的三十个工作日内，北生药业负责将新增股份于法定登记机构登记在天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人名下。

（四）评估基准日至交割日期间损益的归属

1、协议各方同意于 2009 年 10 月 31 日之前（包括 2009 年 10 月 31 日当日）

由天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人根据郡原地产章程享有的相应于标的资产的累计损益，于过户交割日后由上市公司享有、承担。

2、协议各方同意，于 2009 年 11 月 1 日起（包括 2009 年 11 月 1 日当日）至本次交易完成之日郡原地产实现的标的资产的收益均由上市公司享有、于 2009 年 11 月 1 日起（包括 2009 年 11 月 1 日当日）至本次交易完成之日郡原地产的损失全部由天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人按其各自在本次交易前于郡原地产的股份比例分别承担。

（五）生效条件和生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

1、北生药业股东大会通过决议同意实施本协议项下的本次交易；

2、中国证监会核准本协议项下的本次交易；

3、中国证监会豁免天禧投资、唐旗投资、许广跃因本此交易所触发的要约收购义务。

（六）违约责任条款

1、本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给对方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

2、若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

二、业绩补偿协议

（一）合同主体、签订时间

2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《业绩补偿协议》（以下简称“协议”）。

（二）业绩承诺

天禧投资及其一致行动人承诺，若本次交易于 2010 年 12 月 31 日之前完成，天禧投资及其一致行动人保证本次交易完成后北生药业 2010 年、2011 年、2012 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润合计不低于人民币 136,188.80 万元。

（三）实际盈利数与业绩承诺差异的确定

协议各方同意，北生药业 2010 年、2011 年、2012 年三个年度实际合并报表归属于母公司所有者的净利润以 2010 年、2011 年、2012 年各年度经审计的财务数据为准。

（四）补偿方式

如北生药业在 2010 年度、2011 年度和 2012 年度三年合计的实际合并报表归属于母公司所有者的净利润，低于协议中天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润，则由天禧投资及其一致行动人以现金方式向本公司补足实际合并报表归属于母公司所有者的净利润与天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润之间的差额部分（以下简称“盈利差额”），并由天禧投资及其一致行动人在本公司 2012 年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至本公司指定的银行账户。

（五）生效条件及生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

1、北生药业股东大会通过决议同意实施本协议项下的本次交易；

2、中国证监会核准本协议项下的本次交易；

3、中国证监会豁免天禧投资、唐旗投资、许广跃因本此交易所触发的要约收购义务。

第八节　本次交易的合规性分析

对照《重组管理办法》的相关规定，公司本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易的合规性说明如下：

一、就本次交易是否符合《重组管理办法》第十条规定的逐项说明

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产是国民经济支柱产业，符合国家产业政策，不存在违背国家环境保护政策的行为；郡原地产开发所涉及的土地系通过出让或收购项目公司股权等合法方式取得，不存在违背国家土地管理法律、法规的情形；房地产市场是一个竞争比较充分的市场，郡原地产不存在违反国家反垄断法律、法规的情形。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（一）项规定。

（二）本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《上市规则》的有关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份连续 20 个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持有的股份连续 20 个交易日低于公司股份总数的 10%。其中社会公众股不包括持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易完成后，本公司的股份总数从目前的394,793,708股增加到1,744,793,708股，超过4亿股，其中，社会公众股东持有732,293,708股，占41.97%。因此本次交易完成后，本公司仍然满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（二）项之规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害公司和公司股东合法权益的情形

本次交易中公司拟购买资产均经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，作价公允，程序公正，不会损害本公司及非关联股东的利益。

本次交易是依法进行的，由公司董事会提出方案，聘请有关中介机构出具审计报告、评估报告、法律意见、独立财务顾问意见等相关报告，并按程序报送相关监管部门审批。本次交易中涉及的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，相关关联方在审议相关议案时回避表决，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它情形。公司独立董事就本次交易发表了独立董事意见，同意本次交易的相关方案。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（三）项的要求。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次购买标的资产为郡原地产 100%股份，该资产产权清晰。截至本重组报告书签署日，标的资产不存在被质押、查封或冻结等权利限制情形；资产过户或者转移不存在法律障碍；本次交易也不涉及债权债务转移的情形。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（四）项的要求。

（五）本次交易有利于增强上市公司持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

因公司 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.5 条和第 14.1.9 条的规定，公司股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。公司主营业务目前处于停滞状态。

通过本次交易，公司将获得盈利能力较强的经营性房地产资产。公司拟购买的经营性房地产相关资产具备良好的经营业绩，未来也将继续作为上市公司的主营业务保持较强的盈利能力。且拟购买的资产不存在因违反法律、法规和规范性

文件或因不具备房地产生产和销售能力而导致其无法持续经营的情形。

本次交易将从根本上提高公司的核心竞争力，为公司未来业绩的可持续增长奠定坚实的基础。

因此，本次交易完成后，公司的持续经营能力将显著增强，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（五）项之规定。

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

本次交易完成后，天禧投资将成为公司控股股东，为了维持重组后上市公司的业务独立、资产独立、财务独立、人员独立、机构独立，紫鼎石投资、天禧投资及其一致行动人作出《浙江紫鼎石投资有限公司、杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃关于保证广西北生药业股份有限公司独立性的承诺函》，保证本公司业务独立、资产独立、财务独立、人员独立、机构独立。

本次交易前天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃和上市公司不存在同业竞争和关联交易，对本次交易完成后可能发生的同业竞争和关联交易，天禧投资及其一致行动人均已出具承诺函，将有利于避免同业竞争和关联交易。

综上，本次交易完成后，将有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其一致行动人、实际控制人保持独立，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（六）项之规定。

（七）本次交易有利于保持上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及《公司章程》，本公司在本次交易以前已建立了相关法人治理结构的基本架构，包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，制定了与之相关的议事规则或工作细则，并予以执行。本次重大资产重组完成后，本公司将

继续保持《公司章程》所规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合重组完成后公司的实际情况。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（七）项的规定。

二、就本次交易是否符合《重组管理办法》第四十一条规定的逐项说明

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续经营能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

以 2009 年 10 月 31 日为比较基准日，本次交易前与本次交易后备考主要财务数据对比如下：

项目	本次交易前合并报表	备考合并报表
	2009年10月31日	2009年10月31日
资产总额（万元）	64,667,616.28	4,567,744,551.96
负债总额（万元）	118,695,073.51	2,494,092,214.97
归属于母公司股东权益（万元）	-54,027,457.23	1,597,839,668.98
资产负债率%（合并报表）	183.55	54.60
项目	2009年1-10月	2009年1-10月
归属于母公司所有者的净利润（万元）	952,525,655.51	339,719,776.75
每股收益（元/股）	2.96	0.19

从上表可看出，本次交易将彻底改变公司的盈利状况。本次交易前 2009 年 1-10 月净利润主要来源于资产处置和债务重组，剔除非经常性损益后，仍处于大额亏损状态。假设本次重组已经完成，则近一年一期都从亏损转为盈利。由此可见，本次交易将使本公司获得持续经营及盈利能力。

本次交易前，北生药业与天禧投资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，天禧投资及其一致行动人及实际控制人许广跃先生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。在相关各方切实履行有关承诺的情况下，上市公司将来可能发生的关联交易将不会损害上市公司及全体股东的合法权益。

本次重大资产重组完成后，上市公司的主营业务变更为房地产开发与经营，天禧投资主要为控股型投资公司，与上市公司不形成同业竞争，北生药业实际控制人为许广跃先生。许广跃先生除投资控股天禧投资外的其他企业与北生药业分别从事不同的行业，本次重大资产重组完成后许广跃先生与上市公司不形成同业竞争。为从根本上避免和消除天禧投资及其一致行动人、实际控制人及其关联企业侵占重组后上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，天禧投资及其一致行动人出具了《关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的承诺函》。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强上市持续经营能力，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。符合《重组管理办法》第四十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易将消除被注册会计师出具带强调事项所涉及的重大影响

2009 年 4 月，中磊会计师事务所审计了本公司 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2008 年度的合并利润表及利润表、合并股东权益变动表及股东权益变动表和合并现金流量表及现金流量表以及财务报表附注，并于 2009 年 4 月 29 日签发了无法表示意见的《审计报告》，审计报告文号为中磊审字(2009)第 80245 号。

根据中磊会计师事务出具的《广西北生药业股份有限公司审计意见的专项说明》，对导致无法表示意见的会计差错进行了调整，且公司经法院裁定完成了重整计划，无法表示意见事项的影响得以消除。

2009 年 12 月，中磊会计师事务所审计了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表和 2007 年度、2008 年度、2009 年 1－10 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并于 2009 年 12 月 18 日出具了中磊审字[2009]第 0286 号《审计报告》，审计报告为带强调事项的无保留意见的审计报告，强调内容为：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十五第 7 点所述，法院已经裁定北生药业完成了破产重整计划，

北生药业成为无业务的公司。公司期末累计亏损严重，主要财务指标显示公司财务状况严重恶化，盈利能力不足。根据北生药业、北生药业原管理人、浙江郡原地产股份有限公司三方签订的《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，拟由浙江郡原地产股份有限公司作为重组方实施资产重组的方案，上述方案尚需报有关主管部门批准后才能实施。尽管公司披露了上述改善措施，但公司今后能否持续经营，将取决于上述方案是否能获得批准，因此公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。”

通过本次交易将消除注册会计师 2009 年 12 月 18 日出具的中磊审字[2009]第 0286 号《审计报告》中强调事项段所提及的事项。

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

公司发行股份购买的郡原地产 100%股份产权清晰，权属明确，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况，该资产不存在冻结、查封、设定质押或者其他任何第三方权益的情形，能够在约定时间内办理完毕权属转移手续。

根据生效的相关协议办理资产过户不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法有效，其实施不存在法律障碍和风险。

符合《重组管理办法》第四十一条第（三）项的规定。

三、买卖上市公司股票情况说明

根据公司及公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，天禧投资、唐旗投资、郡原投资、紫鼎石投资及其董事、监事、高级管理人员以及相关人员的直系亲属，实际控制人许广跃及其直系亲属，陈金霞等 5 名自然人以及相关专业机构及其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人的自查，及在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询结果，自本公司暂停上市前 6 个月内，上述机构及人员不存在买卖本公司股票的情况，不存在任何内幕交易及违反法律法规规定

的情形。

第九节　本次交易定价依据及公平、合理性的分析

一、本次交易定价依据及公允性分析

（一）发行股份定价依据及公允性分析

1、定价依据

根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44号）规定：“上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。关联股东应当回避表决。”即，破产重整上市公司重大资产重组股份发行可采用协商定价。

这种以市场化为指导原则的定价机制，有助于濒临破产的上市公司尽快获得重生并恢复上市，能协调好重组方、上市公司及其股东等各方利益。协商定价的表决方式和表决程序，有利于保护中小股东、社会公众股东的利益，真正能体现证券市场的“三公”原则，并发挥其资源配置功能。

为充分保护公司社会公众股东的利益，经交易各方协商，本次拟以2.60元/股的价格发行，最终具体发行价格将严格按照有关法律法规规定的程序并经公司股东大会审议通过后确定。

2、公允性分析

鉴于北生药业由于资不抵债进行破产重整的实际情况，并且综合考虑社会公众股股东、债权人以及重组方等各方利益，根据《重组管理办法》、《补充规定》的相关规定，依照市场化定价原则，经交易各方协商确定：本次新增股份的发行价格为2.60元/股。

（1）发行价格远高于北生药业本次交易前的实际价值

重整计划执行完毕后，公司净资产为-5,402.75万元，仍处于资不抵债的状况，

已无经营性资产和利润来源。因此，该发行价格远高于公司每股股份对应的实际价值。

（2）本次交易有利于提高本公司的盈利水平、改善公司的财务状况

本次交易完成后，北生药业将成为一家以房地产开发与经营为主营业务的上市公司，预计郡原地产 2010 年、2011 年、2012 年三年累计实现净利润约 13.62 亿元，本次交易完成后，公司的主要财务指标如下：

主要财务指标（备考财务报表数据）

项目	重组后	
	2009 年 10 月 31 日	**2008 年 12 月 31 日**
流动比率	2.20	2.70
速动比率	0.29	0.68
资产负债率（%）	54.60	48.94
扣除预收账款后资产负债率（%）	51.53	43.89
毛利率（%）	35.46	41.19
全面摊薄净资产收益率（%）	21.26	11.42

截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产归属于母公司股东权益为 16.47 亿元，总资产为 45.90 亿元，郡原地产 2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年归属于母公司股东的净利润分别为 33,512.53 万元、14,551.73 万元、20,170.01 万元。

郡原地产 2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年郡原地产加权平均净资产收益率分别为 22.52%、12.47%、96.06%，最近两年连续盈利，净资产收益率水平高于同期银行贷款利率。

郡原地产在建及拟建项目土地储备面积有 175 万平方米，可满足郡原地产未来 3 年的开发需求，为郡原地产未来 3 年的发展奠定了基础。

郡原地产 2009 年 10 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的资产的负债率分别为 53.75%、47.60%、68.65%，扣除预收账款后资产负债率分别为 50.65%、42.52%、49.93%，与本次交易前相比，公司资产负债率大幅降低。

2009 年 1-10 月、2008 年、2007 年郡原地产经营活动现金流量净额分别为

34,749.12 万元、-86,381.57 万元、6,667.26 万元，经营活动现金流量状况良好。

从上述基于备考财务报表的分析，本次交易完成后，上市公司的资产负债率大幅降低，资产运营效率得到改善，经营现金流量状况得到提升。

（3）基于我国股票二级市场变化分析本次发行定价的合理性

公司已于 2008 年 11 月 28 日公告了广西壮族自治区北海市中级人民法院裁定受理申请人对公司进行重整的申请，市场预期该公告表明公司将启动重大资产重组，公告后公司股票连续四个交易日涨停，鉴于破产重整与重大资产重组的关联性，公司重整申请被人民法院受理的公告对投资者的影响类似于重大资产重组的公告，如以法院受理破产申请公告日 2008 年 11 月 28 日前 20 个交易日的均价 1.45 元为基础，考虑到拟购买资产评估基准日为 2009 年 10 月 31 日及证券市场的时间差异，上证指数 2009 年 10 月 30 日收盘点位为 2,995.85 点，2008 年 11 月 27 日收盘点位为 1,917.86 点，公司股票价格为 2.28 元/股（2.28=1.45×2995.85/1917.86），本次发行价格比上述价格高出 14%。

（二）拟购买资产交易定价的依据及公允性分析

1、定价依据

公司本次发行股份购买资产为郡原地产100%股份，根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字[2009]第120号《资产评估报告》，截至2009年10月31日，郡原地产经审计的归属于母公司的所有者权益为164,732.62万元，郡原地产100%股份评估值为360,963.58万元，资产评估值比归属于母公司所有者权益增值196,230.96万元，增值率为119.12%。

根据《发行股份购买资产协议》，本公司将向郡原地产所有股东发行股份购买其合计持有的郡原地产 100%股份。本次交易标的郡原地产 100%股份作价为 351,000.00 万元。

本次发行股份的定价为2.60元/股，发行股份数量为135,000万股（最终发行价格、发行数量以中国证监会核准为准），合计交易金额351,000.00万元。

2、公允性分析

（1）评估机构资质、独立性对评估结论合理性的保证

广州中天衡资产评估有限公司接受本公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，为公司拟向郡原地产之股东发行股份购买资产事宜而涉及的郡原地产股东全部权益价值进行评估。中天衡按照必要的评估程序，依据《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）、《资产评估准则—基本准则》（财政部 财企[2004]20号）、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）、《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23号）、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 会协[2003]18号）、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会 中评协[2004]134号）、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第53号）；《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证券监督管理委员会公告[2008]14号）、《资产评估准则—不动产》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001）、《资产评估准则—机器设备》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）等法律法规执行评估业务。

中天衡具备从事证券相关业务的资产评估的资质和能力，在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项客观、真实。中天衡的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

评估机构及评估人员与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（2）评估假设的合理性分析

本次评估中，评估机构在评估报告中设定了下列评估假设前提：

假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用；

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定；

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之税费、各种应付款项均已付清；

除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；

假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测；

假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；

假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；

假设企业在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的；

假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额等基本保持不变。

上述假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法选择的合理性分析

企业价值评估主要有三种方法：资产基础法、收益现值法、市场比较法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

收益现值法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

市场比较法，是指将被评估对象与参考企业、在市场中已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

根据《企业价值评估指导意见》及《重组管理办法》，企业价值评估应至少采用两种评估方法，本次评估中评估人员通过对被评估单位财务状况、经营情况及其主营业务特点的分析研究后，采用了资产基础法和收益现值法进行评估。

评估机构按照选择的评估方法分别对郡原地产的全部股东权益进行了评估计算，采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为360,963.58万元；采用收益现值法对郡原地产全部股东权益的评估结果为383,603.99万元。差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性；一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，但自2008年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。因此，评估结论采用资产基础法的评估结果，金额为360,963.58万元。

本公司董事会认为，评估机构选用的评估方法符合有关法律法规的规定，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估方法选择具有合理

性；评估结论采用资产基础法的评估结果，符合谨慎性原则。

（4）郡原地产资产评估增值原因及合理性分析

郡原地产母公司经审计后的净资产 115,542.77 万元，评估机构采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 360,963.58 万元。评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	160.84	4,949.60	4,788.76	2,977%
固定资产	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	-	-	-	-----
递延所得税资产	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**193,871.15**	**439,291.96**	245,420.81	127%
流动负债	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	25,200.00	25,200.00	-	0%
负债总计	**78,328.38**	**78,328.38**	-	0%
净资产	**115,542.77**	**360,963.58**	245,420.81	212%

评估增值的主要原因如下：

流动资产增值 14,667.31 万元，主要为存货评估增值，原因是存货评估值为预计可实现的市场价值，目前房地产市场价格上涨，因而比账面成本有较大增值。

非流动资产增值230,753.49万元，主要是长期股权投资增值220,918.92万元，投资性房地产增值4,788.76万元，固定资产增值5,045.81万元。长期股权投资的18个控股参股公司中，除四川郡原、郡原建材、宁波明珠、崇州味江城、通州商务园5个公司外，其他均为房地产开发项目公司，由于目前房地产市场价格上涨，

因而比账面成本有较大增值；投资性房地产（为公元大厦外婆家餐厅、咖啡厅、便利店等房地产）、固定资产（主要为郡原办公用房），同样从目前房地产市场看，可实现的市场价值比账面成本有较大增值。

结合目前房地产的市场状况及郡原地产的资产状况，本公司董事会认为郡原地产的评估增值具有合理性。

（5）与同行业可比上市公司比较之定价合理性分析

①本次拟购买资产交易价格的市盈率及市净率水平

截至2009年10月31日，郡原地产归属于母公司所有者权益为164,732.62万元，2009年1-10月份归属于母公司所有者的净利润为33,512.53万元，2010年、2011年、2012年三年平均归属于母公司所有者的净利润预计为45,396.27万元。

由于郡原地产2008年、2009年为项目空档期，其年度净利润不能反映郡原地产以后年度的正常经营情况，根据郡原地产正常经营状况及郡原地产盈利预测、业绩承诺的实际情况，郡原地产2010年、2011年、2012年三年盈利预测及业绩承诺数据更能准确反应其今后的正常经营状况，因此，采用交易定价（评估价值）除以收购资产所对应2010年、2011年、2012年三年平均归属于母公司所有者的净利润（预计为45,396.27万元）方式计算，郡原地产市盈率为7.95倍；市净率的计算采用交易定价（评估价值）除以收购资产2009年10月31日的归属于母公司所有者权益，郡原地产市净率为2.19倍。

②与同行业可比上市公司的平均市盈率、市净率水平比较

我国境内A股可比主要房地产上市公司的市盈率、市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000002.SZ	万科 A	32.09	3.62
2	000014.SZ	沙河股份	33.96	6.93
3	000024.SZ	招商地产	37.76	3.09
4	000031.SZ	中粮地产	137.48	7.22
5	000150.SZ	宜华地产	25.20	3.41
6	000402.SZ	金融街	24.75	2.11

7	000546.SZ	光华控股	172.36	18.37
8	000558.SZ	莱茵置业	37.00	5.21
9	000671.SZ	阳光城	102.24	5.92
10	000718.SZ	苏宁环球	33.36	9.19
11	000797.SZ	中国武夷	61.37	2.89
12	000961.SZ	中南建设	28.45	4.15
13	002133.SZ	广宇集团	25.44	4.23
14	600048.SH	保利地产	38.14	3.89
15	600159.SH	大龙地产	26.55	5.27
16	600173.SH	卧龙地产	46.24	9.60
17	600208.SH	新湖中宝	46.40	6.55
18	600246.SH	万通地产	48.66	3.62
19	600325.SH	华发股份	31.33	3.20
20	600383.SH	金地集团	36.82	2.70
21	600503.SH	华丽家族	61.53	6.62
22	600663.SH	陆家嘴	71.72	5.64
23	600665.SH	天地源	41.87	3.13
24	600675.SH	中华企业	43.53	5.27
25	600684.SH	珠江实业	48.76	2.76
26	600743.SH	华远地产	30.17	5.45
27	600745.SH	中茵股份	174.18	7.76
28	600748.SH	上实发展	71.78	7.00
29	600823.SH	世茂股份	153.70	3.12
30	600895.SH	张江高科	58.05	3.77
平均值			**59.36**	**5.39**
郡原地产			**7.95**	**2.19**

注：上述资料来自WIND资讯。上市公司动态市盈率为2009年10月31日的股票价格除以2009年第三季度的每股收益乘以4除以3，动态市净率为2009年10月31日的股票价格除以2009年9月30日的每股净资产。

从上表可见，郡原地产评估价值市盈率约7.95倍，市净率约2.19倍，均低于

境内主要房地产上市公司的平均市盈率和市净率水平，有利于保护本公司股东尤其是中小股东的利益。本次交易定价合理、公允。

因此，本次交易充分考虑了上市公司、社会公众股东等各方的利益，定价合理，有利于维护上市公司和全体股东的合法权益。

二、董事会对本次交易评估事项的说明

（一）关于评估机构的独立性与胜任能力

本次交易的评估机构为广州中天衡资产评估有限公司，中天衡具有财政部和证券监督管理部门联合颁发的证券业务评估资格证书，具有从事证券评估工作的专业资质，也具有丰富的相关行业业务评估的经验，能够胜任本次交易的评估工作。中天衡及其经办评估师与本次交易各方除评估业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的和预期的利益和冲突，具有独立性。

（二）关于评估假设前提的合理性

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

（三）关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本公司拟购买的资产在评估基准日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为北生药业拟进行的重大资产重组提供价值参考依据。为本次交易，对拟购买资产评估采用的基本评估方法为：资产基础法和收益现值法，并最终以资产基础法评估结果为最终评估结论。评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与发行股份购买资产具有相关性。

（四）关于评估定价原则的合理性

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

（五）上市公司董事会对本次评估的结论性意见

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

三、独立董事对本次交易评估事项的意见

本公司独立董事对评估机构独立性及评估合理性、相关性、公允性的独立意见如下：

“广州中天衡资产评估有限公司已出具编号为中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》（“评估报告书”）。

广州中天衡资产评估有限公司具有证券、期货相关业务资格，与公司不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备为公司提供评估服务的独立性。本次评估所采用的评估方法为成本法（资产基础法）和收益法。根据评估报告书，浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益的评估值为 360,963.58 万元。

本次评估所采用的评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，评估定价公允，符合法律法规的相关规定。”

第十节　董事会讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

自2006年以来公司连年巨额亏损，陷入严重的财务危机。2008年11月27日，公司根据法院裁定进入重整程序。

因2006年、2007年、2008年连续三年亏损，公司股票自2009年5月27日起暂停上市。

2009 年 10 月 28 日，《重整计划》在规定期限内执行完毕。

截至 2009 年 10 月 31 日，公司资产处置已基本完成，仅剩少量待处置资产和货币资金，公司已无经营性业务。

（一）本次交易前一年上市公司资产及负债变动情况

经过重整后，本公司资产及负债在2009年10月末较2008年末发生了重大变化，变化情况如下表：

单位：万元

项 目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	6,466.76	84,384.94
流动资产合计	4,629.15	24,178.62
非流动资产合计	1,837.61	60,206.32
其中：长期股权投资	-	200.00
固定资产	-	51,584.00
负债总额	11,869.51	182,786.84
归属于母公司所有者权益合计	-5,402.75	-100,647.31
每股净资产	-0.14	-3.31

1、如上表所示，截至 2009 年 10 月 31 日，公司因执行重整计划已将大部分资产处置完毕，总资产由 2008 年末的 84,384.94 万元减少至 6,466.76 万元，期末

资产主要为货币资金 4,522.15 万元和尚待处置的资产 1,837.61 万元；经过重整，负债总额由 2008 年末的 182,786.84 万元减少至 11,869.51 万元，主要为未申报债权以及郡原地产为本公司完成重整计划提供资金形成的其他应付款等。

2、资产变动具体情况

2009年2月23日，公司重整管理人接到北海中院下达的“（2008）北破重字第1-3号”批复，批复同意北生药业管理人提出的“北生管发字[2009]第08号”《广西北生药业股份有限公司资产处置方案》。根据该方案，拟处置资产包括所有的房产、附属设施和在建工程；土地使用权；所有的专利技术等无形资产；所有的动产，包括存货、机器设备、办公设备、车辆等；北生药业持有的子公司或参股公司的股权；其他属于北生药业的资产。

具体资产处置过程请参见本报告书第二节“上市公司基本情况”之“三、公司破产重整情况（三）1、资产处置工作”。

截至本报告书出具之日，除剩余部分资产尚未处置外，公司已完成其他资产处置工作。

（二）本次交易前一年上市公司经营成果变动情况

公司从 2006 年以来连续巨额亏损，2008 年 11 月经北海中院裁定进入重整程序，至 2009 年 10 月末重整计划执行完毕，几乎已将所有经营性资产处置完毕，目前公司已无经营性业务。2009 年的利润总额为 95,275.87 万元，主要来源于债务重组收益和资产处置收益。公司在重整前后的经营成果变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度
营业收入	1,953.22	2,093.49
利润总额	95,275.87	-69,973.75
净利润	95,261.56	-69,990.89
归属于母公司所有者的净利润	95,252.57	-69,231.00
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-5,645.80	-45,841.44
基本每股收益（元/股）	2.96	-2.28

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.18	-1.51

（三）本次交易前一年上市公司现金流量变动情况

公司 2009 年 1-10 月的现金流量主要为处置资产取得的现金和偿还债务支付的现金，公司在重整前后的经营成果变动情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2009 年 1-10 月	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,999.99	-23.46
投资活动产生的现金流量净额	40,116.97	-19.19
筹资活动产生的现金流量净额	-30,769.40	-8.67
现金及现金等价物净增加额	4,347.58	-51.33
期末现金及现金等价物余额	4,522.15	174.57

为彻底摆脱经营困境，维护包括流通股股东在内的全体股东的利益，本公司拟进行本次重大资产重组，通过发行股份购买优质资产，优化公司资产质量，实现盈利能力的根本性提升。

二、房地产行业特点的讨论与分析

郡原地产为具有一级资质的房地产开发商，所在行业为房地产行业，本次重大资产重组完成后，本公司的主营业务将转变为房地产投资与开发，现就本次重大资产重组后公司所处的房地产行业进行必要的讨论与分析。

（一）房地产行业概况

1、行业管理体制

房地产行业的管理主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

根据中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“建设部”）颁布的《房地产开发企业资质管理规定》：房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担

任务。其中：一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是建设部，主要负责规范房地产市场秩序，监督管理房地产市场，研究拟订城市建设的政策、规划并指导实施；土地资源的主管部门是国土资源部，主要职能是土地资源的规划、管理、保护与合理利用；行业自律和服务职能由中国房地产业协会承担，主要发挥政府和企业间的桥梁纽带作用，传达政府政策意图，反映企业愿望和要求，维护企业合法权益，规范行业自律行为。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

2、主要法律法规及政策

国家制定了严格的法律法规来规范房地产行业的土地获取、规划设计、开发建设、装修、销售、物业管理等各个环节，同时也相继出台了系列政策及措施，以促进我国房地产行业平稳健康发展，具体列示如下：

我国房地产行业主要法律法规一览表

生效时间	发文部门	名称
2009-03-02	国土资源部	城乡建设用地增减挂钩试点管理办法
2009-02-04	国土资源部	土地利用总体规划编制审查办法
2009-01-01	国土资源部	建设项目用地预审管理办法
2008-10-01	国务院办公厅	民用建筑节能条例
2008-07-15	建设部	民用建筑节能信息公示办法
2008-07-01	建设部	房屋登记办法
2008-06-30	建设部	建筑施工企业安全生产许可证动态监管暂行办法
2008-05-01	国家发改委等部门	《标准施工招标资格预审文件》和《标准施工招标文件》试行规定
2008-03-21	建设部	建筑工程方案设计招标投标管理办法
2008-02-07	国务院	土地调查条例

2008-02-01	国土资源部	土地登记办法
2008-01-01	国家税务总局	土地增值税清算鉴证业务准则
2008-01-01	十届人大三十次会议	中华人民共和国城乡规划法
2007-11-19	国土资源部等	土地储备管理办法
2007-11-01	国土资源部	招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定
2007-08-30	八届人大八次会议	中华人民共和国城市房地产管理法（2007 修订）
2007-08-26	国务院	物业管理条例
2006-12-19	国土资源部	土地利用年度计划管理办法（2006修订）
2006-08-24	国家税务总局	不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法
2006-05-31	国土资源部	招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范和协议出让国有土地使用权规范
2006-01-01	环境保护部	建设项目环境影响评价文件审批程序规定
2005-03-04	国土资源部	中华人民共和国土地管理法实施条例
2004-10-20	财政部、建设部	建设工程价款结算暂行办法
2004-08-28	十届人大十一次会议	中华人民共和国土地管理法（2004 修订）
2004-07-20	建设部	城市商品房预售管理办法（2004 修订）
2004-02-01	国务院常委会	建设工程安全生产管理条例
2003-09-01	九届人大三十次会议	中华人民共和国环境影响评价法
2002-07-01	国土资源部	招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定
2002-05-01	建设部	住宅室内装饰装修管理办法
2001-11-01	国务院常委会	城市房屋拆迁管理条例
2001-07-04	建设部	建筑工程施工许可管理办法
2001-06-01	建设部	中华人民共和国商品房销售管理办法
2001-06-01	建设部	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法
2000-04-07	建设部	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法
2000-01-30	国务院	建设工程质量管理条例
2000-03-29	建设部	房地产开发企业资质管理规定
1999-04-28	国土资源部	闲置土地处置办法
1998-09-01	建设部	商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定

1998-07-20	国务院常委会	城市房地产开发经营管理条例
1998-03-01	八届人大二十八次会议	中华人民共和国建筑法

近几年房地产行业主要政策一览表

生效时间	发文部门	名称
2009-08-11	国土资源部	关于严格建设用地管理 促进批而未用土地利用的通知
2009-08-10	国土资源部、监察部	关于进一步落实工业用地出让制度的通知
2009-05-25	国务院	关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知
2009-05-01	国土资源部	保增长保红线行动工作方案
2009-03-01	国土资源部	改进报国务院批准单独选址建设项目用地审查报批工作
2008-12-22	国务院办公厅	关于促进房地产市场健康发展的若干意见
2008-12-08	国务院办公厅	关于当前金融促进经济发展的若干意见
2008-09-18	环境保护部	关于加强城市建设项目环境影响评价监督管理工作的通知
2008-09-05	国土资源部	关于建立健全土地执法监管长效机制的通知
2008-07-29	建设部	关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知
2008-07-29	中国人行、银监会	关于金融促进节约集约用地的通知
2008-01-03	国务院	国务院关于促进节约集约用地的通知
2008-01-01	国家税务总局	关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知
2007-12-30	国务院办公厅	关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知
2007-12-28	国土资源部	关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知
2007-06-14	国家税务总局	关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复
2007-02-01	国家税务总局	关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知
2006-08-31	国务院	国务院关于加强土地调控有关问题的通知
2006-07-22	中国银监会	于进一步加强房地产信贷管理的通知
2006-07-13	国务院办公厅	关于建立国家土地督察制度有关问题的通知
2006-07-06	建设部	关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知
2006-06-14	国土资源部	关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知
2006-06-13	发改委等	关于加强固定资产投资调控从严控制新开工项目的意见

2006-05-30	国土资源部	关于当前进一步从严土地管理的紧急通知
2006-05-29	建设部等	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见
2006-05-17	国务院常务会议	促进房地产业健康发展的六项措施（“国六条”）
2006-03-02	财政部、国税总局	关于土地增值税若干问题的通知

3、房地产行业性质和特点

（1）资金密集型行业

随着我国城市化进程的加快，土地的稀缺性更加显著，土地价格也逐渐攀升，开发商获取土地所支付的成本水涨船高，国家对建设用地实施招拍挂制度的全面实施也使得土地出让金支付节奏明显加快；同时，房地产具有位置固定、整体不可分割等特点使其投资金额大，单个房地产项目开发前期动辄投入数千万甚至数亿自有资金，项目建设期又需要投入大量建设资金。因此，房地产行业是典型的资金密集型行业，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力以及良好的信用和融资能力。

（2）产业带动性强

据国家统计局数据显示，房地产业增加值占我国国内生产总值比重超过 5%，在国民经济发展中发挥着重要支柱产业作用。房地产开发涉及诸多行业，如钢铁、水泥、建材、家电、规划设计、装修等行业均与房地产业息息相关，与房地产业关联的还包括物业管理、房地产评估、房地产中介等新兴行业，房地产业的发展能带动这些产业的发展，为国民经济作出贡献。

（3）提供的产品为不动产，流动性较差，地域性强

房地产产品作为居住、商用等的基本载体具有很强的地域特点，项目的开发需要与当地的自然条件、人文环境、经济水平、生活习惯和消费习惯等相适应，因此项目体现出很强的地域个性，产品很难在不同的地域间完全复制；而且房地产产品总价高，以自住型刚性需求为主，变现意愿不强，自身的流动性较差。

（4）资金周转速度慢，市场风险较大，收益较高

房地产项目的开发包括前期可行性研究、土地获取、项目规划报建、建筑施工、宣传销售、资金回笼、竣工验收、房屋交付等阶段，开发周期较长。随着土

地出让方式的市场化，房地产项目的启动资金规模越来越大，投资规模亦不断攀升，投资回收期逐渐拉长，资金周转速度较慢。同时，项目开发过程涉及到许多环节、部门，较长的开发周期又让项目面对诸多不确定因素，每个项目能否成功存在较大风险，但由于土地的稀缺性、产品的市场需求大和行业进入对资金要求的高门槛，因此往往能获得较高收益。

（5）政策敏感性较强

因房地产产品与国民的生活密切相关，房地产行业与相关行业的发展也高度联动，且房地产项目开发周期长，所以期间容易受到国家政策、金融环境、市场需求、开发成本和竞争对手等多方面因素的影响。近年来国家相继出台了土地出让制度、用地管理、住房供应结构、税费政策、房地产管理、房地产交易等相关政策法规对房地产市场进行调控，对房地产开发企业的经营产生了直接影响。面对 2008 年国际金融危机，我国政府实施的系列审慎灵活的房地产行业宏观调控政策，有效促进了房地产行业的健康发展，保持了中国经济的平稳发展。

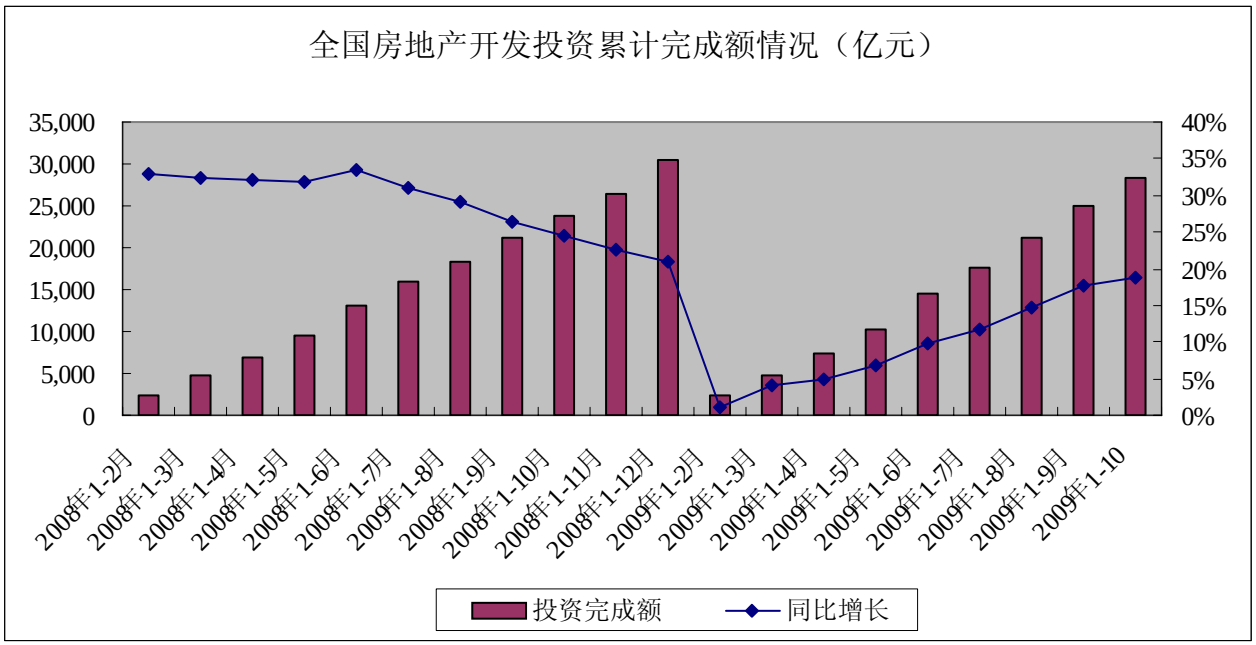
4、我国房地产行业发展状况

面对 2008 年国际金融危机，国家相继出台了系列调控政策以保证房地产业平稳健康发展。在国家“保增长”政策的主导以及各方面努力下，2008 年第四季度房地产市场进一步恶化的趋势得到遏制，2009 年前三季度房市全面回暖。但是，市场的快速回暖和通货膨胀预期导致部分区域房价大幅上涨，土地价格连创新高，“地王”不断诞生，不利于我国房地产市场的健康发展，随着房地产开发投资的增加、土地供应的加快和二套房贷政策的严格执行，上述不利因素有望得到改善，行业健康稳定发展总体趋势不会改变。

（1）2009 年 1-10 月市场回暖明显，房地产投资增幅逐月上升，土地市场日益活跃

2008 年，受国际金融危机、国内“抑制过热”政策实施效应叠加等因素的影响，房地产开发投资额同比增幅呈下降趋势，从 2008 年 1~2 月的 32.90%降至 1~12 月的 20.97%，市场处于理性回归态势，宏观调控起到明显成效。受 2008 年房地产市场调整及 2009 年一季度市场不明朗的影响，2009 年上半年房地产开发累计投资额同比增幅较小，涨幅回调明显；随着房市回暖，开发商普遍增加开

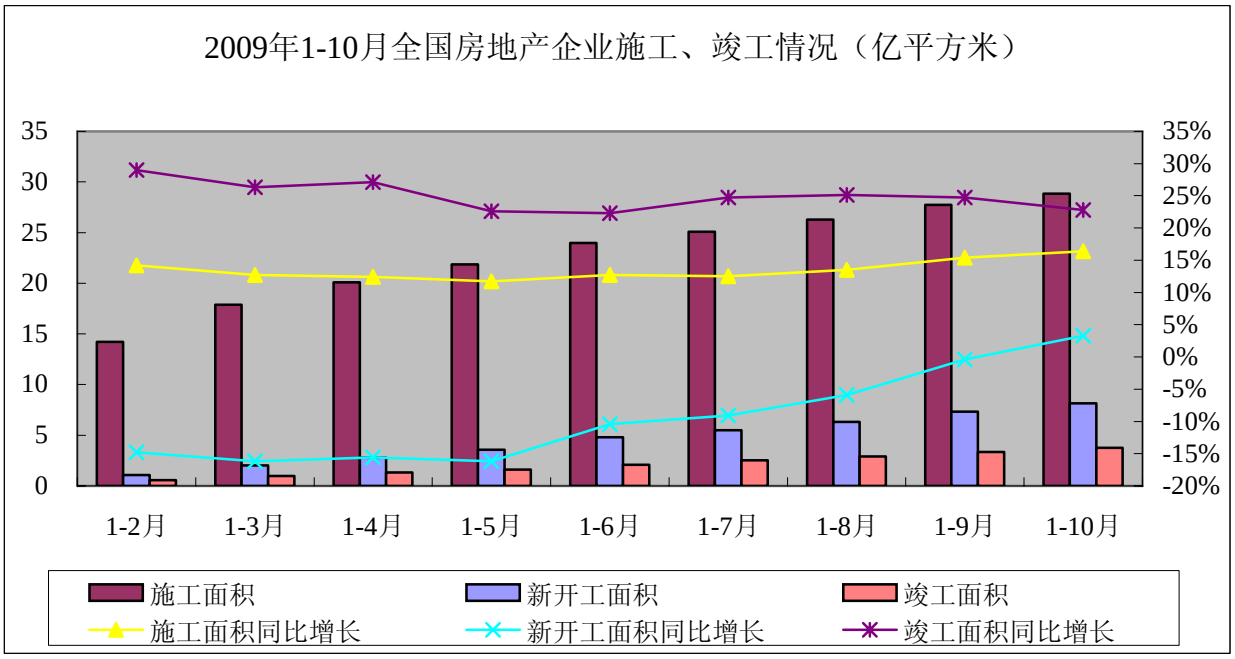
工量，累计投资额同比增幅逐月上升，由 1~2 月的 1.03%增至 1~10 月的 18.91%。土地市场方面，2008 年我国土地市场开始恢复理性，与 2007 年房地产开发商争做“地主”相比降温明显，2008 年全国房地产开发企业完成土地购置面积 3.68 亿平方米，同比下降 8.60%；2009 年 1-10 月土地市场随着房市回暖日益活跃，全国房地产开发企业完成土地购置面积 2.41 亿平方米，同比下降 18.70%，但降幅已比 1-9 月收窄 3.4 个百分点。



数据来源：国家统计局

（2）2009 年 1-10 月商品房施工、竣工面积较 2008 年同期均保持两位数增长；新开工面积在前三季度同比下降，10 月开始正增长

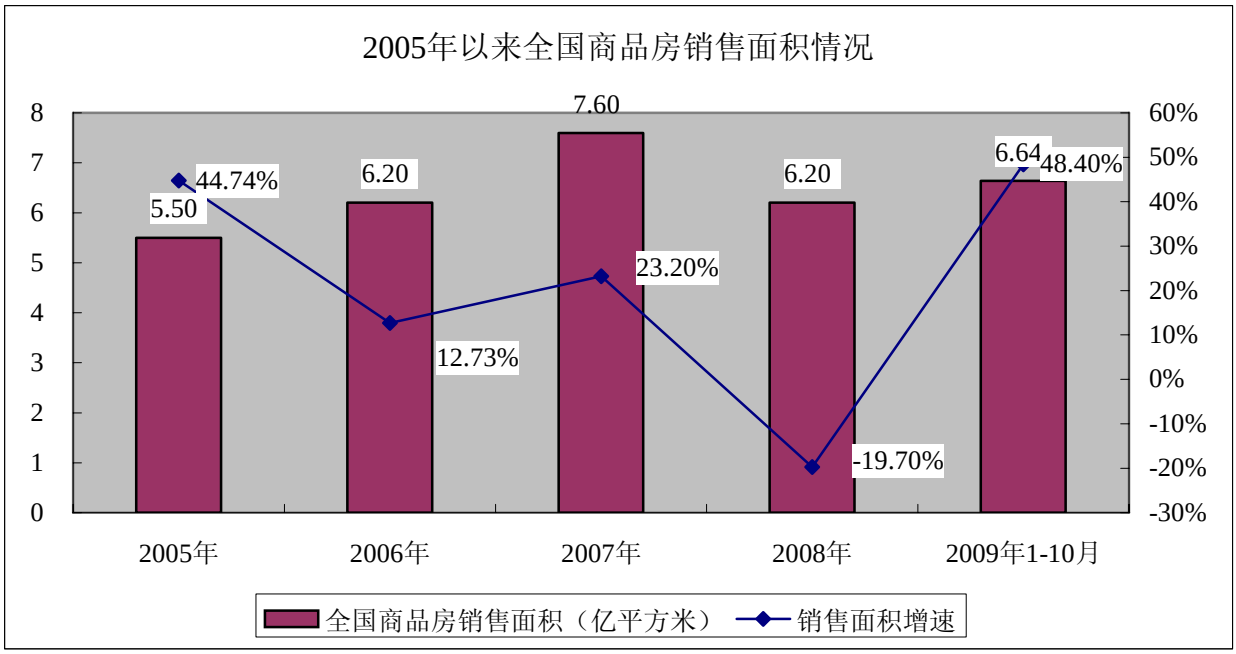
由于投资增长的惯性作用，2008 年全国房地产企业施工面积高达 27.41 亿平方米，同比增长 16%；但是 2008 下半年房地产市场的持续低迷使得开发商销售艰难、资金紧张，房地产企业普遍减少开工量、放缓项目施工和竣工进度，2008 年全国房地产开发企业新开工面积 9.76 亿平方米，同比增长 2.30%；竣工面积仅为 5.85 亿平方米，同比增长 0.46%。2009 年 1-10 月，房地产投资信心的恢复使得施工、竣工面积比 2008 年同期大幅提升，累计施工面积 28.83 亿平方米，同比增长 16.40%；累计竣工面积 3.77 亿平方米，同比增长 22.80%。由于前期市场存量充足，1-9 月份新开工面积均同比负增长，但减幅逐月收窄，10 月份开始同比正增长。



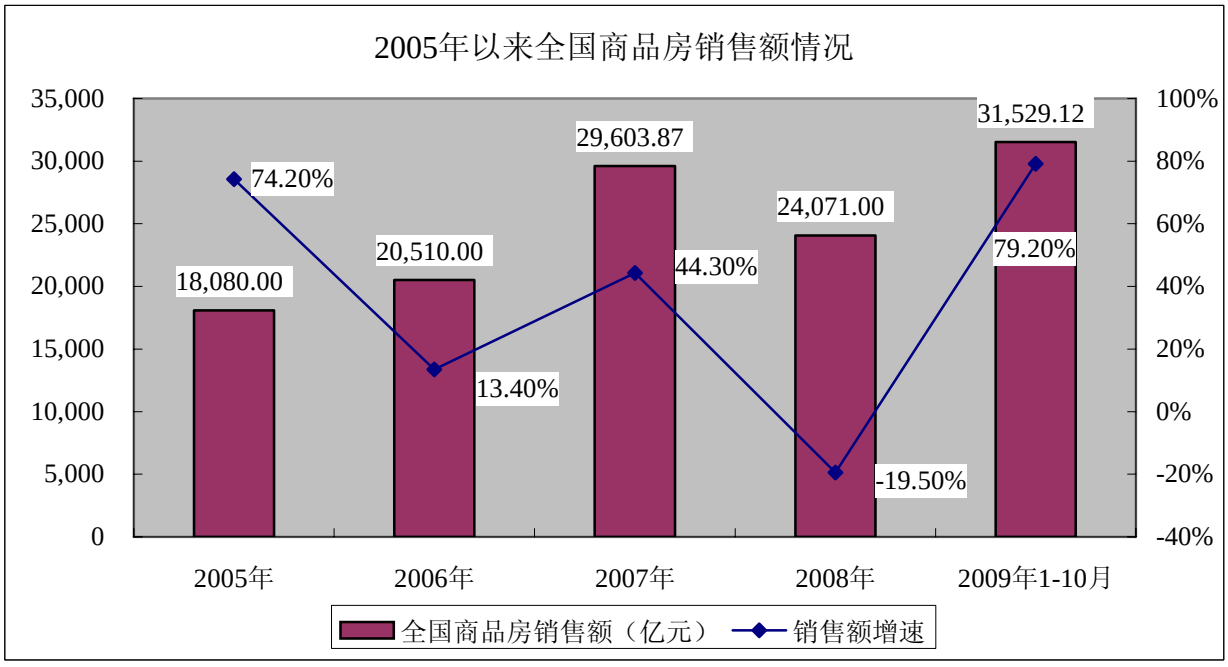
数据来源：国家统计局

（3）2008 年全国房地产市场成交低迷；2009 年上半年市场转暖，销售量大幅增长，前期积压库存快速消化，但三季度开始成交放缓

2007 年商品房的投资需求大幅提升了市场需求，同时也形成了较大的房地产泡沫。2008 年，在国家宏观调控政策和国内外经济环境变化等因素的影响下，消费者投资置业意愿显著降低，房地产市场观望情绪浓厚，成交量低迷，全年全国商品房销售面积 6.20 亿平方米，同比下降 19.70%；商品房销售额 24,071 亿元，同比下降 19.50%。2009 年 1-10 月全国商品房销售量大幅上涨，累计销售量超过 2008 年度总量，其中商品房销售面积 6.64 亿平方米，同比增长 48.40%；商品房销售额 31,529 亿元，同比增长 79.20%。具体到各季度，上半年得益于政府前期积极的货币政策、有效的经济刺激计划，我国经济持续企稳，消费者信心逐步恢复，积压的刚性需求推动了楼市的复苏；同时，年初出台的一系列促进房地产市场健康发展措施的实施，推动了房地产市场的回暖，销售量快速增长；但房地产项目施工和竣工的滞后性使得短期内新增供应跟不上销售节奏，市场销售主要是“去库存化”，前期存量项目快速消化，空置面积大幅下降。随着施工和竣工速度的加快，大量新项目的推出有效缓解了市场新增供应不足的矛盾，同时不断高企的房价也抑制了部分刚性需求和改善型需求，成交量自第三季度开始逐渐放缓。



数据来源：国家统计局

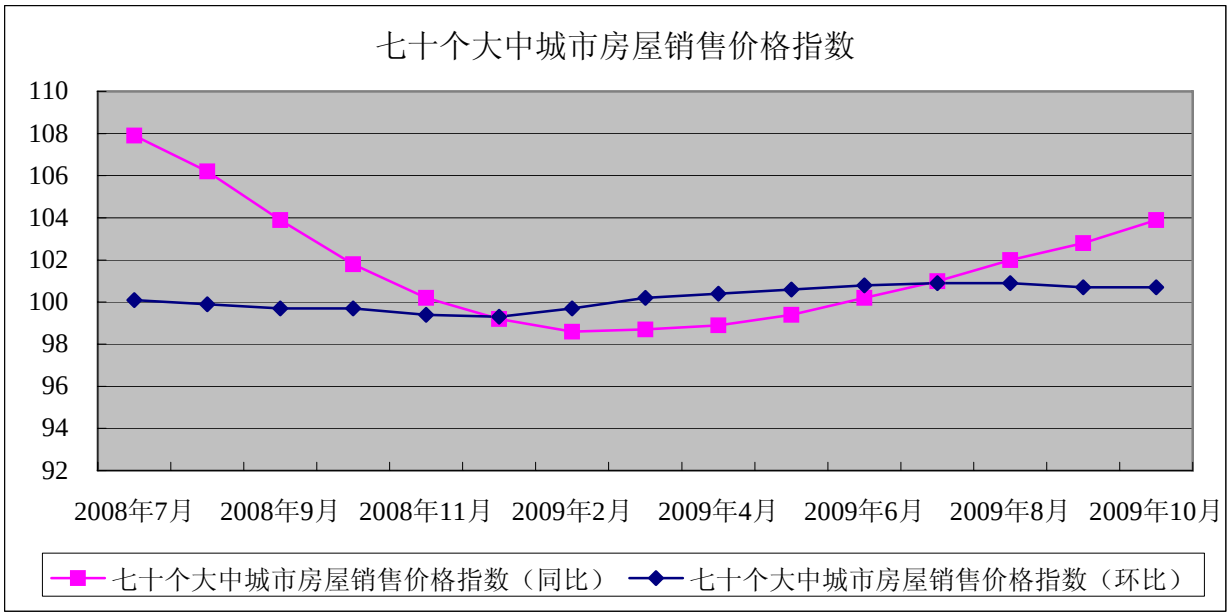


数据来源：国家统计局

（4）2008 年房地产市场供过于求，销售均价高位回落；2009 年 1-10 月供求关系发生变化，销售均价同比持续上升

2008年，在高企房价抑制需求的情况下，供给的大幅增长使得房地产市场供求关系出现一定程度的逆转，销售价格自8月份开始回落，全年平均增幅6.50%。2009年上半年，受销售回暖但市场新增供应量减少的双重影响，房市供给关系失

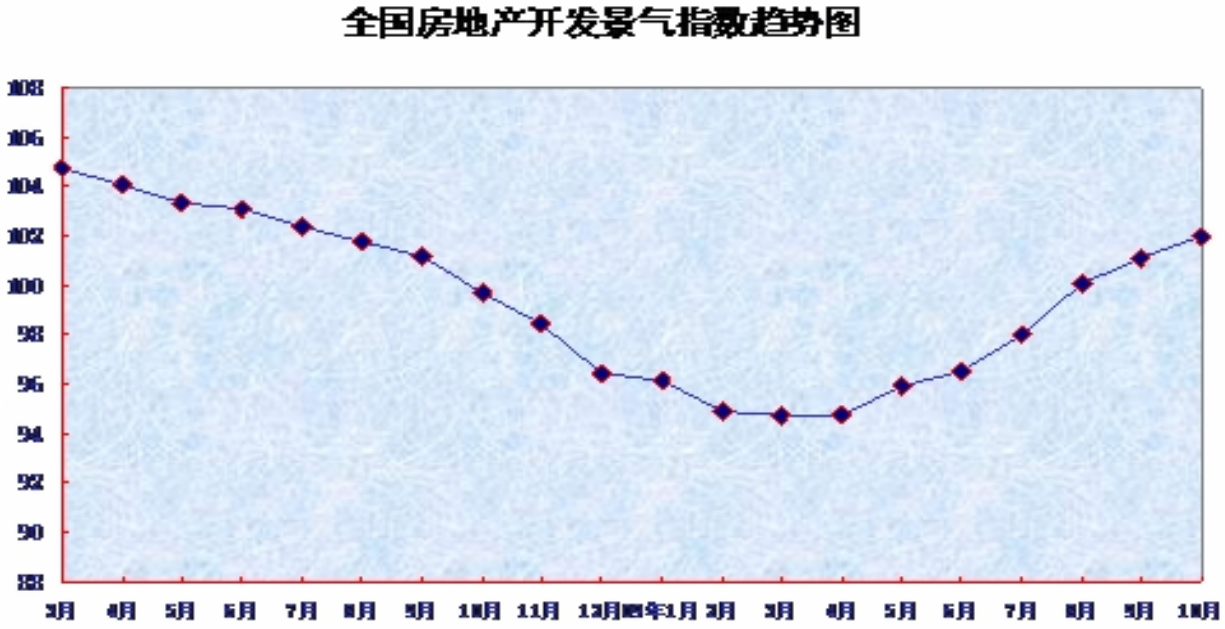
衡，销售价格同比指数和环比指数均止跌回升；由于上半年房地产投资增幅和新开工面积环比大幅上升，增加了市场的有效供应，同时二套房贷政策的严格执行，一定程度上抑制了过快上涨的房价，7-10月销售价格同比指数虽上涨，但环比指数呈下降趋势。



数据来源：国家统计局

（5）全国房地产开发景气指数回升

2008 年，全国房地产开发景气指数（以下简称“国房景气指数”）持续下降，由年初的 105.50 下降至年末的 96.46。2009 年一季度国房景气指数继续呈下降趋势，3 月份下降到 94.74，为 2007 年以来的最低值；二季度以来国房景气指数持续回升，10 月份达到 102.03，比 9 月份提高 0.95 点，较 3 月份的最低点提高 7.29 点，回到 2008 年 9 月水平。



数据来源：国家统计局

5、影响行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①房地产行业长期趋势看好

房地产行业作为国家经济的重要支柱产业，其扩大内需、拉动经济增长的引擎作用是显著的，2006 年以来我国政府针对房地产行业发展状况频频出台相应政策确保其健康稳定运行，因此，我国房地产行业在面临巨大调整压力的同时，也面临发展的契机。长远而言，国家经济实力的增强、人民生活水平的提高、城市化进程的加快仍然是我国新的发展阶段的必然趋势，这种趋势将引导和促进我国房地产行业长期持续稳定成长。

②城市化进程快速推进，为房地产行业带来巨大住房需求

根据国家统计局于 2009 年 9 月 17 日发布的《新中国成立 60 周年系列报告之十：城市社会经济发展日新月异》，1992~2008 年我国城市化进入稳定发展阶段，2008 年底全国城市总数达到 655 个，比 1991 年增加 176 个，增长 36.70%；城镇人口比 1991 年增加 90.30%，年均增长 5.60%；城市化率（城镇人口占全国总人口的比重）提高到 45.68%，比 1991 年提高 19 个百分点。但是，相对于欧

美等发达国家 90%以上的城市化率，我国的城市化进程还有很大的发展空间，据国家统计局预测，我国的城市化率在 2010、2020、2050 年将分别达到 47%、50%和 70%。城市化率每提高 1 个百分点，将有 1,300 万农村居民进入城市，按人均 30 平方米的居住面积估算，将产生 3.90 亿平方米的住房需求，城市化进程将对房地产业的发展起到巨大的推动作用。

③人口红利、GDP、城镇居民可支配收入的持续增长，将为房地产市场带来长期可持续的繁荣

20~60 岁为财富创造期，目前我国该阶段人口占总人口比例（人口红利）超过 60%，且至少 10 年内不会发生显著改变；自上世纪以来持续的以年轻人口为主、朝向沿海地区迁徙的趋势，使得沿海一带城市的人口红利更为持久，将持续到未来 20 年。高人口红利使得中国经济 20 多年来维持着全球最为强劲的增长，“十五”期间我国 GDP 平均增长率已达 9%，预计“十一五”期间可达 8.50%左右。据国家统计局公告，2007 年我国 GDP 现价总量同比增长 13%，超越德国成为世界第三大经济体；2008 年，面对罕见自然灾害和严峻的经济形势，国内生产总值仍达 30.07 万亿元，同比增长 9%；2009 年，国家应对金融危机、促进经济平稳较快发展的一揽子计划取得了明显成效，经济企稳回升势头逐步增强，前三季度国内生产总值 21.78 万亿元，同比增长 7.70%，其中第三季度增长达 8.90%。经济的快速增长带动我国城镇居民可支配收入近几年以年均 10%以上速度增长，同时城镇居民消费恩格尔系数呈逐年下降趋势，2007 年我国城镇居民人均可支配收入 13,786 元，同比增长 12.20%，恩格尔系数下降到 36.30%；2008 年人均可支配收入 15,781 元，同比增长 14.47%；2009 年前三季度人均可支配收入 12,973 元，同比增长 10.50%。可支配收入的增加及恩格尔系数的下降加快了居民消费的升级换代，人们越来越重视“居者优其屋”的消费观，但是由于历史原因，以前建造的住房仅仅为了满足居住需求而忽视了其他功能，住房综合功能的缺失将极大刺激改善型住宅消费需求。

④优胜劣汰，适者生存，房地产行业的内部整合将提高行业整体水平

房地产企业的持续经营能力相当程度地体现为获取土地的能力以及营运资金的能力，2008 年 2 月 1 日实施的《土地登记办法》中规定未依法足额缴纳土

地有偿使用费和其他税费的土地权利将不予登记，以及此次金融风暴对房地产企业资金链的考验，都使得资金实力雄厚、融资渠道通畅的企业具有更大话语权，综合实力不强的房地产企业将被淘汰。同时，《国务院关于促进房地产市场健康发展的若干意见》中明确指出“对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持和相关金融服务”，而银监会于 2008 年 12 月 9 日颁布的《商业银行并购贷款风险管理指引》也为房地产开发企业兼并重组提供资金支持。这些都将加剧房地产行业的整合，行业集中度不断提高，未来将形成一批资金实力雄厚、竞争力强、品牌卓越的跨地域经营的房地产开发集团，有助于提高房地产行业整体水平。

⑤国家降低普通商品住房项目投资的最低资本金比例，将进一步拉动房地产市场投资

2009 年 5 月 27 日，国务院发布《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》,将保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从 35%调低至 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例调低至 30%。这是 1996 年固定资产投资项目资本金制度建立以来的首次调低，该政策有利于减轻开发商资金压力、推动房地产投资增速回升，从而维持房市供求关系的稳定，抑制房价过快上涨；同时，该政策也有利于调整行业投资结构，加大与刚性需求对应的普通商品住房供给，保障房地产行业健康发展。

（2）不利因素

目前房地产行业总体发展趋势向好，但也存在一些不利于行业发展的因素，主要体现为：

①企业规模偏小，市场集中度低。我国房地产行业发展时间较短，房地产企业资金有限，规模普遍偏小，市场占有率较低，基本处于无序竞争状态。

②产业化水平低，整体素质不高。房地产行业产业化水平和科技贡献率偏低，产品质量参差不齐，产品同质化现象较为突出，单个房地产企业所占市场份额很低，具有高水平开发能力、创新能力的优质房地产企业较少。

③二级市场欠发达，市场体系尚待完善。受二手房租赁市场规范程度和居民

居住观念等因素的制约，二级市场发展相对缓慢，一定程度上制约了一级市场的发展。

（二）郡原地产主要开发项目所处地区的市场情况

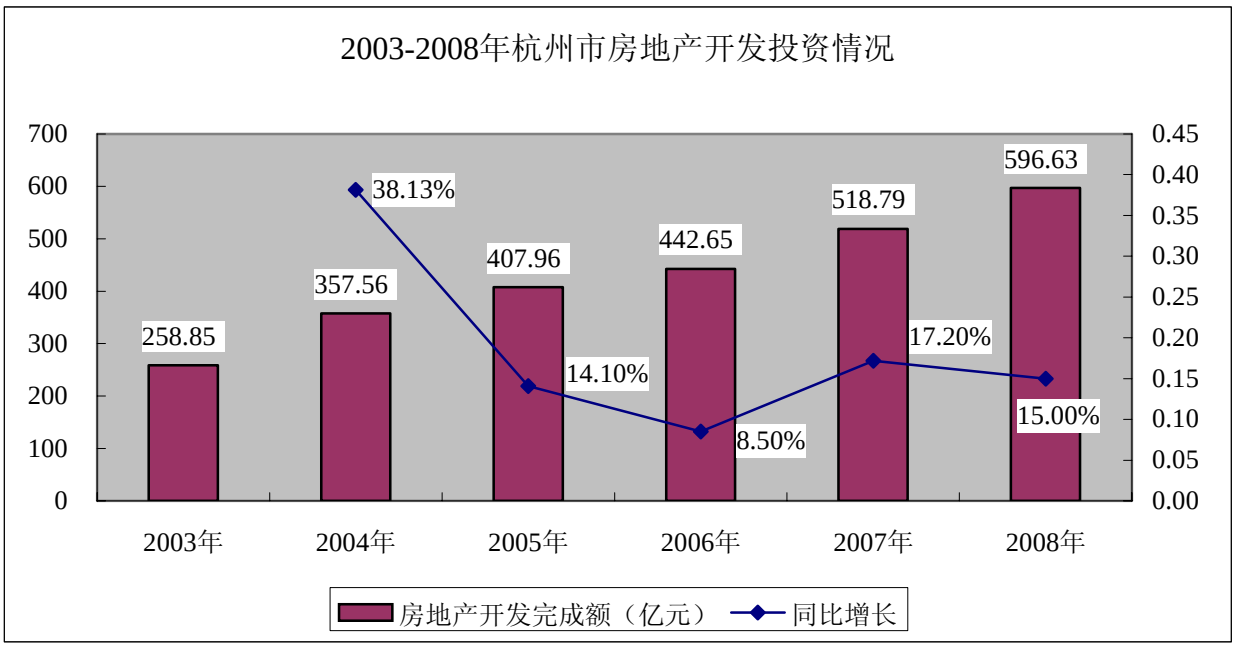
郡原地产开发的主要项目位于浙江省杭州市和湖南省长沙市，这两个区域的房地产市场情况如下：

1、杭州市房地产市场分析

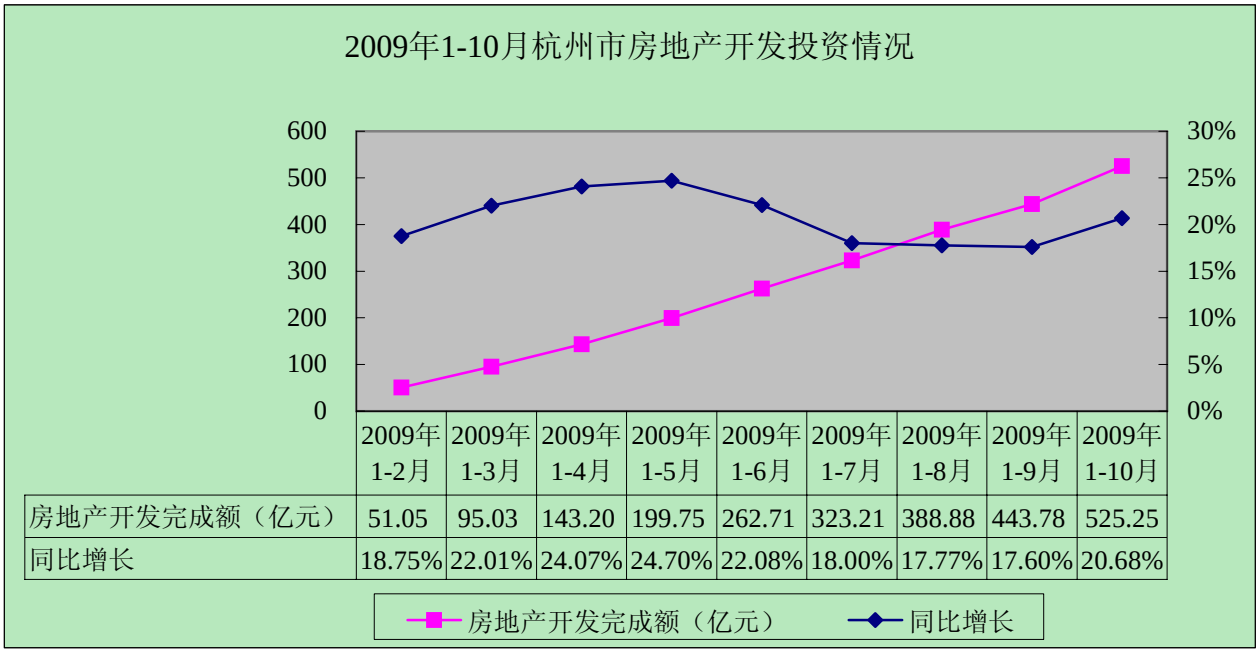
（1）杭州房地产市场现状

① 房地产开发投资平稳增长

2003 年以来，杭州市房地产开发投资完成额逐年递增，增幅由前期的高速增长逐渐步入平稳，投资趋于理性。除了 2006 年投资增幅下降较快，2005、2007、2008 年及 2009 年 1-10 月的同比增长率均保持小幅波动，分别为 14.10%、17.20%、15.00%、20.68%。2009 年 1-10 月，房地产市场逐步回暖，房地产企业投资信心恢复，其中 1-5 月全市实现房地产开发投资 199.75 亿元，同比增长 24.70%，增速比 1-4 月、1-3 月和 1-2 月分别提高 0.63、2.69、5.95 个百分点，比去年同期提高 1.60 个百分点；第三季度投资额同比增幅逐月回落，从 1-5 月的 24.70%降到 1-9 月的 17.60%；受前期较好的市场销售影响，开发商投资热情进一步提升，1-10 月累计投资额同比增长 20.68%，增速较 1-9 月提高 3.08 个百分点。



数据来源：杭州统计信息网

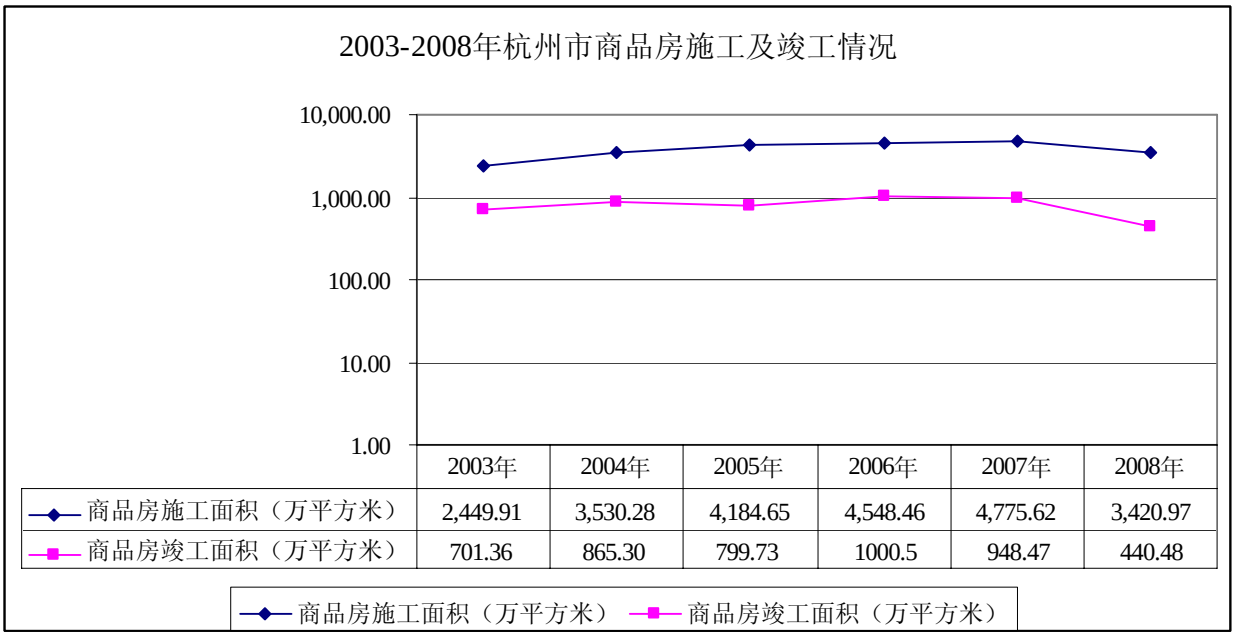


	2009年1-2月	2009年1-3月	2009年1-4月	2009年1-5月	2009年1-6月	2009年1-7月	2009年1-8月	2009年1-9月	2009年1-10月
房地产开发完成额（亿元）	51.05	95.03	143.20	199.75	262.71	323.21	388.88	443.78	525.25
同比增长	18.75%	22.01%	24.07%	24.70%	22.08%	18.00%	17.77%	17.60%	20.68%

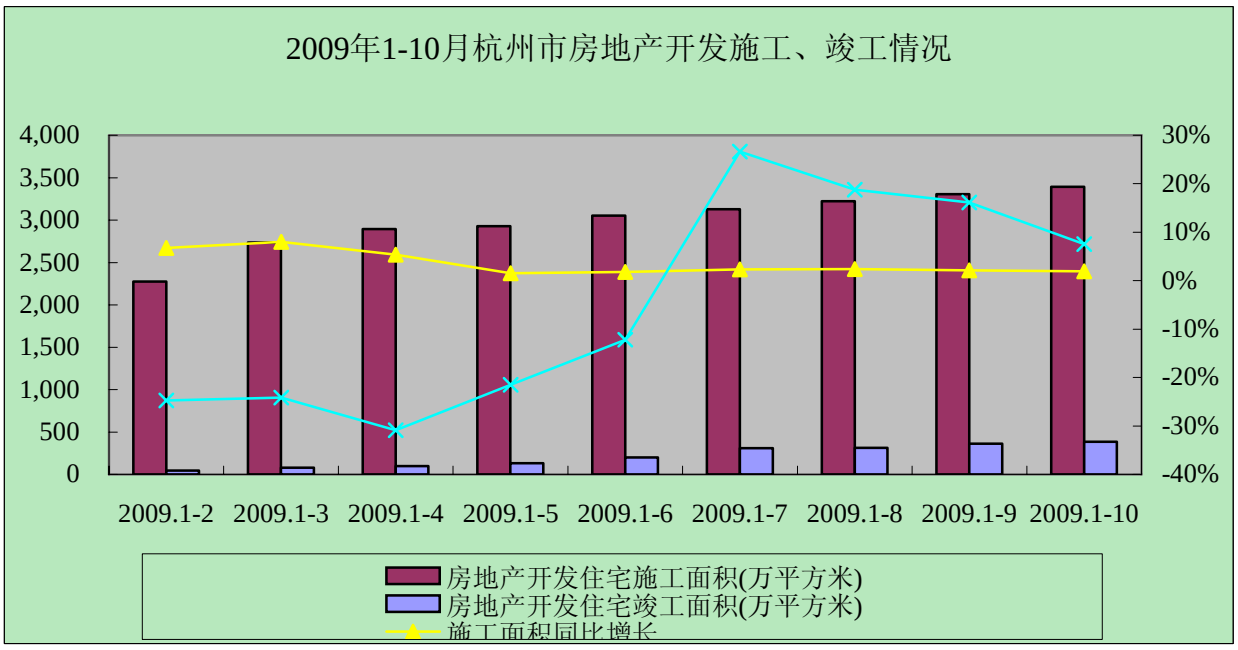
数据来源：杭州统计信息网

②剔除受金融危机影响的 2008 年，商品房施工面积绝对值逐年递增、同比增幅逐年下降，竣工面积绝对值小幅波动

2003-2007 年，杭州市商品房施工面积绝对值逐年递增，但同比增幅呈逐年下降趋势，由 2004 年的 44.10%降至 2007 年的 4.99%；商品房竣工面积总体平稳，在 700-1,000 万平方米之间小幅波动，市场逐渐趋于成熟。2008 年，受市场调整影响，商品房施工及竣工面积大幅下降，分别由 2007 年的 4,775.62、948.47 万平方米降至 3,420.97、440.48 万平方米，同比下降 28%、54%。2009 年 1-10 月市场回暖，商品房施工面积回到去年同期水平，1-10 月累计施工面积为 3,392.39 万平方米，较 2008 年同期增长 1.94%；由于房地产项目竣工的滞后性，2009 年上半年商品房竣工面积同比负增长，从第三季度开始转为正增长，为市场提供有效供给。



数据来源：杭州统计信息网

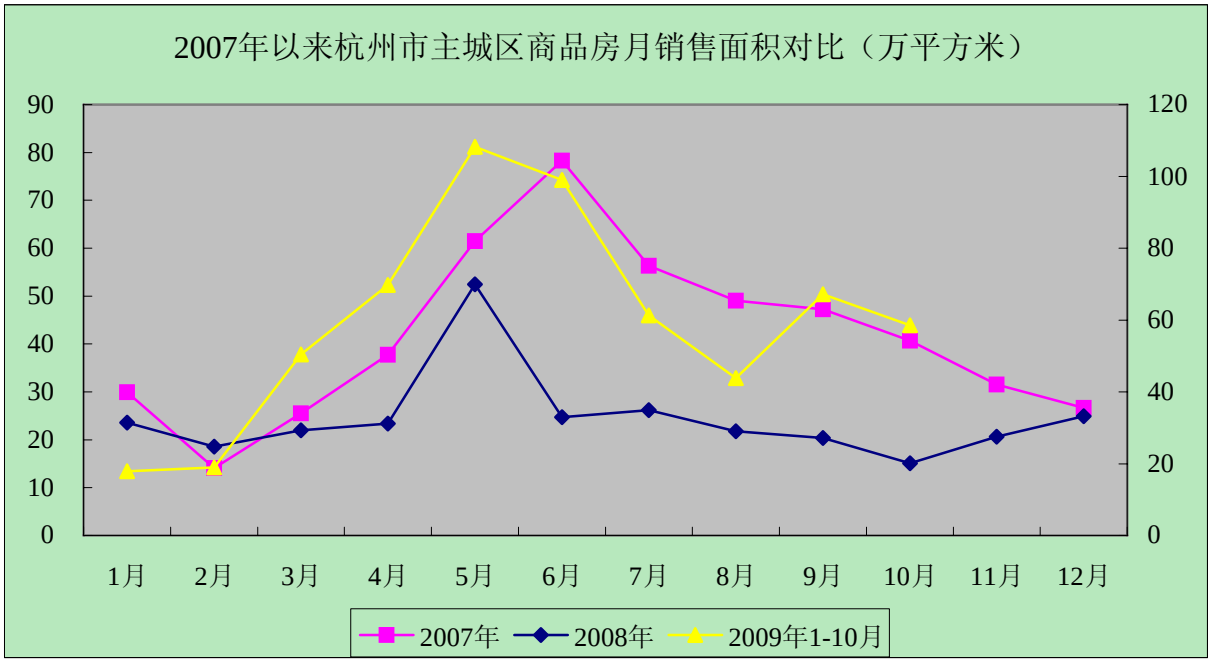


数据来源：杭州统计信息网

③2008 年商品房销售量下降较快，2009 年前三季度市场回暖明显，销售量大幅增长

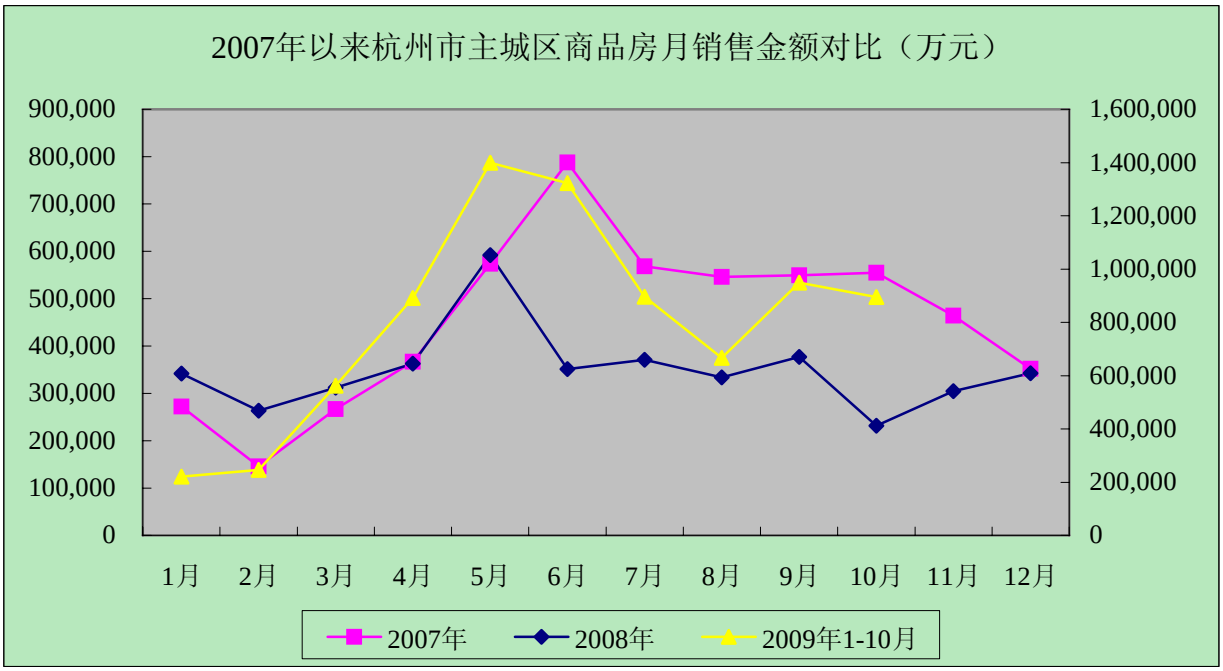
随着国家多项房地产市场调控政策的实施，2008 上半年商品房成交量开始收缩；下半年受金融危机和国内经济下行的影响，消费者信心下降，观望气氛日渐浓厚，商品房成交量与 2007 年相比下降明显。根据杭州统计局数据，2008 年

全市（主城区和余杭区，下同）商品房销售面积同比下降 37.70%，增幅比 2007 年回落 88.80 个百分点；销售额同比下降 30.10%，比 2007 年回落 115 个百分点。2009 年第一季度市场逐步回暖，第二季度市场销售呈旺销态势，其中 5 月份单月全市商品房成交面积 169.86 万平方米，接近 2007 年 186.24 万平方米历史最高点；1-5 月杭州市实现商品房销售面积 412.73 万平方米，较 2008 年同期增长 72.50%，增幅较 1-4 月提高 30.10 个百分点；6-8 月市场销售量逐渐下降，9 月开始回升。1-9 月杭州市商品房累计销售面积达 1,004.82 万平方米，同比增长 106.60%。以下是对杭州市房地产市场起主导作用的主城区近几年商品房月销售情况的对比：



注：主城区包括上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、滨江开发区、之江开发区、下沙开发区，下同。

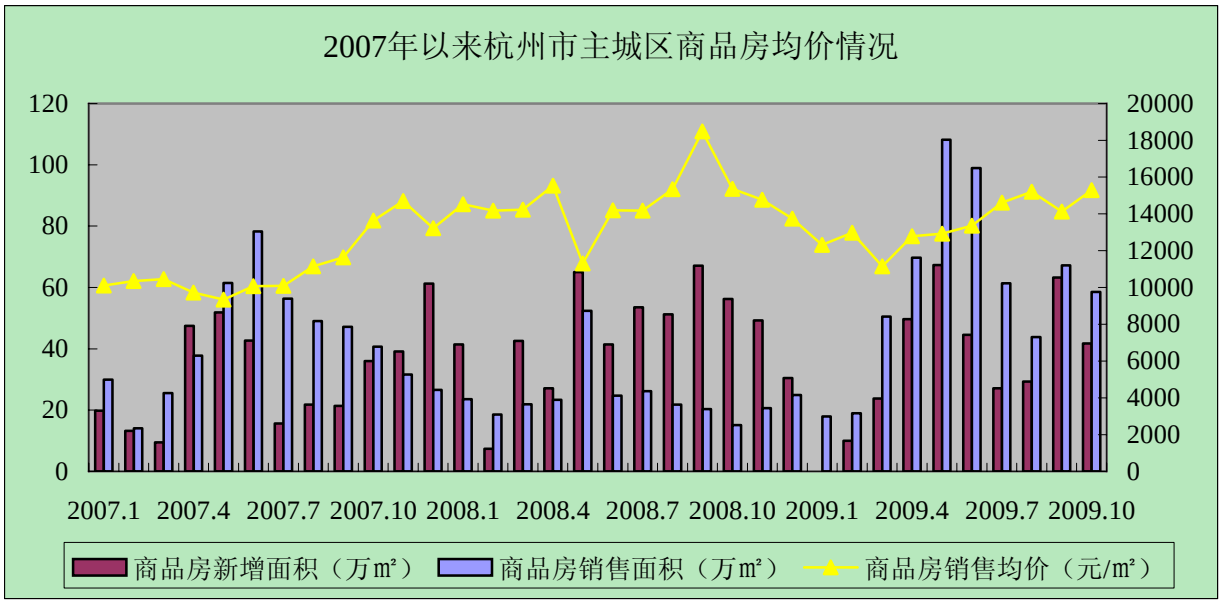
数据来源：杭州房产信息网、透明售房网



数据来源：杭州房产信息网、透明售房网

④2008 年市场供过于求，但销售均价总体平稳，略有下降；2009 年 1-10 月销售均价因市场供不应求而止跌回升

根据对杭州市房地产起主导作用的主城区市场数据，2007 年至 2008 年 9 月商品房销售均价一直保持上扬趋势（2008 年 5 月均价下降主要是因为当月举行人居展、优惠活动较多所致），2008 年 9 月主城区商品房销售均价达到单月最高价 18,490 元/平方米，同比上涨 58.89%，环比上涨 20.49%，该月均价涨幅偏高的原因主要来自于高价精装修楼盘的销售；2008 下半年受金融危机影响，销售萎缩，市场供过于求，销售均价高位回落。2009 年一季度市场销售延续了 2008 年底的低迷，3 月份主城区商品房销售均价 11,150.17 元/平方米，较 2008 年最高单月均价降幅达 39.70%，房价逐渐趋于理性；受市场回暖以及新增供给量不足影响，销售均价自 2009 年 3 月开始止跌回升，10 月份销售均价为 15,282.23 元/平方米，回到 2008 年同期水平，但是随着房地产市场有效供应的增加和二套房贷政策的严格执行，三季度以来销售均价小幅波动，总体趋于平稳。



数据来源：杭州房产信息网、透明售房网

⑤2008 年土地市场低迷；2009 年前三季度开发商投资信心恢复，土地市场日益活跃

2008 年，受经济下行、资金紧张和楼市不明朗等因素的影响，杭州市土地成交量较 2007 年大幅下降，杭州八区共成交土地 404 万平方米，总成交金额 326.67 亿元，2007 年则分别为 890 万平方米及 642.82 亿元；成交的 404 万平方米中，商业用地、商住综合用地和纯住宅用地的比例分别为 35.89%、36.63%和 27.23%，结构较 2007 年有了很大改变，纯住宅用地及商住综合用地所占比例均大幅减少，其原因主要是杭州剩余未开发住宅用地大部分位于城市外围，位于核心城区的住宅用地价格则太高。2009 年一季度土地市场继续延续 2008 年的低迷格局，共出让住宅及商用土地 15 宗，土地交易面积 23.31 万平方米，成交面积仅为上年同期的 48%，为 2007 年同期的 24.90%；鉴于杭州市房地产市场已逐步回暖，二季度以来杭州市国土资源局加快了土地供应速度，其中 5 月份共公告出让土地 11 宗合计面积 561 亩，三季度公告出让经营性用地 39 宗合计面积 1,711 亩，有效防止了房价的大幅上涨，维护了土地市场和房地产市场的健康稳定发展。

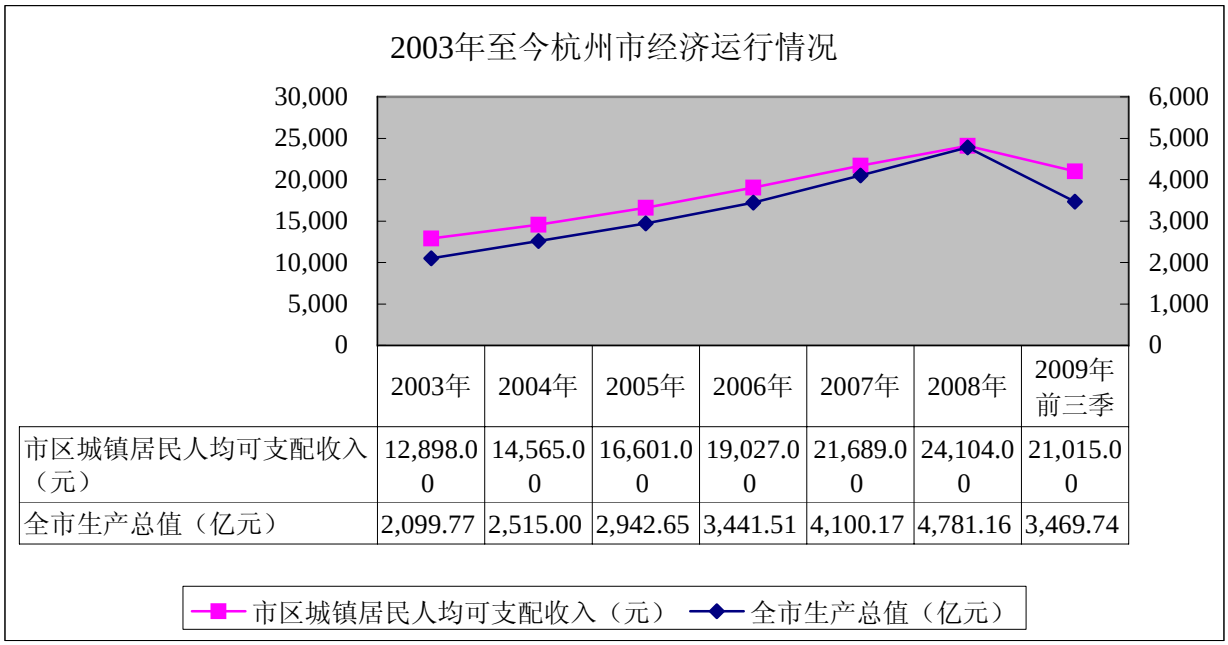
（2）杭州房地产市场发展前景

①综合经济实力不断增强，为房地产市场发展提供原动力

2003-2008 年，杭州市经济持续快速增长，综合实力明显增强，生产总值

（GDP）年增幅均超过 16%，显著高于全国平均水平。据杭州统计局数据，2007 年杭州市 GDP 为 4,100.17 亿元，同比增长 19.14%；市区城镇居民人均可支配收入 21,689 元，同比增长 13.99%。2008 年，在全球经济不景气的大环境下，杭州综合实力全国排名第六，全市 GDP 和人均 GDP 均居全国省会城市第二位，其中 GDP 4,781.16 亿元，同比增长 16.61%，连续第 18 年保持两位数增长；户籍人口人均 GDP 70,832 元，同比增长 10.10%，达到中上等发达国家水平；人均可支配收入 24,104 元，同比增长 11.13%。2009 年前三季度，杭州经济已总体企稳，发展态势向好，全市实现 GDP 3,469.74 亿元，按可比价格计算同比增长 8.50%，增幅较一季度和上半年分别提高 5.10 和 1.90 个百分点，较全省平均水平高 0.80 个百分点；市区城镇居民人均可支配收入 21,015 元，同比增长 13.40%。

目前，杭州市大力实施“服务业优先”战略，第三产业在经济结构中所占比例最高，在国际金融危机大背景下，第三产业对 2009 年前三季度经济增长的贡献率达到 73.90%。第三产业的快速发展有利于优化产业结构，形成经济与环境和谐发展的经济结构，更符合国家扩大内需保增长的政策导向，未来几年这种区别于大多数城市的经济结构将使杭州经济发展模式的优势更为明显。根据 2007 年 2 月国务院批复的《杭州市城市总体规划》，2010 年杭州市城镇化水平将由目前的 62.10%提高至 70%，2020 年则达到 84%左右；经济社会发展主要指标于 2020 年达到或接近发达国家水平，于 2050 年达到发达国家当时水平，市区常住人口达到 880 万人。经济实力的不断增强，将为房地产市场带来自住型及改善型的双重需求，促进市场消费结构升级，带动市场良性运行和健康发展。



	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年前三季
市区城镇居民人均可支配收入（元）	12,898.00	14,565.00	16,601.00	19,027.00	21,689.00	24,104.00	21,015.00
全市生产总值（亿元）	2,099.77	2,515.00	2,942.65	3,441.51	4,100.17	4,781.16	3,469.74

数据来源：杭州统计信息网、杭州财税网

②“一城七中心”、都市经济圈将强化杭州的长三角重要中心城市地位，房地产行业发展的外部环境向好

为了进一步发挥杭州在以上海为龙头的长江三角洲地区重要中心城市的辐射带动作用和在浙江省的政治、经济、文化、科教中心作用，杭州市政府于2007年底明确了“一城七中心”的战略定位。“一城”即生活品质之城，以改善民生、提高市民生活品质为目标；“七中心”即国际旅游休闲中心、全国文化创意产业中心、长三角创新创业中心、长三角综合交通物流中心、长三角先进制造业中心、长三角现代服务业中心和浙江省经济文化科教中心。同时，为进一步推进长三角一体化，杭州、湖州、嘉兴、绍兴四个城市共同制定了《杭州都市经济圈发展总体规划》，构建以杭州市区为核心，湖州、嘉兴、绍兴三市为副中心，杭州市域5县市及德清、安吉、海宁、桐乡、绍兴、诸暨等杭州相邻6县市为紧密层，辐射湖州、嘉兴、绍兴市域的杭州都市经济圈，促进产业、城市、生态的融合发展。战略规划的实施将凸显杭州市的长三角重要地位，增强其集聚辐射能力，带动区域综合实力的整体提升，从而为杭州市房地产业发展提供良好的外部环境支持。

③不断完善的周边交通格局奠定杭州都市经济圈地位，为房市辐射面扩容提供基本面支持

目前杭州正在推进“五线一枢纽”工程，“五线”指沪杭（上海-杭州）、杭甬（杭

州-宁波）、杭宁（杭州-南京）、杭长（杭州-长沙）、杭黄（杭州-黄山）五条铁路客运专线，“一枢纽”指杭州的东站枢纽（车站规模为28台30线，预留磁浮3台4线），其中沪杭、杭甬、杭宁客运专线和东站扩建工程都已开工，杭长、杭黄客运专线计划年内开工。“五线一枢纽”工程建成后，杭州到上海只需38分钟，到宁波将由目前的2小时缩短至40分钟，到南京只需60分钟，到淳安、黄山、长沙等地的车程也将大幅缩短。2009年10月13日，杭州市政府发布《杭州都市经济圈“公交一体化”实施办法》，计划在2009年12月底前开通富阳、临安、桐庐、建德、淳安5县（市）公交线路，2010年6月底前实现大杭州公交一体化，2010年底前与周边绍兴、海宁、安吉、诸暨、桐乡5个节点县（市）实现公交一体化。不断完善的交通格局为杭州市成为一个开放性城市打下坚实的基础，再辅以其本身的生态环境优势，必将刺激周边地区的杭州置业需求，为杭州房市辐射面扩容提供支持。

④深厚的文化底蕴、优质的生态环境和良好的投资氛围共同提升房地产附加值，外来人士购房逐年增加

杭州历史悠久，曾是五代吴越国和南宋王朝两代建都地，是我国七大古都之一，被13世纪意大利旅行家马可·波罗赞为“世界上最美丽华贵之城”，素有“鱼米之乡”、“丝绸之府”、“人间天堂”之美誉。杭州地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南端，拥有江、河、湖、山交融的自然环境，是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市，曾先后荣获“联合国人居奖”、“国际迪拜最佳范例奖”、“国际花园城市”、“中国最佳旅游城市”、“中国人居环境奖”、“中华环境奖”、“国家卫生城市”、“全国首个版权保护示范城市”、“全国环境保护模范城市”、“全国绿化先进城市”、“全国园林城市”、“全国城市环境综合整治优秀城市”、“中国城市总体投资环境最佳城市”、“全国最具幸福感城市”等多项国际、国内荣誉称号；在联合国关于世界城市发展指标和发展前景的报告中，杭州位列中国第七位，2008年被世界银行评为“中国城市总体投资环境最佳城市”第1名，2004~2008年连续五年被美国《福布斯》杂志评为“中国大陆最佳商业城市排名榜”首位。优美宜人的居住环境多年来吸引了大批国内外人士在杭州工作、旅游或置业投资，据2008年千分之五人口抽样调查，2008年末杭州市常住人口796.60万，其中外来人口118.96万，占比达14.93%；2008年10月，杭州市政府出台的《关于

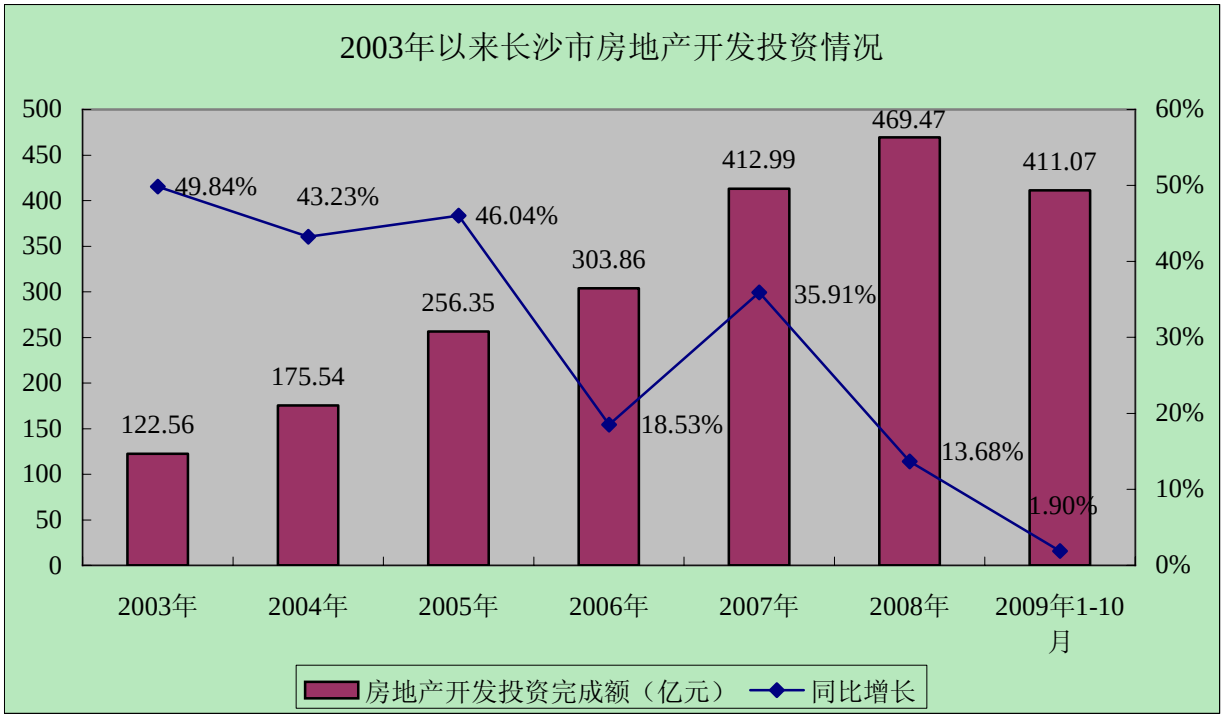
杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》中“购房入户”政策，对外来人士在杭州置业起到了促进作用，外来客户将成为杭州房市的生力军。

2、长沙市房地产市场分析

（1）长沙房地产市场现状

①房地产开发投资额绝对值逐年增加，增幅呈下降趋势

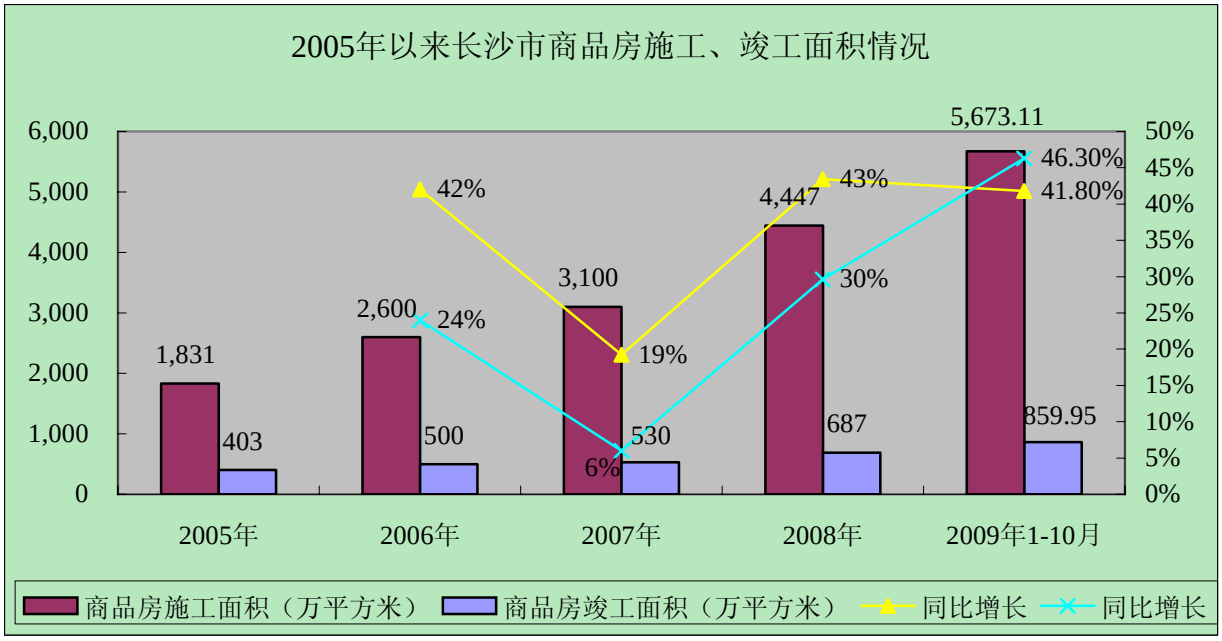
2003-2005年，长沙市房地产开发投资完成额呈快速增长态势，增幅分别达49.84%、43.20%、46.04%；随着国家对房地产行业宏观调控效应的显现，2006年房地产开发投资增速放缓，同比增长率由46.04%降到18.53%；2007年房市的高温促进了房地产开发投资的升温，同比增幅回到35.90%的高位；2008年，在国家宏观调控和金融危机的双重影响下，房地产开发投资额绝对值与2007年相当，同比增长率回落到13.67%；2009年1-10月，受2008年房市低迷影响，全市房地产开发投资较为谨慎，理性开发仍居主导地位，累计投资额同比增长率仅为1.90%，与中部六省会其他城市对比位居第三，处于中等水平。



数据来源：长沙统计信息网

②商品房施工面积、竣工面积保持快速增长，市场供应充足

2005-2008年，长沙市商品房施工面积和竣工面积均持续快速增长，其中施工面积同比增长率达42%、19%、43%，竣工面积同比增长率达24%、6%、30%。2009年1-10月，长沙市商品房施工、竣工面积继续保持高增长，同比增长率分别达41.80%、46.30%，绝对值已超过2008年全年水平，但是新开工面积呈下降趋势，有效控制了市场供应总量。

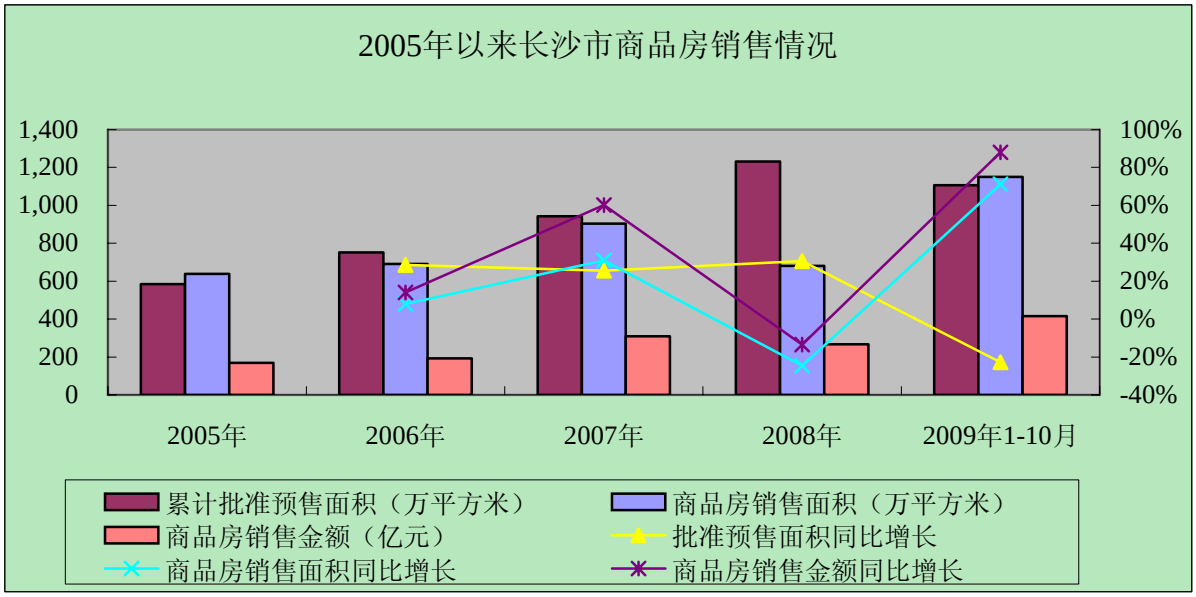


数据来源：长沙统计信息网、长沙市房产研究中心

③2008年商品房销售大幅下降，市场供过于求；2009年1-10月市场呈旺销态势，供销趋于平衡

2005-2007年，长沙市商品房销售面积和销售金额持续增长，其中2007年同比增幅分别达到31.01%、60.18%；供销比（商品房批准预售面积/商品房销售面积）分别为0.91、1.09、1.04，市场供求均衡。2008年长沙房市步入调整，销售面积和销售额高位回落，分别比2007年下降24.71%、13.56%，销售萎缩导致市场供过于求，供销比达到1.81。2008年销售的低迷使开发商下调了2009年的销售预期，具体表现在新开工面积的减少和施工进度的减慢，1-10月长沙市累计批准预售面积同比下降22.83%；随着契税降低、房贷优惠以及各区实行的购房补贴等措施效应的显现，部分潜在购房者的刚性需求得到释放，各类改善型需求者的购房热情也普遍高涨，销售量大幅回升，1-10月商品房累计销售面积、销售金额分别为1,150.83万平方米、415.66亿元，同比增幅达71.10%、88%，供销比降至0.96，

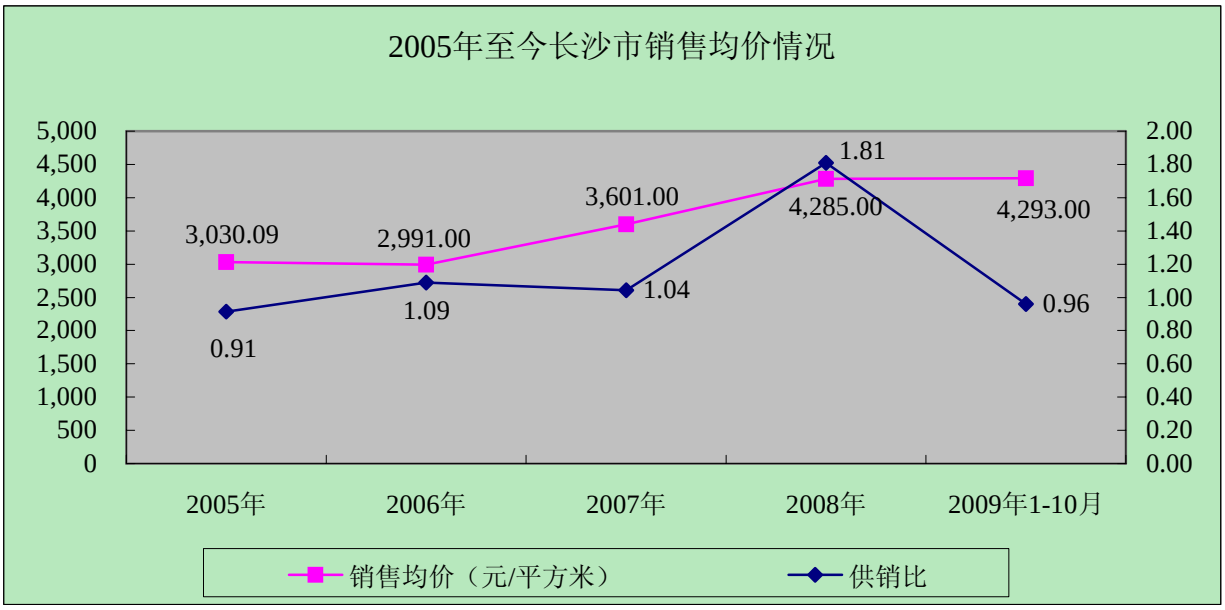
前期商品房库存量被快速消化，供销趋于平衡。



数据来源：长沙统计信息网、长沙市房产研究中心

④商品房销售均价保持稳定，受外部环境影响较小

2005-2008年及2009年1-10月，长沙市商品房销售均价（不含经济适用房）绝对值分别为3,030、2,991、3,601、4,285、4,293元/平方米，整体波动较小；在全国大部分城市销售均价大幅上涨的2007年，长沙市销售均价同比增长20.39%，低于全国平均水平；2008年，由于商品房供应量的大幅增加，市场由卖方市场转变为买方市场，销售均价涨幅较2007年小幅回落，由20.39%降为18.99%；2009年1-10月，市场主要处于去库存化阶段，供过于求抑制了房价的上涨，商品房销售均价与2008年全年均价持平，同比下跌2.57%。从季度均价走势来看，由于上半年供销比处于高位，商品房销售均价呈下降趋势，随着供销比的不断减小，三季度以来销售均价已环比回升。



数据来源：长沙统计信息网、长沙市房产研究中心

⑤2008年土地市场降温明显，2009年前三季度供应房地产用地以盘活存量为主，新增房地产用地同比减少

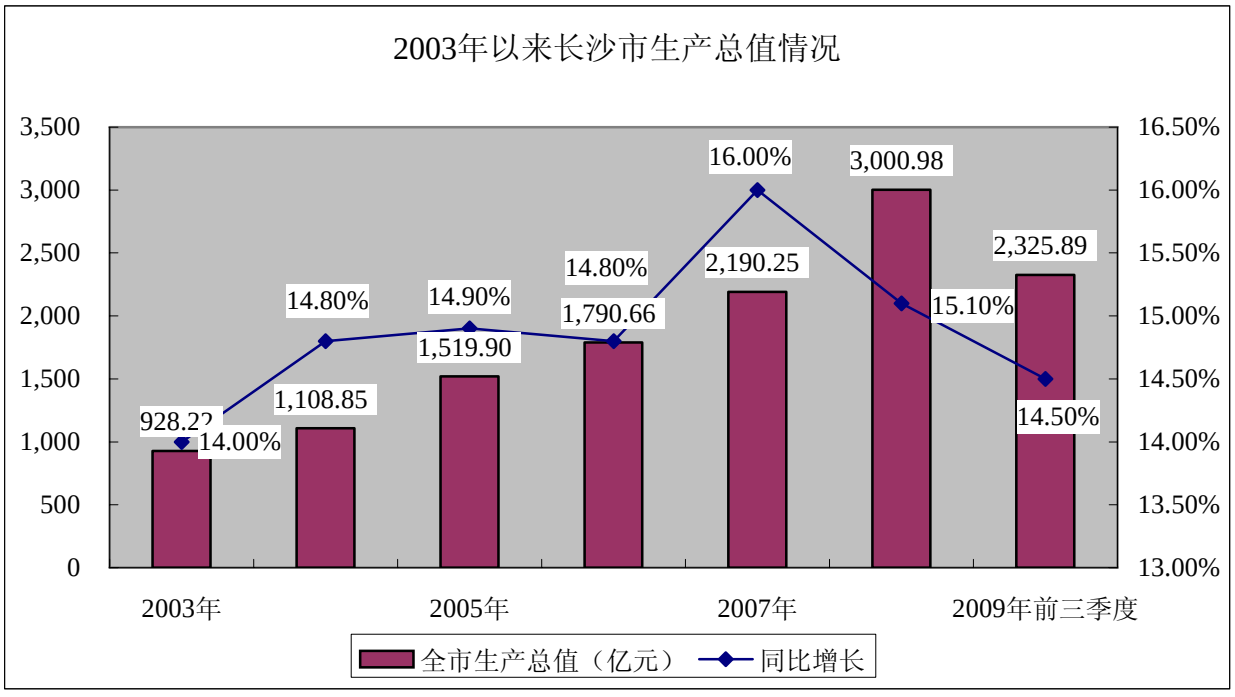
2007 年，长沙市土地市场成交活跃，成交价格大幅高于起拍价，部分地块楼面地价接近或高过当期市场平均房价。2008 年，在房地产市场整体低迷的情况下，土地市场开始降温，全年共成交土地（不含工业用地）73 宗，成交面积 545.75 万平方米，多数土地以接近底价拍出，近 9 成土地的成交价与起拍价的差距在 500 万元以内；同时土地流拍的现象有所增加，2008 年 10 月份有 4 宗地块陷入流拍境地。2009 年前三季度，全市供地以盘活存量为主，新增供应房地产用地 393.37 万平方米，同比减少 56%。由于开发商拥有的土地存量较大，项目开发进度也普遍减缓，使得房地产企业拿地积极性不高。全市招拍挂出让土地（不含工业用地）109 宗，成交面积 325.83 万平方米，流拍、流标现象仍然存在，出让价格继续下跌，土地出让均价 748.72 元/平方米，同比下降 22.50%。受政策激励和销售状况良好影响，三季度长沙市房地产景气指数和开发商信心指数均持续增强，土地市场月成交量环比增加，土地市场有望在四季度触底回暖。

（2）长沙房地产市场发展前景

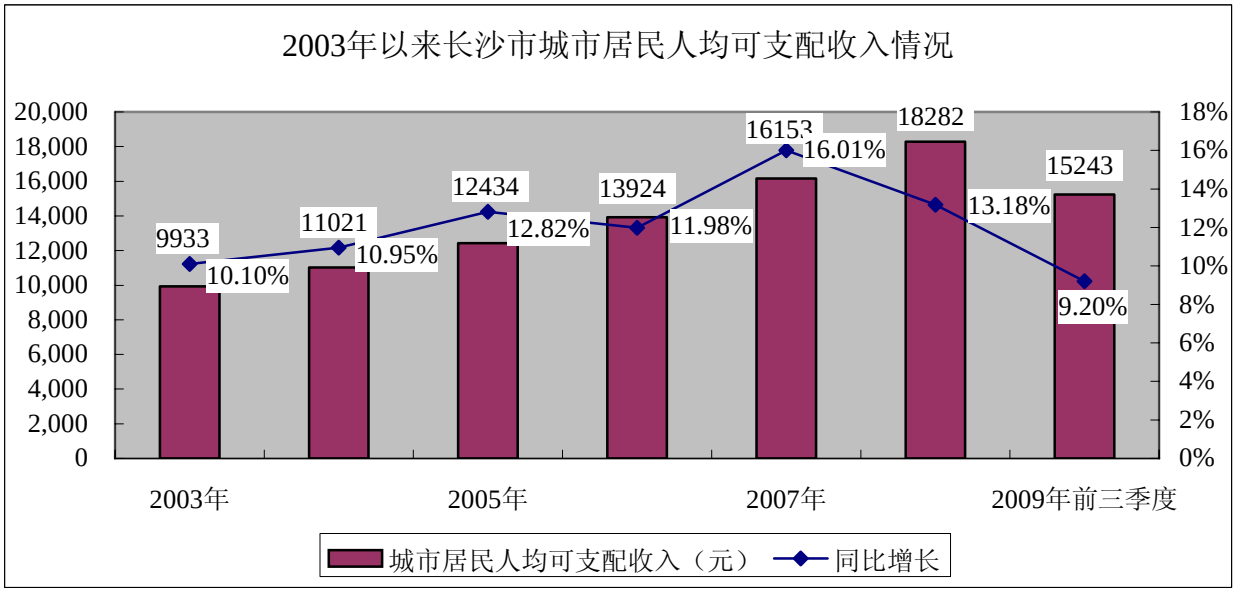
① 不断增强的综合经济实力支撑房地产市场长期发展

长沙是湖南省省会，长江中游地区重要的中心城市，国家历史文化名城。改

革开放以来，长沙市经济步入快速发展轨道，经济年均增长率达 12.10%，高出全国平均增幅近 3 个百分点，经济发展已进入工业化中期阶段，2009 年 11 月在美中经贸投资总商会、世界品牌组织联合举办的评选中被评为“共和国 60 年中国最具投资潜力城市”之一。2003-2008 年及 2009 年前三季度，全市 GDP 同比增幅均保持在 14%以上（按可比价格计算），增幅分别高出全国 4.9、5.3、5.0、4.1、4.6、6.1、6.8 个百分点，高出全省 4.4、2.8、3.3、2.7、1.6、2.3、1.4 个百分点。在中西部省会城市中，长沙市人均可支配收入名列前茅，属于消费能力较强的地区。抽样调查资料显示，2003-2008 年城市居民人均可支配收入均以两位数速度增长，其中 2007 年达到 16.01%；2009 年前三季度城市居民人均可支配收入为 15,243 元，同比增长 9.20%，扣除物价因素实际增长 10.20%。从产业结构看，长沙三大产业比较均衡，内生效益型经济特征比较明显，从而受大环境不利影响的风险较低，未来经济有望持续均衡增长。随着长沙市产业结构的进一步调整及城市规模的进一步扩大，全市综合实力将不断增强，为房地产行业的长远发展提供良好的经济环境。



数据来源：长沙统计信息网



数据来源：长沙统计信息网

②城市扩容、两型社会和河西先导区建设的逐一落实，将进一步刺激长沙房市刚性需求和改善型需求

《长沙市城市总体规划（2003 修改版）》指出：“在全省率先基本实现现代化，把长沙逐步建设成为我国中部地区的区域性现代化中心城市。到 2020 年长沙市国内生产总值达到 3888 亿元，市域总人口达到 688 万人，城市化水平达到 70%。2020 年都市区城市人口规模 310 万人，城市建设用地规模 310 平方公里”。2007 年 12 月 14 日，国务院批准长沙、株洲、湘潭（简称“长株潭”）城市群成为“全国资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验区”。2008 年 6 月，长沙市政府作出建设长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区长沙大河西先导区决策，区域规划达 1200 平方公里。目前，长沙市政府正大力实施“兴工强市”战略，积极推进工业化、城市化和农业产业化进程，加强生态环境建设，以实现可持续发展。城市扩容、两型社会和河西先导区的建设将带动长沙市经济走向新的繁荣，届时就业机会增多、人居环境改良、污染综合治理、人地关系和谐都将吸引越来越多的外来人士留居长沙，同时也将促进已有房屋的改善升级，有助于催生刚性需求和改善型需求，为长沙房地产市场注入新的活力。

③交通基础设施投资将巩固长沙在“9+2”城市圈中的核心地位，长沙房市覆盖面有望进一步扩容

便捷的交通加上合理的价格，使得湖南省各市州到省会长沙置业购房的人数不断增多。长沙市统计局公布的数据显示，2009年1-9月全市商品房销售创新纪录，其中外地居民购买城区住宅面积占总量的比例达到53.32%，未来交通的完善还将进一步扩大该比例，使其成为长沙房市的又一生力军。根据《长沙市城市总体规划》，未来沿湘江、319国道两条生长轴线拓展城市发展空间，构筑“一主、两次、四组团”的城市空间结构，形成与现代化中心城市相匹配的基础设施框架，以霞凝港、黄花空港、信息港“三港”，高速公路、京广铁路“两路”为主体，建设一批区域性重大枢纽工程；以轨道交通网和城市骨架道路网“两网”建设为重点，形成快速便捷的客货运交通网络。2009年，长沙市投入302亿元进行交通基础设施建设，其中望城坡汽车站（大河西先导区综合交通枢纽）、新港三期（新建5个千吨级泊位）已完成初步设计，长沙地铁2号线一期工程已于10月启动建设，与武广铁路配套的黎托汽车站年底有望投入运营，长株高速（对接长沙黄花国际机场和株洲）、武广高速（将岳阳、株洲、湘潭、衡阳纳入长沙的“一小时经济圈”内）将于年底全线贯通，京珠高速复线、芙蓉大道、绕城高速公路东南段和东北段以及京港澳高速公路长沙连接线等在内的交通重大建设项目正按预定计划顺利推进；2013年京广、沪昆客运专线建成通车后，长沙至武汉、广州、上海、昆明、北京的车程将分别缩短为1、2、3、4、5个小时。现代客运枢纽的形成将使长沙市交通区位发生巨大变化，从而促进城市职能的升级，进而提升长沙房市的制高点，形成越来越广阔的覆盖面。

④城市影响力的提升和外来品牌开发商注入的新居住理念，共同提升长沙房地产市场水平，未来发展潜力巨大

长沙是国务院批准的首批历史文化名城，除了具有优越的自然条件、深厚的文化底蕴和丰富的历史遗存，还是中西部交流的核心，华东经济圈沿长江向内陆辐射、华南经济圈沿京广线向内陆腹地扩展，两大经济圈人才和资源的双向流动都必经长沙，加之西部大开发战略的实施，长沙作为湖南省会城市其受关注程度越来越高。居住环境是反映城市形象的重要因素之一，根据长沙市“十一五”住宅发展规划，“十一五”期间住宅开发要满足城市人口增长、居住水平提高等合理的需求增长，但是目前长沙市人均住宅面积相对偏小，居住条件与发展规划存在一定差距，因此改善长沙市居住环境已经成为近几年及未来几年城市发展的重点问

题之一。同时，大量外来品牌开发商对长沙房市的青睐在提升当地房地产品质的同时，也带来新的居住理念，改善型住宅需求将成为市场新的制高点，为长沙房市的未来发展提供空间。

（三）郡原地产在房地产行业中的竞争情况

1、行业竞争格局和市场化程度分析

近几年国家陆续出台了多项宏观调控政策以促进我国房地产行业持续健康稳定发展，政策的落实让我国房地产行业市场化运作机制得到进一步完善，土地供应市场日益规范，商品房供给日益丰富。伴随着房地产市场的日趋成熟，政府对市场的监管力度也不断加强，在土地出让、立项批准、项目开发和销售、资金筹措等方面提出了更高的监管要求，房地产企业面临的经营压力越来越大，行业进入门槛也越来越高。在此背景下，房地产开发商为了谋求长远发展，越来越注重提升公司的综合实力、产品质量和品牌影响力，市场竞争逐渐由杂乱无序竞争转变为优胜劣汰的规范竞争。竞争方式的改变给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇，同时政府也鼓励具有较高诚信度和品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组，促进这些企业向规模化、集团化和品牌化方向发展，未来行业集中度将大幅提高。

房地产行业竞争格局的改变无疑会加强房地产业与城市经济的相互制约、互动发展，但是只有在良好的市场经济环境中，房地产行业才能健康有序地发展，城市经济与城市房地产的互利作用才能得到充分发挥。目前国内许多城市的房地产市场已经基本实现市场化运作，市场化程度较高的城市有深圳、广州、上海、北京、杭州等，但离完全市场化还有很大差距。总体来说，东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱；东部沿海地区，特别是江浙、广东等地区的房地产业市场化水平在国内处于领先地位。

2、郡原地产的市场地位

郡原地产主要立足浙江市场，并有选择的在全国区域经济中心城市布局，目前已经进入长沙、成都、沈阳等多个城市，初步形成全国化战略布局，并完成一定规模的土地储备，逐步成为全国性房地产公司。

作为一家以产品定位精准、追求创新设计、施工管理精细见长的专业地产公司，在业务发展过程中逐步建立了良好的企业品牌形象，在业内的竞争地位逐年提升，并得到客户及业界的认同，多年来共得到社会各界授予的各类荣誉和奖项。有关获奖荣誉如下：

时间	荣誉名称	授誉对象	授誉单位
2009 年	RIBA International Awards 2009 （英国皇家建筑师学会国际奖）	九树公寓	英国皇家建筑师学会（The Royal Institute of British Architects，简称 RIBA）
2007 年 12 月	全国建筑工程装饰奖 （中国建筑装饰行业最高荣誉奖）	公元大厦	中国建筑装饰协会
2007 年 9 月	浙江省建设工程钱江杯优质工程奖 （浙江省建设工程质量最高奖）	公元大厦	浙江省建筑业行业协会、浙江省工程建设质量管理协会
2007 年 1 月	最佳建筑风格奖	公元大厦	今日早报社
2004 年 12 月	中国房地产优秀写字楼	公元大厦	中国住交会组委会、中国住交会主流媒体联盟
2004 年 12 月	2004 中国（杭州）年度楼盘	公元大厦	钱江晚报
2004 年 10 月	全国人居经典建筑规划设计方案竞赛综合大奖	公元大厦	建设部城乡规划管理中心、建设部科技发展促进中心、中国风景园林学会、中国房地产及住宅研究会
2004 年 7 月	第四届中国国际住宅产业展览会创新楼盘奖	公元大厦	建设部住宅产业化促进中心、中国建筑文化中心

截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产经审计总资产 45.90 亿元、归属于母公司股东权益 16.47 亿元。郡原地产 2008 年及 2009 年 1～10 月的总资产规模、净资产规模都高于房地产行业 A 股上市公司中值（上市公司数据为 2009 年 1-9 月），详见下表：

项目	总资产（亿元）		净资产（亿元）	
	2008.12.31	**2009.9.30**	**2008.12.31**	**2009.9.30**
房地产行业 A 股上市公司平均值	68.31	83.98	25.46	29.7

房地产行业 A 股上市公司中值	28.08	31.41	12.73	12.21
郡原地产（2008/2009.10.31）	30.09	45.90	15.77	21.23

注：上市公司财务数据来源为 Wind 资讯。

作为浙江本地的房地产开发企业，与当地上市公司比较，郡原地产在资产规模、收入规模等方面都排在前列，具体比较见下表：

公司名称	股票代码	总股份（亿股）	总资产（亿元）	归属于上市公司股东的权益（亿元）	营业总收入（亿元）
新湖中宝	600208	33.84	209.86	59.40	37.93
滨江集团	002244	13.52	174.80	31.31	18.23
浙江广厦	600052	8.72	92.42	14.68	10.15
广宇集团	002133	4.99	63.05	12.22	11.19
莱茵置业	000558	3.71	24.22	5.51	6.00
美都控股	600175	5.15	32.82	15.62	13.81
卧龙地产	600173	3.30	20.56	4.51	7.14
海德股份	000567	1.51	2.54	1.66	0.36
郡原地产		7.00	45.90	16.47	3.28
注：上市公司财务数据来源于上市公司 2009 年三季报，郡原地产财务数据截至 2009 年 10 月 31 日（经审计）。					

3、郡原地产的竞争优势及劣势

（1）竞争优势

① 共同理念凝聚起的专业管理团队

一个房地产项目的开发从土地获取到商品房交付使用会历经诸多环节、跨越比一般行业更长的运作周期，在此期间房地产企业需要经受来自政策、市场、国内外经济、消费者、上下游行业、融资能力等的多重考验。资金密集型企业在房地产市场发展前期可能更胜一筹，但是能在未来成熟市场中拥有竞争力的只会是资金密集型和智力密集型并举的企业，拥有一支经验丰富、专业素养高、创新精神强、能整合多种资源、破解各阶段开发难题的管理团队至关重要。

在建筑中融入人文情怀和地理气质，让每件产品都烙上郡原独有的观感、品质和价值，这一直是郡原地产的开发理念。共同的理念凝聚了一批浙江省最早从事房地产开发和经营、热忱于打造舒适人居的专业人士加入郡原地产的管理团队，其中董事长许广跃为浙江华电房地产开发公司（南都房产前身）主要创始人之一，曾担任该公司执行董事和总经理，后担任浙江南都房产集团（浙江省首家省级房产集团）执行董事、总裁。郡原地产管理团队均有十年以上的房地产行业工作经验，主持开发或参与的各类房地产项目在省内外具有较高知名度，如“德加公寓”（1997年，杭州市第一个国家级城市住宅建设试点小区，囊括规划设计、建筑设计、工程质量、“四新”推广应用和开发研究全部金奖）、“白马公寓”及“白马大厦”（1999年，杭州市最早的市中心豪宅）、“银座公寓”（1999年，浙江省第一个精装修高层公寓）、“江滨花园”（2000年，荣获全国人居经典楼盘规划环境金奖）、“浙江大学国家大学科技园”（2001年，被评为“杭州市西湖杯优质工程”、“浙江省钱江杯优质工程”）、“杭州湖滨地区商业综合改造项目”（2002年，荣获2005年度ULI（亚太区）大奖）、“东湖林语”（2003年，荣获黄鹤楼杯金奖）。多年的默契合作和丰富的行业经验练就了这支团队高效的决策力和强大的执行力，带领公司积极地应对市场变化，在复杂、激烈的竞争中保持较高的运营效率。通过郡原地产这个平台，他们已经缔造了“公元大厦”（2004年，中国房地产优秀写字楼）和“九树公寓”（2005年，荣获英国皇家建筑师学会国际大奖），今后这支管理团队将继续为城市提供更多的人文资产和地理资产。

② 精品化定位和精细化工艺缔造高品质产品，市场认同度高

郡原地产一贯注重产品品质，对产品从规划设计到施工建设都做到精益求精，力求打造符合郡原苛刻要求的高品质产品——不仅能够满足目标客户当前的需求，同时还要适度超前，满足他们更深层次的潜在需求，受岁月磨砺后依旧能够历久弥新的经典建筑。

郡原地产开发的公元大厦项目，坐落在杭州标志性公共建筑黄龙体育中心西侧，总建筑面积 115,000 平方米。为了实现产品的高品质，郡原地产引入国际高端写字楼标准，并聘请德国 GMP 建筑师事务所担纲公元大厦的规划设计、建筑设计、景观设计和室内外装潢设计。与许多国内项目聘请境外设计通常只做概念

性规划及设计不同，郡原地产还委托 GMP 在主要的建筑、装饰工艺和材料、设备的选用上逐一把关，并派德国监理进驻现场工程全程把控公元大厦的建设品质，使其真正吸收德国设计的精粹，提升中国建筑的制造品质和工艺水平。2004 年以来，公元大厦先后荣获“第四届中国国际住宅产业展览会创新楼盘奖”（建设部住宅产业化促进中心、中国建筑文化中心）、“全国人居经典建筑规划设计方案竞赛综合大奖”（建设部城乡规划管理中心等）、“中国房地产优秀写字楼”（中国住交会组委会）、“2004 中国（杭州）年度楼盘”（钱江晚报）、“全国建筑工程装饰奖”（中国建筑装饰协会）、“浙江省建设工程钱江杯奖（优质工程）”（浙江省建筑业行业协会等）、“最佳建筑风格奖”（今日早报社）。2009 年 9 月，公元大厦入选“辉煌 60 年杭州人居建设成就展”，成为大部分浙江境内旗舰型企业入驻的标志性写字楼。

郡原地产的另一件入选“辉煌 60 年杭州人居建设成就展”作品——九树公寓，坐落于“新西湖十景”之一九溪烟树附近的一个山谷中，由世界著名建筑设计师戴卫·奇普菲尔德及其领导的 DCA 事务所担纲建筑设计、室内设计，并负责挑选与之相匹配的建材及设备。九树公寓将欧洲建筑理念与东方文化背景奇妙融合在一起，高度的个性化及其所蕴涵的创造性价值让她更接近艺术品的范畴，而作为森林与建筑之间的自然过渡又让她不再是“入侵者”，变成一种“活”的具有生命力的建筑。2009 年 6 月，九树公寓与北京鸟巢、水立方等 15 个项目一起荣膺由全球最具知名度的两大建筑师学会之一——英国皇家建筑师学会颁布的“2009 年度国际大奖”（RIBA International Awards 2009），成为唯一获此殊荣的中国住宅项目。

郡原地产开发的其他项目同样延续了公元大厦与九树公寓的精品化定位和精细化工艺，高品质产品让郡原地产敢于采取现房销售方式提升品牌影响力，并获得省内外市场的认可。如位于长沙的“郡原广场”以其独特的立面和景观成为标志性地标楼盘；“郡原·居里”集工业区和住宅区于一体，在挖掘了“宏梦卡通城”中的大量艺术家人群的深层需求后，郡原地产汲取了西班牙的围合住宅与中国传统人居的精髓，创建出一个时尚、自由、充满活力、具有亲情氛围的长沙新都市艺术主题住宅区；位于新安江畔的“郡原·一江春水”邀请了美国著名的RPVA设计事务所担纲规划设计、建筑设计和景观设计，用人的活动和人的感受作为规划环

境和设定空间的依据，形成空间与舒适度的和谐共处；还有郡原·相江公寓、郡原·列岛、郡原·美村等众多项目也依然保持着郡原一贯的开发准则，用精品气质满足客户现实及未来的居住需求。

③ 具有持续创新的理念，产品附加值高

房地产行业受外界因素影响较大，尤其近几年国家陆续出台了一系列措施对房地产行业进行规范和调控，以促进房地产行业的健康发展。行业调整意味着逐渐加大的经营风险，但对于能够挖掘市场需求并保持产品持续创新的企业，也意味着新的机遇。

根据国家的宏观调控政策和普通消费者对改善住房供应结构的需求，郡原地产努力整合社会设计力量共同讨论适合国情的居住模式，有针对性地加强中小户型研究，力求在限定的面积中最大程度发挥空间效应，满足业主生活需求的同时提高中小户型住宅的居住舒适度。作为实际行动，郡原地产在沈阳“郡原·美村”、郡原·一江春水等项目中做了积极的尝试，例如仔细研究分隔墙的材质、厚度及空间位置，使得厨房和卫生间的空间在最小的情况下，满足生活的需要；关注室内人体工学尺度，将部分户内功能移至公共区域，标准化厨房和卫生间的局部功能，多运用灵活布局，增加可变空间；将住宅建筑的进深设计为10米左右（普通的公寓住宅为15米左右），使100平方米的居住单元拥有三个向阳开间，加上适当的开窗设计，不仅获得良好的光照、通风和室内观景条件，还使内部的空间更加实用。

加强生态、节能建筑的研究与运用也是郡原地产创新的重点。秉承“最大程度的尊重自然环境，保护基地地形地貌，创建生态建筑，运用节能建筑材料，强调集约原则与自然和谐”的设计思路，郡原地产开发的“九树公寓”没有用钢筋水泥去破坏山谷的自然风貌，而是选择做通透的玻璃房子，外面再加上一层可移动的木质外表皮，将人类建筑变成大自然的天然组成部分。又如“郡原·一江春水”项目，通过对基地进行堆坡改造，让地面从主干道到组团道路再到单元入口逐渐升高，使一楼的住户在拥有窗外风景的同时也摆脱了室内潮湿的烦恼。

随着人口老龄化日益加剧，研究适宜老年人群的居住环境成为郡原地产近年来又一个创新点。为此，郡原地产专门成立机构研究和运作老年公寓项目，并

投入大量人力和物力深入了解市场需求，对杭州、成都、上海等大城市的退休群体进行了大规模的《城市退休群体生活幸福感问卷调查》，结果显示74.25%城市老人对老年公寓养老模式表示认同。目前，郡原地产主要针对老年人的生活习惯和生理特征对居所进行设计创新，譬如安全性（无障碍设计、呼叫按钮与扶手设计）、方便性（加装房屋智能系统、加大回转空间与走廊宽度、增多屋内储物空间）等。

④ 较强的房地产综合营运能力

房地产行业不断完善的市场化运作以及从紧从严的产业政策，要求郡原地产在提升产品品质的同时，不断加强自身的综合运营管理能力。郡原地产现已形成快速适应市场发展、灵活应对市场变化、果断做出行动决策、有效贯彻执行方案的房地产综合营运能力，这种能力主要体现在土地获取、房地产开发、资源整合、产品销售、品牌推广和风险管控方面。

土地获取方面，郡原地产不盲目跟风高价拍地，而是发挥自身在项目规划与开发、土地潜力挖掘、市场细分定位、目标客户选择等方面较强的判断力和执行力，在充分、严谨的尽职调查基础上，从财务和法律等方面评估项目风险及价值，通过股权收购方式获取有开发潜力的优质项目。与一级市场取地相比，通过收购项目公司股权获取土地的成本较低，付款方式也更灵活，项目开发压力相应较小，为郡原地产在有限的资金条件下获得快速发展提供保障。已售或在售的九树公寓、长沙“郡原广场”、郡原·一江春水、长沙“郡原·美村”、沈阳“郡原·美村”等项目均以股权收购方式获得，是郡原地产利润的重要来源；而尚未开始销售的郡原·相江公寓、郡原·列岛、九润公寓、海南·长滩雨林等项目所在地块位置优越，潜在盈利能力强，是郡原地产未来的利润增长点。

产品开发方面，一贯注重品质的郡原地产与国内外一流的勘察测绘、规划设计、建筑施工、材料设备供应以及监理单位保持良好合作，从项目规划设计到施工建设的开发过程中不断整合这些优质资源，打造出公元大厦和九树公寓这种获得市场高度认可的高品质产品。如今，郡原地产这种较强的资源整合能力也运用在其他项目中，继续为市场带来如一江春水、郡原·美村等高品质产品。

产品销售和品牌推广方面，郡原地产结合市场开发程度和自身产品实力，成

功利用现房销售方式快速提升品牌影响力，用客户可以亲身感受的示范区、样板房、外部景观等实景去代言品牌并获得市场的认可。位于长沙的郡原广场、郡原·美村、位于建德的郡原·一江春水、位于沈阳的郡原·美村项目，开盘时均推出了现房，实现产品销售与品牌推广的良性互动。

风险管控方面，郡原地产通过已经建立的外部风险管理预警系统，关注宏观经济指标、政策指标、产业发展指标、竞争对手数据、市场与客户指标、供应链指标等一系列外部数据，并通过自身分析与研究在风险防范上采取实际行动。如保持对项目 IRR 的较高投资标准，防范市场回调；避免过于激进的投资行为，适当分散投资风险，加大对泡沫较小的二三线城市的投入，调整长中短期项目与大中小项目之间的比例；内部风险管控方面，郡原地产已建立起责权明晰、规范和可执行的内部控制体系，有效降低了管理内耗，避免了重大决策失误，实现较高的经营和决策效率。

（2）竞争劣势

① 区域市场相对集中，企业规模尚需扩大

郡原地产在前期发展中主要立足于浙江地区，区域集中度较高，虽已实施跨地域的全国化发展战略，但主要业务仍然相对集中于杭州市和长沙市，受区域发展状况的影响较大，风险较为集中。

对此，郡原地产将继续加强与各地政府、银行及合作伙伴建立战略互信，扩大外省市项目开发布局，实施跨区域发展战略。具体而言，目前湖南市场已逐渐发展成为继浙江地区后的又一重要市场区域，今后郡原地产仍将立足于浙江，重点发展北京、上海等一线城市，同时兼顾人口规模和经济总量较大、经济发展速度较快的二线省会城市如长沙、沈阳、成都，关注土地资源稀缺型城市如海南。

② 专注精品化路线，企业发展速度受限

郡原地产自设立以来一直都非常重视产品品质，力求精益求精，为客户提供高品质产品。专注于精品化路线不可避免地对郡原地产的发展速度造成影响，与国内品牌房地产企业相比，郡原地产的业务规模偏小，新区域市场的开拓速度较慢。

对此，郡原地产未来发展将继续实施打造精品项目的经营策略，坚持产品创新的经营理念，在项目储备、产品设计、工程管理、产业链资源整合、营销和客户关系管理等方面培育核心优势，通过固化专业优势、加强团队建设和培育人工效能来提升郡原地产的整体运营能力，逐步消除精品化路线与发展速度受限之间的矛盾，引导产品精品化和规模速度化步入良性循环，实现郡原地产的快速发展。

三、本次交易完成后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

为便于投资者了解本次交易完成后本公司的财务状况，以假设本次交易于2008年1月1日已经完成为基础，本公司编制了2008年及2009年1-10月备考财务报告，并经天健会计师事务所审计，其对本公司备考财务报告出具了浙天会审[2009]3757号《审计报告》，以下分析所涉及的本公司财务数据均源于备考财务报告。

本次交易完成后，将对公司的财务状况、盈利能力及未来发展趋势等方面产生一系列重大影响。

（一）本次交易完成后公司财务状况的分析

1、本次交易完成后公司资产的主要构成和资产状况分析

（1）资产的主要构成

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

单位：元

项目	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
流动资产：				
货币资金	344,404,872.38	7.54	246,015,676.76	8.25
交易性金融资产	10,166,481.45	0.22	1,055,336.90	0.04
预付款项	67,532,957.28	1.48	272,047,335.59	9.12
其他应收款	153,341,545.62	3.36	192,942,664.83	6.47

存货	3,855,865,991.33	84.42	2,136,250,670.27	71.63
流动资产合计	4,431,311,848.06	97.01	2,848,311,684.35	95.51
非流动资产：				
长期股权投资	50,000,000.00	1.09	50,000,000.00	1.68
投资性房地产	1,608,394.49	0.04	1,682,984.39	0.06
固定资产	25,405,033.63	0.56	24,619,511.23	0.83
在建工程	15,066,840.00	0.33	15,066,840.00	0.51
无形资产	3,309,281.66	0.07	3,309,281.66	0.11
长期待摊费用	-	-	545,913.40	0.02
递延所得税资产	41,043,154.12	0.90	38,607,922.02	1.29
非流动资产合计	136,432,703.90	2.99	133,832,452.70	4.49
资产总计	4,567,744,551.96	100.00	2,982,144,137.05	100.00

截至2009年10月31日，流动资产占资产总额97.01%，流动资产主要构成为货币资金、预付款项、其他应收款和存货。

存货占全部资产的84.42%，存货具体构成如下：

单位：元

项　　目	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
开发成本	3,417,444,884.60		3,417,444,884.60	1,891,630,289.92		1,891,630,289.92
开发产品	437,391,047.74		437,391,047.74	244,620,380.35		244,620,380.35
库存商品	1,030,058.99		1,030,058.99			
合　计	3,855,865,991.33		3,855,865,991.33	2,136,250,670.27		2,136,250,670.27

①开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资（万元）	2009 年 10 月 31 日（元）	2008 年 12 月 31 日（元）
东海明珠[注 1]			-	152,690,099.05
海南·长滩雨林[注 2]			102,840,826.42	96,668,268.26
长沙“郡原广场”[注 3]	2006.11	40,933.62	-	294,259,483.18

长沙“郡原·美村”[注 4]	2008.04	413,080.00	668,211,161.35	360,450,504.71
沈阳“郡原·美村”[注 5]	2008.05	239,310.00	415,636,999.61	395,350,547.89
郡原·居里[注 6]	2007.11	31,735.00	136,972,918.63	96,422,263.06
郡原·列岛[注 7]	2009.09	63,318.65	171,654,645.66	116,747,323.49
郡原·一江春水[注 8]	2006.04	38,183.22	136,663,722.43	105,744,298.52
郡原·相江公寓[注 9]	2009.09	206,754.00	704,082,279.86	
宁波“郡原广场”[注 10]			39,874,410.15	
九润公寓[注 11]			705,467,139.88	
湖南洞井镇地块[注 12]			60,349,989.36	
崇州市一级土地整理项目[注 13]			275,690,791.25	273,297,501.76
合　计		1,033,314.49	3,417,444,884.60	1,891,630,289.92

注 1：东海明珠系由子公司宁波明珠开发，该项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发，2009 年 4 月，根据宁波明珠与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波市国土资源局将该地块收回。

注 2：海南·长滩雨林系由子公司海南郡原开发，正在进行前期规划设计工作。

注 3：长沙“郡原广场”由湖南中嘉开发，该项目已于 2009 年 1 月通过竣工验收，开始交付。

注 4：长沙“郡原·美村”由湖南中锴分期开发，一期已于 2008 年 4 月开工，后续项目正在进行前期规划设计工作。

注 5：沈阳“郡原·美村”由沈阳华凌分期开发，一期已于 2008 年 5 月开工，后续项目正在进行前期规划设计工作。

注 6：郡原·居里由子公司湖南宏梦开发，该项目主要包括宏梦卡通城及配套住宅项目的开发，工业区和住宅项目分别于 2007 年 11 月和 2008 年 4 月起陆续开工。

注 7：郡原·列岛项目由青山湖圣园分期开发，一期已于 2009 年 9 月开工，后续项目正在进行前期规划设计工作。

注 8：郡原·一江春水由杭州硕原分四期开发，一期和二期已于 2008 年 9 月竣工，三期和四期已于 2007 年 9 月开工。

注 9：郡原·相江公寓由杭州天名分期开发，一期已于 2009 年 9 月开工，后续项目正在进行前期规划设计工作。

注 10：宁波“郡原广场”由宁波隆越开发，正在进行前期规划设计工作。

注 11：九润公寓项目由华浙青马开发，正在进行前期规划设计工作。

注 12：湖南洞井镇地块由子公司湖南郡原开发，正在进行前期规划设计工作。

注 13：崇州市一级土地整理项目系由子公司崇州味江城开发的一级土地整理项目，该项目负责崇州市人民政府提供的崇州市街子镇南侧约 2000 亩土地的一级土地整理。

②开发产品

项目名称	竣工时间	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
公元大厦	2006 年 5 月	11,945,946.60	35,174,002.39
九树公寓	2007 年 9 月	42,258,634.07	89,765,290.31
郡原·一江春水（一、二期）	2008 年 9 月	99,942,582.15	119,681,087.65
长沙“郡原广场”	2009 年 1 月	283,243,884.92	-
合　计		437,391,047.74	244,620,380.35

存货2009年10月31日比2008年12月31日增加1,719,615,321.06元，增加比例为80.50%，主要原因为2009年收购子公司、新增开工项目和已开工项目加快投入所致。

截至2009年10月31日，非流动资产占资产总额2.99%，主要为长期股权投资、固定资产、在建工程、递延所得税资产等。

长期股权投资构成如下：

单位：元

被投资项目名称	持股比例	初始投资额	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京通州商务园开发建设有限公司	15.625%	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00

固定资产及累计折旧明细情况如下：

单位：元

项　　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 10 月 31 日
固定资产原值：				
房屋及建筑物	17,021,586.95			17,021,586.95
通用设备	4,401,344.31	742,343.61	49,398.00	5,094,289.92
运输工具	12,370,254.98	5,506,504.00	170,743.00	17,706,015.98
合　　计	**33,793,186.24**	**6,248,847.61**	**220,141.00**	**39,821,892.85**

累计折旧：				
房屋及建筑物	1,795,674.44	673,771.72		2,469,446.16
通用设备	2,005,978.91	720,091.11	49,398.00	2,676,672.02
运输工具	5,372,021.66	4,039,726.65	141,007.27	9,270,741.04
合　　计	**9,173,675.01**	**5,433,589.48**	**190,405.27**	**14,416,859.22**
固定资产净额：				
房屋及建筑物	15,225,911.89			14,552,140.79
通用设备	2,395,359.81			2,417,617.90
运输工具	6,998,239.53			8,435,274.94
合　　计	**24,619,511.23**			**25,405,033.63**

截至2009年10月31日，在建工程15,066,840.00元和无形资产3,309,281.66元均为北生药业尚待处置的资产。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

① 2008年末可比上市公司的资产状况比较如下表：

2008 年 12 月 31 日							
名称	**总资产（万元）**	**流动资产（万元）**	**比例（%）**	**货币资金（万元）**	**比例（%）**	**存货（万元）**	**比例（%）**
万科 A	11,923,657.97	11,345,637.32	95.15	1,997,828.59	16.76	8,589,869.65	72.04
沙河股份	166,722.28	155,094.69	93.03	27,506.46	16.50	124,491.04	74.67
招商地产	3,743,701.50	3,249,740.45	86.81	738,913.35	19.74	2,386,930.13	63.76
中粮地产	904,760.68	722,278.25	79.83	129,338.90	14.30	501,079.25	55.38
宜华地产	121,886.67	120,174.14	98.59	25,929.17	21.27	92,463.35	75.86
金融街	2,749,877.57	2,106,644.16	76.61	729,835.59	26.54	1,092,446.47	39.73
光华控股	56,588.90	49,836.76	88.07	4,527.40	8.00	43,214.72	76.37
莱茵置业	195,203.64	163,014.85	83.51	24,461.14	12.53	133,721.28	68.50
阳光城	268,022.61	265,509.81	99.06	19,601.57	7.31	188,013.58	70.15
苏宁环球	638,153.56	592,424.56	92.83	78,950.94	12.37	479,241.53	75.10
中国武夷	459,380.19	355,220.96	77.33	38,262.23	8.33	232,442.30	50.60

国兴地产	63,732.93	62,797.07	98.53	597.78	0.94	55,546.97	87.16
广宇集团	539,854.97	504,997.79	93.54	13,504.31	2.50	484,190.12	89.69
保利地产	5,363,216.27	5,321,123.88	99.22	546,976.05	10.20	4,019,561.85	74.95
浙江广厦	899,587.74	790,188.92	87.84	43,480.15	4.83	676,499.92	75.20
卧龙地产	210,877.90	179,157.35	84.96	15,481.47	7.34	147,900.28	70.14
新湖中宝	1,383,307.96	1,099,468.34	79.48	175,214.98	12.67	787,545.81	56.93
万通地产	738,516.56	671,634.36	90.94	89,076.24	12.06	476,806.73	64.56
华发股份	1,352,948.36	1,140,273.70	84.28	185,203.93	13.69	950,901.33	70.28
金地集团	3,510,159.66	3,441,623.54	98.05	444,999.57	12.68	2,844,035.10	81.02
华丽家族	274,800.62	274,213.41	99.79	33,615.14	12.23	225,972.11	82.23
陆家嘴	1,778,669.92	1,240,929.33	69.77	242,567.34	13.64	954,175.37	53.65
天地源	468,925.46	433,248.31	92.39	31,422.62	6.70	341,539.86	72.83
中华企业	1,008,417.03	838,855.50	83.19	155,297.88	15.40	658,471.87	65.30
珠江实业	139,893.14	127,327.70	91.02	21,236.48	15.18	99,778.88	71.33
华远地产	488,981.56	380,880.58	77.89	59,310.31	12.13	272,644.40	55.76
中茵股份	164,413.77	162,571.18	98.88	10,706.81	6.51	120,802.15	73.47
天业股份	103,464.09	84,248.96	81.43	2,320.65	2.24	72,377.10	69.95
世茂股份	271,472.18	179,080.92	65.97	40,075.26	14.76	117,918.45	43.44
张江高科	1,065,864.63	495,490.07	46.49	224,849.14	21.10	232,346.40	21.80
平均值	**1,368,502.01**	**1,218,456.23**	**86.48**	**205,036.38**	**12.02**	**913,430.93**	**66.73**
本公司	**298,214.41**	**284,831.17**	**95.51**	**24,601.57**	**8.25**	**213,625.07**	**71.63**

注：表格中数据来源为Wind资讯。

②2009年10月31日与可比上市公司第三季度末的资产状况比较如下表：

2009 年 9 月 30 日							
名称	**总资产（万元）**	**流动资产（万元）**	**比例（%）**	**货币资金（万元）**	**比例（%）**	**存货（万元）**	**比例（%）**
万科 A	12,950,250.92	12,379,276.80	95.59	2,761,461.61	21.32	8,675,222.94	66.99
沙河股份	172,379.74	160,263.59	92.97	36,022.75	20.90	118,572.62	68.79
招商地产	4,244,915.67	3,735,232.00	87.99	1,001,597.48	23.60	2,612,381.39	61.54

中粮地产	972,809.77	793,076.63	81.52	154,535.50	15.89	561,207.68	57.69
宜华地产	116,106.13	114,669.19	98.76	31,795.30	27.38	81,037.20	69.80
金融街	3,914,828.80	3,025,192.55	77.28	1,263,961.82	32.29	1,519,236.64	38.81
光华控股	30,490.32	24,666.74	80.90	2,051.05	6.73	14,804.04	48.55
莱茵置业	242,161.34	207,315.60	85.61	25,540.58	10.55	157,044.33	64.85
阳光城	308,267.44	305,822.02	99.21	26,114.90	8.47	193,826.96	62.88
苏宁环球	791,868.42	751,048.59	94.85	112,813.66	14.25	532,762.24	67.28
中国武夷	588,190.12	480,703.76	81.73	132,708.52	22.56	267,785.51	45.53
国兴地产	65,334.40	64,461.44	98.66	1,394.58	2.13	56,561.47	86.57
广宇集团	630,499.29	590,785.10	93.70	63,407.72	10.06	506,474.22	80.33
保利地产	7,945,482.58	7,829,983.46	98.55	1,664,673.09	20.95	5,284,793.11	66.51
浙江广厦	924,180.58	816,942.48	88.40	54,625.69	5.91	713,674.38	77.22
卧龙地产	205,637.47	174,851.46	85.03	8,703.54	4.23	153,621.50	74.71
新湖中宝	2,098,567.11	1,748,944.06	83.34	502,427.20	23.94	1,060,650.52	50.54
万通地产	928,617.91	799,007.41	86.04	133,921.73	14.42	573,249.08	61.73
华发股份	1,702,158.71	1,486,029.12	87.30	443,371.67	26.05	1,021,163.44	59.99
金地集团	4,994,623.98	4,857,769.22	97.26	1,028,558.99	20.59	3,461,354.35	69.30
华丽家族	387,618.51	387,183.09	99.89	141,386.86	36.48	233,358.40	60.20
陆家嘴	1,931,240.86	1,128,408.75	58.43	87,563.80	4.53	985,604.21	51.03
天地源	609,628.23	572,931.32	93.98	163,593.83	26.84	339,090.13	55.62
中华企业	1,254,984.19	1,133,310.19	90.30	307,638.09	24.51	727,550.79	57.97
珠江实业	176,546.92	164,163.29	92.99	65,182.26	36.92	94,592.49	53.58
华远地产	645,388.43	564,169.17	87.42	265,506.49	41.14	245,413.38	38.03
中茵股份	199,102.18	198,007.03	99.45	15,841.90	7.96	153,779.29	77.24
天业股份	119,257.58	99,655.66	83.56	2,199.81	1.84	87,403.61	73.29
世茂股份	1,302,704.90	992,963.16	76.22	203,977.14	15.66	721,085.35	55.35
张江高科	1,196,765.59	600,522.64	50.18	211,966.75	17.71	293,890.08	24.56
平均值	**1,721,686.94**	**1,539,578.52**	**87.57**	**363,818.14**	**18.19**	**1,048,239.71**	**60.88**
本公司	**456,774.46**	**443,131.18**	**97.01**	**34,440.49**	**7.54**	**385,586.60**	**84.42**

注：上表数据来源为Wind资讯，同行业上市公司数据基准日为2009年9月30日，本公司

备考数据基准日为2009年10月31日。

由上表可见，截至2009年10月31日，本公司总资产为456,774.46万元，相比行业上市龙头企业仍有一定差距，考虑到目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，如果交易完成后本公司通过资本市场进行股权融资和债务融资，公司的经营规模将不断地增长，资产规模也将随之增长。

截至2009年10月31日，本公司流动资产占比为97.01%，高于同行业主要可比上市公司87.57%的平均水平，主要是因为公司专注于房地产开发，与此相关的存货、货币资金、预付账款等占资产比重较大，而非流动资产占资产比重较小，存货占比84.42%，高于同行业主要可比上市公司60.88%的平均水平，符合房地产开发企业的特点。

2、负债的主要构成及分析

（1）负债结构

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，假设本次交易于2008年1月1日已经完成，本公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

单位：元

项目	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
流动负债：				
短期借款	100,000,000.00	4.01	40,000,000.00	2.74
应付票据	-	-	50,000,000.00	3.43
应付账款	141,179,714.68	5.66	128,626,578.77	8.81
预收款项	289,525,208.62	11.61	267,989,345.62	18.36
应付职工薪酬	1,432,007.94	0.06	2,436,510.19	0.17
应交税费	-3,414,814.43	-0.14	-14,919,498.86	-1.02
应付利息	5,916,061.47	0.24	1,099,726.00	0.08
应付股利	3,869,775.00	0.16	3,869,775.00	0.27
其他应付款	1,126,516,925.69	45.17	332,425,339.82	22.78

一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	8.02	100,000,000.00	6.85
其他流动负债	153,417,336.00	6.15	143,177,627.78	9.81
流动负债合计	2,018,442,214.97	80.93	1,054,705,404.32	72.27
非流动负债：				
长期借款	472,000,000.00	18.92	404,000,000.00	27.68
预计负债	3,650,000.00	0.15	650,000.00	0.04
非流动负债合计	475,650,000.00	19.07	404,650,000.00	27.73
负债合计	2,494,092,214.97	100.00	1,459,355,404.32	100.00

截至2009年10月31日，流动负债占全部负债80.93%，主要为预收款项和各种借款。2009年10月31日公司负债较2008年底增加70.90%，主要是因为2009年本公司加大项目投资力度，从而增加了债务融资所致。

（2）同行业主要上市公司负债结构比较

①2008年末可比上市公司的负债结构比较如下表：

2008 年 12 月 31 日					
名称	**总负债（万元）**	**流动负债（万元）**	**比例（%）**	**预收款项（万元）**	**比例（%）**
万科 A	8,041,803.02	6,455,372.19	80.27	2,394,575.51	29.78
沙河股份	123,962.79	101,824.33	82.14	2,141.63	1.73
招商地产	2,115,750.80	1,421,842.18	67.2	273,147.27	12.91
中粮地产	577,092.09	436,978.95	75.72	5,453.29	0.94
宜华地产	58,512.74	46,390.47	79.28	7,897.08	13.5
金融街	1,267,946.79	690,757.01	54.48	34,777.88	2.74
光华控股	42,104.93	40,783.95	96.86	21,784.72	51.74
莱茵置业	143,807.51	113,227.51	78.74	52,112.31	36.24
阳光城	198,560.94	144,929.45	72.99	15,262.47	7.69
苏宁环球	439,839.41	419,839.41	95.45	187,892.83	42.72
中国武夷	340,286.82	278,126.63	81.73	42,188.14	12.4
国兴地产	28,257.60	27,858.31	98.59	830.0282	2.94
广宇集团	385,596.48	233,760.51	60.62	86,020.39	22.31

保利地产	3,795,902.05	1,951,471.80	51.41	979,853.75	25.81
浙江广厦	749,416.33	723,610.03	96.56	361,072.80	48.18
卧龙地产	137,453.83	98,699.01	71.81	14,269.10	10.38
新湖中宝	875,297.01	577,117.71	65.93	115,631.15	13.21
万通地产	405,903.79	262,628.79	64.7	106,479.33	26.23
华发股份	872,535.64	536,526.33	61.49	312,909.12	35.86
金地集团	2,469,173.45	1,570,030.97	63.59	538,112.71	21.79
华丽家族	169,986.34	169,986.34	100	2,950.64	1.74
陆家嘴	841,036.97	830,673.72	98.77	446,462.05	53.08
天地源	316,509.15	96,772.69	30.58	92,849.56	29.34
中华企业	642,066.35	460,808.23	71.77	67,920.27	10.58
珠江实业	67,339.11	47,558.31	70.63	110.9754	0.16
华远地产	323,072.91	290,284.67	89.85	120,645.21	37.34
中茵股份	130,716.71	92,811.73	71	10,443.69	7.99
天业股份	64,060.32	64,060.32	100	2,914.05	4.55
世茂股份	119,762.68	74,829.31	62.48	969.2753	0.81
张江高科	523,065.35	434,550.60	83.08	7,975.96	1.52
平均值	**875,560.66**	**623,137.05**	**75.92**	**210,188.44**	**18.87**
本公司	**145,935.54**	**105,470.54**	**72.27**	**26,798.93**	**18.36**

注：数据来源为Wind资讯。

②2009年10月31日与可比上市公司第三季度末的负债结构比较如下表：

2009 年 9 月 30 日					
名称	**总负债（万元）**	**流动负债（万元）**	**比例（%）**	**预收款项（万元）**	**比例（%）**
万科 A	8,713,835.95	6,286,522.65	72.14	3,456,873.98	39.67
沙河股份	123,346.55	100,325.49	81.34	31,926.54	25.88
招商地产	2,533,182.76	1,857,916.69	73.34	817,446.13	32.27
中粮地产	598,695.18	429,701.43	71.77	83,904.27	14.01
宜华地产	46,384.05	34,306.61	73.96	4,671.35	10.07

金融街	2,359,723.65	1,061,635.93	44.99	290,322.21	12.30
光华控股	14,629.47	13,748.45	93.98	1,427.79	9.76
莱茵置业	183,331.49	137,641.49	75.08	94,796.16	51.71
阳光城	236,999.38	202,367.88	85.39	108,391.45	45.73
苏宁环球	506,676.68	444,610.68	87.75	233,275.98	46.04
中国武夷	460,041.01	390,799.63	84.95	177,774.55	38.64
国兴地产	30,533.57	30,134.28	98.69	3,409.43	11.17
广宇集团	464,210.75	278,170.04	59.92	183,827.04	39.60
保利地产	5,454,984.37	3,787,769.94	69.44	2,858,587.25	52.40
浙江广厦	775,578.46	618,113.16	79.70	451,638.37	58.23
卧龙地产	148,537.39	125,921.42	84.77	18,166.02	12.23
新湖中宝	1,454,708.44	1,027,375.38	70.62	341,878.44	23.50
万通地产	597,145.38	405,845.38	67.96	255,285.29	42.75
华发股份	1,188,185.83	728,261.41	61.29	526,647.40	44.32
金地集团	3,472,568.39	2,168,156.43	62.44	1,449,768.42	41.75
华丽家族	233,868.95	68,868.95	29.45	27.00	0.01
陆家嘴	834,013.72	797,801.48	95.66	228,136.77	27.35
天地源	452,009.41	324,134.65	71.71	198,463.59	43.91
中华企业	866,230.91	484,760.91	55.96	121,888.21	14.07
珠江实业	100,778.19	65,053.78	64.55	5,342.11	5.30
华远地产	476,181.83	229,991.95	48.30	96,385.94	20.24
中茵股份	157,978.18	116,778.18	73.92	44,482.44	28.16
天业股份	82,008.32	82,008.32	100.00	2,127.77	2.59
世茂股份	651,674.13	403,414.37	61.90	125,018.02	19.18
张江高科	632,358.72	450,024.91	71.17	6,076.21	0.96
平均值	**1,128,346.70**	**771,738.73**	**72.41**	**407,265.54**	**27.13**
本公司	**249,409.22**	**201,844.22**	**80.93**	**28,952.52**	**11.61**

注：数据来源为Wind资讯，同行业上市公司数据基准日为2009年9月30日，本公司备考数据基准日为2009年10月31日。

由上表可见，截至2009年10月31日，本公司流动负债占负债总额的比例略高

于同行业主要上市公司平均水平，2008年末时则与平均水平基本相当。目前本公司资金主要投入优质房地产开发项目中，未来几年内将形成稳定的现金流入，并且本公司资产负债率水平较同行业平均值低10个百分点，因此虽然流动负债占比较高，但是不会构成短期偿债风险，说明本公司对财务状况和偿债能力有很好的掌控能力。

3、偿债能力分析

（1）交易完成后上市公司的主要偿债能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动比率	2.20	2.70
资产负债率（%）	54.60	48.94
资产负债率（扣除预收款项）（%）	51.53	43.89

（2）同行业上市公司资产负债率指标比较

2008年末及2009年9月末同行业上市公司资产负债率指标如下表所示：

名称	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	资产负债率（%）	资产负债率（扣除预收款项，%）	资产负债率（%）	资产负债率（扣除预收款项，%）
万科 A	67.29	40.59	67.44	47.36
沙河股份	71.56	53.03	74.35	73.07
招商地产	59.68	40.42	56.51	49.22
中粮地产	61.54	52.92	63.78	63.18
宜华地产	39.95	35.93	48.01	41.53
金融街	60.28	52.86	46.11	44.84
光华控股	47.98	43.30	74.40	35.91
莱茵置业	75.71	36.56	73.67	46.97
阳光城	76.88	41.72	74.08	68.39
苏宁环球	63.98	34.53	68.92	39.48

中国武夷	78.21	47.99	74.08	64.89
国兴地产	46.73	41.52	44.34	43.04
广宇集团	73.63	44.47	71.43	55.49
保利地产	68.66	32.68	70.78	52.51
浙江广厦	83.92	35.05	83.31	43.17
卧龙地产	72.23	63.40	65.18	58.42
新湖中宝	69.32	53.03	63.28	54.92
万通地产	64.30	36.81	54.96	40.54
华发股份	69.80	38.86	64.49	41.36
金地集团	69.53	40.50	70.34	55.01
华丽家族	60.33	60.33	61.86	60.78
陆家嘴	43.19	31.37	47.28	22.18
天地源	74.15	41.59	67.50	47.70
中华企业	69.02	59.31	63.67	56.94
珠江实业	57.08	54.06	48.14	48.06
华远地产	73.78	58.85	66.07	41.40
中茵股份	79.35	57.00	79.50	73.15
天业股份	68.77	66.98	61.92	59.10
世茂股份	50.02	40.43	44.12	43.76
张江高科	52.84	52.33	49.07	48.33
平均值	**64.99**	**46.28**	**63.29**	**50.69**
本公司	**54.60**	**51.53**	**48.94**	**43.89**

注：数据来源为Wind资讯，同行业上市公司数据基准日为2008年12月31日和2009年9月30日，本公司备考数据基准日为2008年12月31日和2009年10月31日。

从上表可以看出，重组完成后2008年末、2009年10月末本公司资产负债率均低于同行业主要上市公司平均水平，2009年10月末扣除预收款项后的资产负债率接近平均水平，显示公司债务水平适当，偿债能力较强。

（3）同行业主要上市公司短期偿债能力指标比较

名称	流动比率	
	2009 年 9 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
万科 A	1.97	1.76
沙河股份	1.6	1.52
招商地产	2.01	2.29
中粮地产	1.85	1.65
宜华地产	3.34	2.59
金融街	2.85	3.05
光华控股	1.79	1.22
莱茵置业	1.51	1.44
阳光城	1.51	1.83
苏宁环球	1.69	1.41
中国武夷	1.23	1.28
国兴地产	2.14	2.25
广宇集团	2.12	2.16
保利地产	2.07	2.73
浙江广厦	1.32	1.09
卧龙地产	1.39	1.82
新湖中宝	1.7	1.91
万通地产	1.97	2.56
华发股份	2.04	2.13
金地集团	2.24	2.19
华丽家族	5.62	1.61
陆家嘴	1.41	1.49
天地源	1.77	1.73
中华企业	2.34	1.82
珠江实业	2.52	2.68
华远地产	2.45	1.31
中茵股份	1.7	1.75
天业股份	1.22	1.32

世茂股份	2.46	2.39
张江高科	1.33	1.14
平均值	**2.04**	**1.87**
本公司	**2.20**	**2.70**

注：数据来源为Wind资讯，同行业上市公司数据基准日为2008年12月31日和2009年9月30日，本公司备考数据基准日为2008年12月31日和2009年10月31日。

从上表看出，重组完成后的本公司一年一期的流动比率均高于同行业主要上市公司平均水平，这主要是因为公司整体负债水平较低，而资产又主要集中在流动资产所致，说明公司的偿债能力较强。

4、资产周转能力分析

（1）重组完成后上市公司的资产周转能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度
存货周转率（次/年）	0.08	0.28
总资产周转率（次/年）	0.10	0.32

注1：存货周转率=营业成本/（期初存货余额＋期末存货余额）×2，总资产周转率=营业收入/（期初总资产金额＋期末总资产金额）×2；

注2：计算2008年指标时，期初数取自本公司2007年末备考合并资产负债表中的存货余额和总资产金额；

注3：在计算2009年1-10月各周转率时已把计算结果相应乘以12/10进行年化计算。

（2）同行业上市公司资产周转能力比较

重组完成后上市公司与同行业上市公司资产周转能力的比较如下表：

名称	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	存货周转率（次/年）	总资产周转率（次/年）	存货周转率（次/年）	总资产周转率（次/年）
万科 A	0.24	0.24	0.33	0.37
沙河股份	0.18	0.28	0.12	0.23
招商地产	0.12	0.13	0.10	0.11

中粮地产	0.05	0.05	0.15	0.14
宜华地产	0.16	0.22	0.38	0.43
金融街	0.12	0.09	0.32	0.27
光华控股	0.88	0.66	0.01	0.01
莱茵置业	0.28	0.27	0.44	0.44
阳光城	0.45	0.33	0.47	0.38
苏宁环球	0.21	0.31	0.32	0.46
中国武夷	0.38	0.27	0.57	0.36
国兴地产	-	-	0.15	0.17
广宇集团	0.14	0.19	0.16	0.19
保利地产	0.16	0.17	0.27	0.33
浙江广厦	0.1	0.11	0.35	0.35
卧龙地产	0.27	0.34	0.36	0.39
新湖中宝	0.27	0.21	0.34	0.29
万通地产	0.15	0.18	0.57	0.63
华发股份	0.1	0.12	0.29	0.31
金地集团	0.1	0.12	0.24	0.32
华丽家族	0.02	0.02	-	0.56
陆家嘴	0.05	0.16	0.07	0.11
天地源	0.2	0.21	0.32	0.31
中华企业	0.18	0.22	0.41	0.37
珠江实业	0.22	0.22	0.18	0.20
华远地产	0.15	0.14	1.02	0.89
中茵股份	0.11	0.12	-	0.93
天业股份	0.03	0.03	0.19	0.24
世茂股份	0.07	0.08	0.22	0.16
张江高科	0.24	0.13	0.31	0.19
平均值	**0.19**	**0.19**	**0.31**	**0.34**
本公司	**0.08**	**0.10**	**0.28**	**0.32**

注1：数据来源为Wind资讯；

注2：在计算2009年三季度各上市公司的各周转率时已把计算结果相应乘以12/9进行年化计算；

注3：本公司在计算2009年1-10月各周转率时已把计算结果相应乘以12/10进行年化计算。

注4：同行业上市公司数据基准日为2008年12月31日和2009年9月30日，本公司备考数据基准日为2008年12月31日和2009年10月31日

从上表可见，重组后本公司2008年各项资产周转指标均接近于同行业主要上市公司平均水平，2009年1-10月各项资产周转指标低于同行业主要上市公司平均水平。一方面由于受2008年房地产市场下滑和房地产项目建设周期的影响，公司2009年交付房产较少，导致结转的营业收入和营业成本也相对较少；另一方面2009年公司新增开发项目，并加大投入，使得存货余额显著增长，这两方面原因致使2009年1-10月资产周转指标有所降低。随着公司现有项目的开发完成，预计2010、2011年营业收入将有大幅增长，资产周转率指标也将随之改善。

（二）经营成果和盈利能力分析

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，本公司主要利润指标如下：

单位：元

项 目	2009 年 1-10 月	2008 年度
营业收入	328,142,751.45	901,345,299.01
营业成本	211,795,407.28	530,093,480.64
营业利润	21,677,895.92	197,481,487.76
净利润	327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司所有者的净利润	339,719,776.75	145,517,275.96
毛利率（%）	35.46	41.19
全面摊薄净资产收益率（%）	21.26	11.42

注：全面摊薄净资产收益率＝归属于母公司股东的净利润/归属于母公司股东的净资产

公司最近一年一期的主要项目盈利情况如下：

单位：万元

项　　目	2009 年 1-10 月			2008 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）
1、房产销售						
（1）办公楼						
公元大厦				19,081.67	10,140.17	46.86
（2）住宅						
九树公寓	8,728.30	4,657.49	46.64	60,631.67	35,733.72	41.06
郡原·一江春水	2,698.06	1,973.85	26.84	8,715.67	6,600.01	24.27
长沙“郡原广场”	19,061.12	13,413.54	29.63			
（3）商铺						
长沙“郡原广场”	2,031.86	1,119.59	44.90			
（4）车位						
公元大厦	250.00	7.61	96.96	1,468.68	461.00	68.61
郡原·一江春水				67.15	24.79	63.08
（5）储藏室						
公元大厦				64.23	40.71	36.62
2、物业租赁	44.94	7.46	83.40	45.46	8.95	80.31
3、其他				60.00	-	100.00
合　计	32,814.28	21,179.54	35.46	90,134.53	53,009.35	41.19

本公司最近一年一期的毛利率分别为41.19%、35.46%，与行业平均水平相当。净资产收益率分别为11.42%、21.26%，也与沪深两市房地产企业平均净资产收益率相当。郡原地产近年来在专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌建设以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。

公司的营业利润绝大部分来源于房地产开发业务，主要为商品住宅和写字楼开发，另有少量与住宅配套的商铺及车库的开发，以出售为主，有少量商铺及写字楼出租。销售收入几乎全部为现金，所以利润质量较高。

四、本次交易对公司的影响

（一）公司主营业务将发生重大变化

目前，公司经过重整，处置了几乎全部经营性业务和资产，已成为一家无业务的公司。2009 年 5 月 27 日起股票暂停上市交易，面临退市风险。通过本次重大资产重组，公司将向郡原地产全体股东发行股份购买郡原地产 100%股份，公司主营业务将转变为房地产开发与经营。

（二）公司的股权结构将发生重大变化，实际控制人将发生变更

本次发行股份总数为 1,350,000,000 股，其中，向天禧投资发行 708,750,000 股，向唐旗投资发行 101,250,000 股，向许广跃发行 202,500,000 股，向其他 5 名自然人发行 337,500,000 股。本次发行后，北生药业总股份增至 1,744,793,708 股。天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃持有的公司股份占公司总股份比例将达到 58.03%，公司的控股股东将变更为天禧投资，实际控制人将变更为许广跃。

（三）本次交易将改善公司的财务状况

本次交易对公司的财务状况产生了较大的影响，根据备考报表，假设公司于 2008 年 1 月 1 日资产重组已经完成，公司的财务状况将得到极大改善，偿债能力也将得到提高。根据公司 2009 年 10 月 31 日的备考报表，公司的资产负债率将由 183.55%下降到 54.60%，扣除预收账款后资产负债率下降到 51.53%，资产负债率的大幅下降将使公司的长期偿债能力和融资能力得到大幅提升；流动比率由 0.39 提高到 2.20，流动比率的提高，将大幅提升了公司短期偿债能力。具体情况如下表所示：

项目	重组前		重组后	
	2009.10.31	2008.12.31	2009.10.31	2008.12.31
流动比率	0.39	0.13	2.20	2.70
资产负债率（%）	183.55	216.61	54.60	48.94
扣除预收账款后资产负债率（%）	--	--	51.53	43.89

（四）本次交易将提升公司的盈利能力

本次交易对公司的盈利产生了较大的影响，根据备考报表，假设公司于 2008 年 1 月 1 日重组已经完成，公司的盈利能力将得到较大提升，交易前后的业绩比较如下表所示：

单位：元

项　目	交易前		交易后	
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2009 年 1-10 月	2008 年度
净利润	952,615,649.01	-699,908,875.00	327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	339,719,776.75	145,517,275.96
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-56,458,017.58	-458,414,377.79	5,419,999.39	140,918,472.19
发行在外普通股加权平均数	321,908,716	303,687,468	1,744,793,708	1,744,793,708
基本每股收益	2.96	-2.28	0.19	0.08

从上表可看出，本次交易将彻底改变公司的盈利状况。本次交易前 2009 年 1-10 月净利润主要来源于资产处置和债务重组，剔除非经常性损益后，仍处于大额亏损状态。假设本次重组已经完成，则近一年一期都从亏损转为盈利。受 2008 年房产市场低迷和项目开发节奏影响，2009 年结转的房产销售收入较少，2009 年 1-10 月盈利主要来自土地转让所得，使得 2009 年扣除非经常性损益后的净利润较低。随着现有项目的逐步完工并进入销售环节，公司扣除非经常性损益前后的利润都将有显著提升。

（五）本次交易将使公司未来盈利的连续性和稳定性得到可靠保证

根据天健会计师事务所出具的浙天会审〔2009〕3758号《审核报告》，本公司2009、2010年备考主要盈利预测数据如下：

单位：万元

项　目	2010 年度预测数	2009 年度		
		2009 合计数	2009 年 11-12 月预测数	2009 年 1-10 月已审实际数
一、营业收入	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28
减：营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54
二、营业利润	59,773.93	532.98	-1,634.81	2,167.79

三、利润总额	59,657.71	42,412.68	-1,639.48	44,052.16
减：所得税费用	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72
四、净利润	45,162.84	30,901.75	-1,873.69	32,775.44
归属于母公司股东的净利润	30,179.22	32,638.43	-1,333.54	33,971.97

根据经审核的备考盈利预测报告以及重组方对上市公司的业绩承诺，重组完成后公司三年累计实现归属于母公司净利润为 13.62 亿元，年平均实现归属于母公司净利润为 4.54 亿元。重组完成后上市公司将彻底改变原有的经营状况和财务状况，郡原地产也将借助资本市场的平台，实现更加平衡快速的发展。

就房地产业而言，项目开发进度、项目品质和土地储备是影响公司经营连续性和稳定性的主要因素。目前，郡原地产在建项目主要包括郡原·一江春水（三、四期）、郡原·相江公寓（一期）、郡原·列岛C区、郡原·居里工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、郡原·居里住宅区（样板区1、2、4、5#栋）、郡原·居里住宅区（多层区3#、6-14#栋）、长沙“郡原·美村”（一期）、沈阳“郡原·美村”（一期）等项目的开发建设；拟建项目有郡原·相江公寓后续项目、郡原·列岛后续项目、长沙“郡原·美村”后续项目、沈阳“郡原·美村”后续项目、郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）、海南·长滩雨林、湖南洞井镇地块、九润公寓、宁波“郡原广场”、良渚居里公寓项目等项目，公司有多年的房地产开发经验，具备合理安排各项工程进度的能力，使各项目按计划陆续进入销售期，确保公司盈利的连续性。公司在长期的房地产开发和市场竞争中，积累了丰富的项目开发经验，并成就了一支具有优秀市场研判力的经营团队，产品有较高的市场认同度，深受消费者欢迎。郡原地产目前在建及拟建的用地面积约175万平方米，可以满足未来数年的开发需求。公司还将继续寻找和开发优质项目，不断提升盈利能力和行业地位。

因此，重组完成后本公司行业前景明朗，盈利模式清晰，具有较强的持续盈利能力。

五、交易完成后北生药业未来发展计划

（一）交易完成后上市公司的房地产开发战略

本次交易完成后，北生药业的主营业务将变更为房地产开发与经营，北生药业将基于郡原地产综合实力和产品开发优势，结合国家对房地产的宏观政策导向及国内房地产发展现状、市场机遇、市场竞争状况，实施以下发展战略：

立足浙江市场，有选择的在全国区域经济中心城市布局；主要从事住宅产品的开发、兼顾商业地产的开发并向开发服务延伸；高度强调创新设计，致力于为客户提供精致、舒适的居住空间，为城市创造丰富多彩的建筑精品；逐步发展为全国性的有良好口碑和品牌知名度的房地产公司。

秉承“诚信守正、奋发进取；精益求精、追求卓越”的企业精神，抓住城市化带来的市场机遇，充分发挥管理团队在房地产开发方面长期积累的专业优势，与国际知名建筑设计所合作，针对每个开发项目进行市场细分，通过创新设计及对每一个建筑细节的把握，使开发项目在细分市场中成为标杆产品，有力提升公司的品牌知名度。同时通过品牌推广向更多区域经济中心城市扩张。

为达到上述发展目标，拟采取以下战略措施：

1、区域化发展战略

在对全国房地产市场进行战略分析的基础上，重点在浙江的杭州、宁波地区进行业务拓展，做好长沙、沈阳、成都等区域中心城市的的项目开发，未来将重点进入上海、北京一线城市进行项目开发，业务发展到一定规模后，将完成开发项目在全国重要城市的广泛布局。

2、业务模式发展战略

将继续加大对住宅产品的研究与开发力度，为客户提供舒适、精致的居住空间。在发展住宅产品的同时，兼顾商业地产的开发，使郡原地产产品逐步覆盖房地产产品的主要类型。探索以向业主提供规划设计服务、施工建设服务、物业管理服务的新型业务模式。

3、产品创新开发战略

将充分发挥在房地产开发方面的专业经验优势，进一步在方案设计和规划设计方面加大研究和投入力度，持续关注并引入国际先进的人居设计理念并结合本

土文化特点，正确评价土地资源，在美学与实用性上取得平衡，形成独特的设计风格和人居文化，提高品牌知名度。在具体产品上，老年公寓项目将成为重点开发的房地产项目，目前已投入了大量资源研究、开发老年公寓产品。

4、技术开发与创新战略

将紧跟住宅科技发展潮流，继续加大在建筑节能环保方面的研发，在产品的节能、节水、节电、节材方面加大投入，提供高舒适度、低能源消耗的产品。

郡原地产开发的高品质写字楼“公元大厦”就采用了节能效果较好的断桥中空玻璃门窗，双层中空Low—E玻璃以及屋面绿化系统，有效的节约了能源。在景观环境方面，坚持使用循环系统或者采用过滤水，既确保景观效果，又节约水资源；在灯光控制方面，大量采用节能灯具，公共部位的控制系统利用多路布置，在确保照明的同时，最大限度的节能。

5、人才发展战略

公司的可持续发展关键在于人才，要实现公司房地产业务的发展战略目标，人才的作用至关重要。公司有一批浙江最早从事房地产开发的优秀管理者，未来将着力固化专业优势、培育组织能力、提升人工效能，使公司的经营管理团队能够随着公司的快速扩张，能力不断得到提升，确保公司规模快速扩大后经营管理的健康与可持续性。

6、优化业务流程

通过优化内部管理生态系统，减少内耗，建立标准、规范、清晰、可执行的责权和流程体系，提高公司的组织能力，把对人的高要求逐步过渡到对组织能力的高要求上。

7、信息化建设的提升

郡原地产目前已经进入全国多个城市开发，跨区域的发展促使公司继续加大对 IT 系统的重视程度和投入程度，为进一步扩大规模、跨地域发展、提升效能提供有效的执行工具。未来将在原 OA 平台的基础上，逐步完善财务管理系统、成本管理系统，并逐步筹划建设知识管理系统，通过知识管理平台上有效信息的

充实，加强组织进化和保障能力，减少邮件传递，孕育知识共享的氛围。

（二）郡原地产各项目的开发计划

郡原地产将继续推进郡原·一江春水（三、四期）、郡原·相江公寓（一期）、郡原·列岛 C 区、郡原·居里工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、郡原·居里住宅区（样板区 1、2、4、5#栋）、郡原·居里住宅区（多层区 3#、6-14#栋）、长沙“郡原·美村”（一期）、沈阳“郡原·美村”（一期）等项目的开发建设；准备开发的项目有郡原·相江公寓后续项目、郡原·列岛后续项目、长沙“郡原·美村”后续项目、沈阳“郡原·美村”后续项目、郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）、海南·长滩雨林、湖南洞井镇地块、九润公寓、宁波“郡原广场”、良渚居里公寓项目等项目，开发计划如下表：

单位：万元

项目名称	规划总建筑面积（㎡）	（预计）开工时间	预计竣工时间	预计总投资	截至 2009 年 10 月 31 日已投资	尚需投资
郡原·列岛	66,145.32	2009.09	2011.12	63,318.65	17,841.00	45,477.65
沈阳“郡原·美村”	954,560.27	2008.05	2015.12	239,310.00	48,335.00	190,975.00
郡原·一江春水	161,440.30	2006.04	2011.12	38,183.22	22,859.97	15,323.25
长沙“郡原·美村”	730,103.33	2008.04	2014.05	413,080.00	67,395.00	345,685.00
郡原·居里	101,008.00	2007.11	2013.03	31,735.00	13,177.00	18,558.00
郡原·相江公寓	350,852.00	2009.09	2012.12	206,754.00	43,919.00	162,835.00
九润公寓	109,586.40	2010.01	2013.01	117,296.47	69,522.00	47,774.47
海南·长滩雨淋	127,829.10	2010.01	2013.08	69,394.68	10,284.00	59,110.68
良渚居里公寓	75,876.00	2010.03	2012.06	43,462.49	10,300.00	33,162.49
宁波“郡原广场”	65,314.00	2010.02	2012.02	39,697.59	3,983.30	35,714.29
合计	**2,742,714.72**			**1,262,232.10**	**307,616.27**	**954,615.83**

上述项目总投资 126.22 亿元，截至 2009 年 10 月 31 日已投资 30.76 亿元，

预计尚需投资 95.46 亿元。

结论：董事会讨论和分析认为，本次交易完成后，公司将重新获得可持续经营能力，资产质量得到较大提升，财务指标明显改善，具有较强的行业竞争优势，且土地储备充足，有利于公司发展壮大，公司盈利能力将得到根本性改观。

第十一节　财务会计信息

一、本公司交易前最近两年一期财务报表

本公司根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。中磊会计师事务所审计了本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表和 2007 年度、2008 年度、2009 年 1－10 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了中磊审字[2009]第 0286 号《审计报告》。

审计报告为非标准无保留的审计意见，并对公司的如下事项进行了强调说明：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十五第 7 点所述，法院已经裁定北生药业完成了重整计划，北生药业成为无业务的公司。公司期末累计亏损严重，主要财务指标显示公司财务状况严重恶化，盈利能力不足。根据北生药业、北生药业原管理人、郡原地产三方签订的《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，拟由郡原地产作为重组方实施资产重组的方案，上述方案尚需报有关主管部门批准后才能实施。尽管公司披露了上述改善措施，但公司今后能否持续经营，将取决于上述方案是否能获得批准，因此公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。”

北生药业最近两年一期的财务报表如下：

（一）最近两年一期合并资产负债表

单位：元

资　产	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	合并数	合并数	合并数
流动资产：			

货币资金	45,221,494.62	1,745,696.60	2,258,956.14
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	20,728,410.30	83,781,841.75
预付款项	-	2,064,101.62	3,112,135.51
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,070,000.00	197,418,888.10	343,598,658.83
存货	-	19,829,122.30	31,283,423.94
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	
流动资产合计	**46,291,494.62**	**241,786,218.92**	**464,035,016.17**
非流动资产：	-		
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	2,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	515,840,016.98	601,370,277.97
在建工程	15,066,840.00	46,060,940.00	140,395,932.86
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	36,456,333.77
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	3,309,281.66	35,628,391.37	36,487,101.30
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	2,533,846.15	3,029,308.05
递延所得税资产	-	-	-

其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**18,376,121.66**	**602,063,194.50**	**819,738,953.95**
资 产 总 计	**64,667,616.28**	**843,849,413.42**	**1,283,773,970.12**
负债及股东权益	2009-10-31	2008-12-31	2007-12-31
流动负债：			
短期借款	-	745,259,676.77	835,584,704.57
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	11,052,349.84	79,539,439.17	84,828,225.71
预收款项	1,695,239.62	14,790,985.52	27,559,600.92
应付职工薪酬	300,075.57	11,685,268.66	9,716,103.32
应交税费	1,729,395.92	117,392,021.46	98,732,158.52
应付利息	-	298,745,598.28	172,969,549.09
应付股利	3,869,775.00	3,869,775.00	3,869,775.00
其他应付款	99,398,237.56	318,585,593.54	84,853,922.97
一年内到期的非流动负债	-	238,000,000.00	125,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**118,045,073.51**	**1,827,868,358.40**	**1,443,114,040.10**
非流动负债：	-		
长期借款	-	-	113,000,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	11,770,000.00
预计负债	650,000.00	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**650,000.00**	**-**	**124,770,000.00**
负 债 合 计	**118,695,073.51**	**1,827,868,358.40**	**1,567,884,040.10**
股东权益：	-		

股本	394,793,708.00	303,687,468.00	303,687,468.00
资本公积	362,983,732.14	454,169,972.14	454,169,972.14
减:库存股	-	-	-
盈余公积	38,483,861.71	38,483,861.71	38,483,861.71
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-850,288,759.08	-1,802,814,414.59	-1,110,504,376.21
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	**-54,027,457.23**	**-1,006,473,112.74**	**-314,163,074.36**
少数股东权益	-	22,454,167.76	30,053,004.38
股东权益合计	**-54,027,457.23**	**-984,018,944.98**	**-284,110,069.98**
负债及股东权益合计	**64,667,616.28**	**843,849,413.42**	**1,283,773,970.12**

（二）最近两年一期合并利润表

单位：元

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	**19,532,180.38**	**20,934,946.22**	**49,447,909.17**
减：营业成本	27,269,634.96	31,328,151.47	60,198,544.69
营业税金及附加	54,624.89	134,332.25	449,628.79
销售费用	1,542,112.58	1,269,689.72	2,014,016.70
管理费用	42,383,856.37	70,984,626.43	42,896,807.14
财务费用	4,506,883.41	127,145,265.34	47,589,647.67
资产减值损失	-	255,914,699.36	207,975,963.14
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	103,924,389.23	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润	**47,699,457.40**	**-465,841,818.35**	**-311,676,698.96**
加：营业外收入	1,107,173,202.58	34,863,729.62	4,355,695.31
减：营业外支出	202,113,918.72	268,759,390.21	8,022,707.57
其中：非流动资产处置损失	-	-	-

三、利润总额	**952,758,741.26**	**-699,737,478.94**	**-315,343,711.22**
减：所得税费用	143,092.25	171,396.06	92,099.41
四、净利润	**952,615,649.01**	**-699,908,875.00**	**-315,435,810.63**
归属于母公司所有者的净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	-308,026,847.69
少数股东损益	89,993.50	-7,598,836.62	-7,408,962.94
五、每股收益：			
（一）基本每股收益	2.96	-2.28	-1.01
（二）稀释每股收益			

（三）最近两年一期合并现金流量表

单位：元

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 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	8,232,229.02	18,092,473.75	29,093,301.91
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	94,895,143.12	16,173,597.06	51,376,401.34
现金流入小计	103,127,372.14	34,266,070.81	80,469,703.25
购买商品、接受劳务支付的现金	4,977,304.19	13,255,877.13	13,927,342.82
支付给职工以及为职工支付的现金	25,926,675.46	10,237,704.89	11,424,387.30
支付各项税款	100,296,157.26	1,742,539.13	3,744,029.09
支付的其他与经营活动有关的现金	21,927,170.81	9,264,521.12	25,924,831.45
现金流出小计	153,127,307.72	34,500,642.27	55,020,590.66
经营活动产生的现金流量净额	**-49,999,935.58**	**-234,571.46**	**25,449,112.59**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	20,799,002.80	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	368,838,107.63	49,000.00	219,201.20
收到的其他与投资活动有关的现金	137,030,830.50	-	-
现金流入小计	526,667,940.93	49,000.00	219,201.20

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	43,991.65	240,945.28	6,230,314.70
投资所支付的现金	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	125,454,260.44	-	-
现金流出小计	125,498,252.09	240,945.28	6,230,314.70
投资活动产生的现金流量净额	**401,169,688.84**	**-191,945.28**	**-6,011,113.50**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	500,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	500,000.00	-	-
偿还债务所支付的现金	301,730,805.30	86,742.80	18,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,463,149.94		1,756,095.34
支付的其他与筹资活动有关的现金	-		1,128.72
现金流出小计	308,193,955.24	86,742.80	19,847,224.06
筹资活动产生的现金流量净额	**-307,693,955.24**	**-86,742.80**	**-19,847,224.06**
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	43,475,798.02	-513,259.54	-409,224.97
加:期初现金及现金等价物余额	1,745,696.60	2,258,956.14	2,668,181.11
六、期末现金及现金等价物余额	45,221,494.62	1,745,696.60	2,258,956.14

二、郡原地产最近两年一期财务报表

本次发行股份拟购买资产为郡原地产100%股份。

郡原地产以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。天健会计师事务所审计了郡原地产2007年12月31日、2008年12月31日和2009年10月31日的资产负债表和合并资产负债表；2007年度、2008年度、2009年1－10月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了浙天会审

[2009]3755号标准无保留意见的《审计报告》。

郡原地产最近两年一期的财务报表如下：

（一）最近两年一期合并资产负债表

单位：元

资　产	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	299,183,377.76	292,682,982.14	322,904,658.23
交易性金融资产	10,166,481.45	1,055,336.90	9,728,995.00
应收票据			
应收账款			
预付款项	67,532,957.28	272,047,335.59	238,332,138.71
应收利息			
应收股利			
其他应收款	239,619,405.62	191,926,164.83	210,388,023.48
存货	3,855,865,991.33	2,136,250,670.27	1,650,639,980.19
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	**4,472,368,213.44**	**2,893,962,489.73**	**2,431,993,795.61**
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	1,608,394.49	1,682,984.39	1,772,492.27
固定资产	25,405,033.63	24,619,511.23	26,440,653.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		545,913.40	559,953.24
递延所得税资产	41,043,154.12	38,607,922.02	55,124,757.58
其他非流动资产			
非流动资产合计	**118,056,582.24**	**115,456,331.04**	**133,897,856.68**
资产总计	**4,590,424,795.68**	**3,009,418,820.77**	**2,565,891,652.29**
负债和股东权益	**2009 年 10 月 31 日**	**2008 年 12 月 31 日**	**2007 年 12 月 31 日**
流动负债：			
短期借款	100,000,000.00	40,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		50,000,000.00	
应付账款	130,127,364.84	117,574,228.93	61,403,418.57
预收款项	287,829,969.00	266,294,106.00	959,178,169.22
应付职工薪酬	1,131,932.37	2,136,434.62	637,777.23
应交税费	-5,144,210.35	-16,648,894.78	15,994,937.76
应付利息	5,916,061.47	1,099,726.00	573,562.50
应付股利			
其他应付款	1,119,007,488.13	324,915,902.26	356,363,559.91
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	100,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债	153,417,336.00	143,177,627.78	87,301,423.93
流动负债合计	**1,992,285,941.46**	**1,028,549,130.81**	**1,591,452,849.12**
非流动负债：			
长期借款	472,000,000.00	404,000,000.00	170,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

预计负债	3,000,000.00		
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**475,000,000.00**	**404,000,000.00**	**170,000,000.00**
负债合计	**2,467,285,941.46**	**1,432,549,130.81**	**1,761,452,849.12**
股东权益：			
股本	700,000,000.00	700,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	460,082,612.05	476,686,266.67	43,386,266.67
减：库存股			
盈余公积	1,894,306.72	1,894,306.72	391,138.42
未分配利润	485,349,267.44	150,223,930.69	6,209,823.03
归属于母公司股东权益合计	**1,647,326,186.21**	**1,328,804,504.08**	**649,987,228.12**
少数股东权益	475,812,668.01	248,065,185.88	154,451,575.05
股东权益合计	2,123,138,854.22	1,576,869,689.96	804,438,803.17
负债和股东权益总计	**4,590,424,795.68**	**3,009,418,820.77**	**2,565,891,652.29**

（二）最近两年一期合并利润表

单位：元

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	**328,142,751.45**	**901,345,299.01**	**851,233,593.10**
减：营业成本	211,795,407.28	530,093,480.64	408,537,853.53
营业税金及附加	32,476,467.90	114,442,461.92	115,968,155.41
销售费用	15,168,771.42	9,929,380.65	8,480,577.36
管理费用	43,841,170.99	57,366,356.58	33,258,126.90
财务费用	14,634,047.08	824,465.91	6,330,116.76
资产减值损失	-3,715,868.61	-2,300,435.62	-38,959,864.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,538.20	4,100.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,136,162.33	6,487,798.83	-4,183,831.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**17,083,455.92**	**197,481,487.76**	**313,434,796.91**
加：营业外收入	450,949,163.27	240,368.45	41,683.69
减：营业外支出	32,105,448.68	1,587,639.20	1,531,207.24
其中：非流动资产处置损失	25,296.01	12,653.37	38,333.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**435,927,170.51**	**196,134,217.01**	**311,945,273.36**
减：所得税费用	112,767,162.30	55,357,220.90	114,349,104.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**323,160,008.21**	**140,776,996.11**	**197,596,168.72**
归属于母公司股东的净利润	335,125,336.75	145,517,275.96	201,700,121.30
少数股东损益	-11,965,328.54	-4,740,279.85	-4,103,952.58
五、每股收益			
（一）基本每股收益	0.48	0.21	2.42
（二）稀释每股收益	0.48	0.21	2.42
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	323,160,008.21	140,776,996.11	197,596,168.72
归属于母公司股东的综合收益总额	335,125,336.75	145,517,275.96	201,700,121.30
归属于少数股东的综合收益总额	-11,965,328.54	-4,740,279.85	-4,103,952.58

（三）最近两年一期合并现金流量表

单位：元

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 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	349,229,228.00	208,233,735.79	614,738,921.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	794,025,379.93	47,661,512.37	484,016,754.57
经营活动现金流入小计	1,143,254,607.93	255,895,248.16	1,098,755,676.25
购买商品、接受劳务支付的现金	399,403,905.80	716,302,915.75	556,543,035.70
支付给职工以及为职工支付的现金	26,632,149.02	19,447,778.32	9,304,451.31
支付的各项税费	46,401,266.57	135,533,494.26	104,741,019.61
支付其他与经营活动有关的现金	323,326,048.83	248,426,782.77	361,494,611.05

经营活动现金流出小计	795,763,370.22	1,119,710,971.10	1,032,083,117.67
经营活动产生的现金流量净额	**347,491,237.71**	**-863,815,722.94**	**66,672,558.58**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	284,744,004.51	95,744,236.67	
取得投资收益收到的现金		37,246.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,000.00	45,080.00	177,816.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,144,159.30	
收到其他与投资活动有关的现金	3,435,378.81	3,359,424.66	993,342.77
投资活动现金流入小计	288,213,383.32	111,330,146.96	1,171,158.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,395,409.57	1,792,037.70	3,449,456.46
投资支付的现金	341,359,496.53	78,056,613.00	59,728,995.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	472,799,265.55	4,782,383.69	383,008,551.96
支付其他与投资活动有关的现金			1,771,697.32
投资活动现金流出小计	816,554,171.65	84,631,034.39	447,958,700.74
投资活动产生的现金流量净额	**-528,340,788.33**	**26,699,112.57**	**-446,787,541.97**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	80,000,000.00	573,800,000.00	654,140,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	80,000,000.00	40,500,000.00	154,140,000.00
取得借款收到的现金	464,000,000.00	310,000,000.00	130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	544,000,000.00	883,800,000.00	784,140,000.00
偿还债务支付的现金	236,000,000.00	126,000,000.00	180,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,603,871.40	48,259,636.06	10,879,758.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	267,603,871.40	174,259,636.06	191,379,758.75
筹资活动产生的现金流量净额	**276,396,128.60**	**709,540,363.94**	**592,760,241.25**

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	95,546,577.98	-127,576,246.43	212,645,257.86
加：期初现金及现金等价物余额	182,471,939.85	310,048,186.28	97,402,928.42
六、期末现金及现金等价物余额	278,018,517.83	182,471,939.85	310,048,186.28

三、公司最近一年一期备考合并财务报表

本公司依据交易完成后的资产、业务架构编制了最一年一期的备考合并财务报表，天健会计师事务所对本公司编制的最近一年一期备考合并财务报表进行了审计，出具了浙天会审[2009]3757 号标准无保留意见的审计报告。

（一）备考合并财务报表的编制基础与方法

本公司 2008 年 12 月 31 日和 2009 年 10 月 31 日的备考合并资产负债表，2008 年度和 2009 年度 1-10 月的备考合并利润表（以下简称为“备考合并财务报表”）是按照下述各项基础模拟编制的。

1、本备考合并财务报表系以本公司和郡原地产业经审计的 2008 年度和 2009 年 1-10 月的财务报表为基础，假设本次交易方案完成后的公司架构在 2008 年 1 月 1 日已经存在，即本公司已于 2008 年 1 月 1 日完成了重整计划，并发行股份取得郡原地产 100%股份，交易方案完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同，以交易方案完成后的资产架构为主体编制。

2、因本次股份发行价尚未最终确定，故本备考合并财务报表未考虑股份溢价发行等因素，净资产按“归属于母公司股东的净资产”和“少数股东净资产”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

3、模拟备考财务报表编制方法

本次合并在法律形式上以本公司为合并方主体对郡原地产进行非同一控制下的企业合并，但鉴于合并完成后，本公司的运行实体转换为郡原地产及其所属的全资子公司，郡原地产拥有驾驭购并后运行实体的生产经营和财务决策的控制权。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）本次合并构成反向购买。同时，本公司在交易发生时

仅持有部分不构成业务的资产或负债，根据《财政部关于做好执行会计准则企业2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）的规定，本公司在编制备考财务报表时，按照权益性交易的原则进行处理。

（二）备考财务报表

1、最近一年一期备考合并资产负债表

单位：元

资　产	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	344,404,872.38	246,015,676.76
交易性金融资产	10,166,481.45	1,055,336.90
应收票据		
应收账款		
预付款项	67,532,957.28	272,047,335.59
应收利息		
应收股利		
其他应收款	153,341,545.62	192,942,664.83
存货	3,855,865,991.33	2,136,250,670.27
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	**4,431,311,848.06**	**2,848,311,684.35**
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	1,608,394.49	1,682,984.39
固定资产	25,405,033.63	24,619,511.23
在建工程	15,066,840.00	15,066,840.00
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,309,281.66	3,309,281.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		545,913.40
递延所得税资产	41,043,154.12	38,607,922.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	**136,432,703.90**	**133,832,452.70**
资产总计	**4,567,744,551.96**	**2,982,144,137.05**
负债和股东权益	**2009 年 10 月 31 日**	**2008 年 12 月 31 日**
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		50,000,000.00
应付账款	141,179,714.68	128,626,578.77
预收款项	289,525,208.62	267,989,345.62
应付职工薪酬	1,432,007.94	2,436,510.19
应交税费	-3,414,814.43	-14,919,498.86
应付利息	5,916,061.47	1,099,726.00
应付股利	3,869,775.00	3,869,775.00
其他应付款	1,126,516,925.69	332,425,339.82
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债	153,417,336.00	143,177,627.78
流动负债合计	2,018,442,214.97	1,054,705,404.32
非流动负债：		
长期借款	472,000,000.00	404,000,000.00
应付债券		
长期应付款		

专项应付款		
预计负债	3,650,000.00	650,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	475,650,000.00	404,650,000.00
负债合计	**2,494,092,214.97**	**1,459,355,404.32**
净资产：		
归属于母公司股东的净资产	**1,597,839,668.98**	**1,274,723,546.85**
少数股东净资产	475,812,668.01	248,065,185.88
净资产合计	2,073,652,336.99	1,522,788,732.73
负债和股东权益总计	**4,567,744,551.96**	**2,982,144,137.05**

2、最近一年一期备考合并利润表

单位：元

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
一、营业收入	**328,142,751.45**	**901,345,299.01**
减：营业成本	211,795,407.28	530,093,480.64
营业税金及附加	32,476,467.90	114,442,461.92
销售费用	15,168,771.42	9,929,380.65
管理费用	43,841,170.99	57,366,356.58
财务费用	14,634,047.08	824,465.91
资产减值损失	-8,310,308.61	-2,300,435.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,538.20	4,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,136,162.33	6,487,798.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**21,677,895.92**	**197,481,487.76**
加：营业外收入	450,949,163.27	240,368.45
减：营业外支出	32,105,448.68	1,587,639.20
其中：非流动资产处置损失	25,296.01	12,653.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**440,521,610.51**	**196,134,217.01**

减：所得税费用	112,767,162.30	55,357,220.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**327,754,448.21**	**140,776,996.11**
归属于母公司股东的净利润	339,719,776.75	145,517,275.96
少数股东损益	-11,965,328.54	-4,740,279.85
五、其他综合收益		
六、综合收益总额	327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的综合收益总额	339,719,776.75	145,517,275.96
归属于少数股东的综合收益总额	-11,965,328.54	-4,740,279.85

四、郡原地产盈利预测

天健会计师事务所对郡原地产编制的 2009 年、2010 年盈利预测报告进行了审核，并出具了浙天会审[2009]3756 号《审核报告》，发表如下意见：“我们审核了后附的浙江郡原地产股份有限公司（以下简称郡原地产）编制的 2009 年度和 2010 年度的合并盈利预测表和盈利预测编制附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。郡原地产管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测编制附注三中披露。根据我们对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财政部于 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》的规定进行了列报。”

（一）盈利预测表的编制基础

郡原地产盈利预测报告是以郡原地产业经审计的2008年度以及2009年1-10月的财务报表为基础，结合郡原地产及其子公司2009年度以及2010年度的开发计划、营销计划、投资计划和融资计划，考虑国家宏观政策和市场环境的影响，遵循下述所列的主要假设，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、法规及企业会计准则的规定，在各重要方面均与郡原地产实际采用的会计政策及会计估计相一致。

（二）基本假设

1、郡原地产及其子公司所遵循的国家和地方现行的法律法规、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、国家现行的信贷政策、贷款利率和通货膨胀率不发生重大变化；

3、国家现行的房地产行业政策和房地产市场环境不发生重大变化；

4、郡原地产及其子公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

5、郡原地产及其子公司能够正常营运，组织机构不发生重大变化；

6、郡原地产及其子公司开发项目能如期开发及完成，制定的生产计划、销售计划、投资计划和融资计划等能够顺利执行；

7、郡原地产及其子公司已签订的主要合同及洽谈的主要项目能基本实现；

8、郡原地产及其子公司经营所需的原料、能源和劳务等能够取得且价格无重大变化；

9、其他不可抗力因素及不可预测因素对本公司损益不存在重大影响。

（三）郡原地产合并盈利预测表

单位：万元

项　目	2010 年度预测数	2009 年度			2008 年度已审实际数
		全年合计数	11-12 月预测数	1-10 月已审实际数	
一、营业收入	**207,362.20**	**39,551.20**	**6,736.92**	**32,814.28**	**90,134.53**
减：营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35
营业税金及附加	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25
销售费用	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94
管理费用	6,895.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63
财务费用	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45
资产减值损失	934.05	251.79	623.38	-371.59	-230.04
加：公允价值变动收益		0.45		0.45	0.41
投资收益		313.62		313.62	648.78
其中：对联营企业和合营企业					

的投资收益					
二、营业利润	**59,614.49**	**73.54**	**-1,634.81**	**1,708.35**	**19,748.14**
加：营业外收入		45,094.92		45,094.92	24.04
减：营业外支出	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76
三、利润总额	**59,498.27**	**41,953.24**	**-1,639.48**	**43,592.72**	**19,613.42**
减：所得税费用	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72
四、净利润	**45,003.40**	**30,442.31**	**-1,873.69**	**32,316.00**	**14,077.70**
归属于母公司股东的净利润	30,019.78	32,178.99	-1,333.54	33,512.53	14,551.73
少数股东损益	14,983.62	-1,736.68	-540.15	-1,196.53	-474.03

五、上市公司备考盈利预测

天健会计师事务所对本公司编制的 2009 年、2010 年备考盈利预测报告进行了审核，并出具了浙天会审[2009]3758 号《审核报告》，发表如下意见：“我们审核了后附的广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）编制的 2009 和 2010 年度的备考合并盈利预测表和备考盈利预测编制附注。我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。北生药业管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测编制附注三中披露。根据我们对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财政部于 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》的规定进行了列报。”

（一）模拟盈利预测的编制基础

盈利预测报告假设本公司已于 2008 年 1 月 1 日已完成了重整计划，并发行股份取得郡原地产 100%股份，交易方案完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同，以交易方案完成后的公司架构为持续经营的会计主体而编制。

由于重整计划完成后，本公司已成为无业务的公司，本盈利预测报告是以郡原地产业经审计的2008年度以及2009年1-10月的经营成果和相关产业的实际营

运情况为基础，根据郡原地产2009年度和2010年度的开发计划、营销计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，遵循本附注三所列主要假设，考虑国家宏观政策和市场环境的影响，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、法规及新颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计相一致。

（二）模拟盈利预测的假设

1、本公司及子公司所遵循的国家和地方现行的法律法规、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、国家现行的信贷政策、贷款利率和通货膨胀率不发生重大变化；

3、国家现行的房地产行业政策和房地产市场环境不发生重大变化；

4、本公司及子公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

5、本公司及子公司能够正常营运，组织机构不发生重大变化；

6、本公司及子公司开发项目能如期开发及完成，制定的生产计划、销售计划、投资计划和融资计划等能够顺利执行；

7、本公司及子公司已签订的主要合同及洽谈的主要项目能基本实现；

8、本公司及子公司经营所需的原料、能源和劳务等能够取得且价格无重大变化；

9、其他不可抗力因素及不可预测因素对本公司损益不存在重大影响。

（三）上市公司备考合并盈利预测表

单位：万元

项　目	2010 年度预测数	2009 年度			2008 年度已审实际数
		全年合计数	11-12 月预测数	1-10 月已审实际数	
一、营业收入	**207,362.2**	**39,551.20**	**6,736.92**	**32,814.28**	**90,134.53**
减：营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35
营业税金及附加	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25

销售费用	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94
管理费用	7,195.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63
财务费用	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45
资产减值损失	474.61	-207.65	623.38	-831.03	-230.04
加：公允价值变动收益		0.45		0.45	0.41
投资收益		313.62		313.62	648.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润	**59,773.93**	**532.98**	**-1,634.81**	**2,167.79**	**19,748.14**
加：营业外收入		45,094.92		45,094.92	24.04
减：营业外支出	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76
三、利润总额	**59,657.71**	**42,412.68**	**-1,639.48**	**44,052.16**	**19,613.42**
减：所得税费用	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72
四、净利润	**45,162.84**	**30,901.75**	**-1,873.69**	**32,775.44**	**14,077.70**
归属于母公司股东的净利润	30,179.22	32,638.43	-1,333.54	33,971.97	14,551.73
少数股东损益	14,983.62	-1,736.68	-540.15	-1,196.53	-474.03

第十二节　同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前的同业竞争说明

本次重大资产重组前，本公司控股股东北生集团及其关联方与本公司分别从事不同的行业，因此，本公司与北生集团及其关联企业之间不存在同业竞争；本公司与天禧投资分别从事不同的行业，因此，本公司与天禧投资及其关联企业之间也不存在同业竞争。

（二）本次交易后的同业竞争说明

本次重大资产重组完成后，本公司控股股东将变更为天禧投资，本公司的主营业务将变更为房地产开发与经营。

1、天禧投资与上市公司的同业竞争情况

本次重大资产重组完成后，上市公司的主营业务变更为房地产开发与经营，天禧投资主要为控股型投资公司，与上市公司不形成同业竞争。

2、天禧投资子公司与上市公司的同业竞争情况

本次重大资产重组完成后，本公司控股股东天禧投资除投资本公司外，没有其他的对外投资。

3、实际控制人与上市公司的同业竞争情况

本次重大资产重组完成后，本公司实际控制人为许广跃。许广跃除投资控股天禧投资外的其他企业与本公司分别从事不同的行业，本次重大资产重组完成后许广跃与上市公司不形成同业竞争。

（三）避免同业竞争的措施

为从根本上避免和消除天禧投资及其一致行动人唐旗投资、实际控制人许广跃及其关联企业侵占重组后上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，天禧

投资及其一致行动人唐旗投资、实际控制人许广跃承诺如下：

实际控制人许广跃承诺：“本人承诺，在本人作为广西北生药业股份有限公司（“北生药业”）实际控制人期间：（1）本人或本人所控制的除北生药业以外的企业不会在中华人民共和国境内（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外），以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；（2）如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的除北生药业以外的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；（3）若本人违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”

天禧投资承诺:“本公司承诺，在本公司作为广西北生药业股份有限公司（“北生药业”）控股股东期间：（1）本公司或本公司所控制的除北生药业以外的企业不会在中华人民共和国境内（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外），以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；（2）如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的除北生药业以外的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；（3）若本公司违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”

唐旗投资承诺:“本公司承诺，在许广跃作为广西北生药业股份有限公司（“北生药业”）实际控制人及本公司实际控制人期间：（1）本公司或本公司所控制的企业不会在中华人民共和国境内（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外），以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；（2）如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；（3）若本公司违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”

二、关联交易

（一）本次交易前公司关联方及关联交易

1、关联方概况

根据本公司的《重整计划》，本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9,110.624 万股股份分配给普通债权人。2009 年 9 月 16 日，本公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请开设了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”，新增登记有限售条件的流通股 91,106,240.00 股。2009 年 10 月 24 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-4 号民事裁定书裁定将上述账户中 79,663,448.00 股股票划转至与债权人名称一致的 66 个证券账户和与债权人名称不一致的 15 个证券账户。股票于 2009 年 10 月 28 日完成划转后，本公司的第一大股东变更为中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行，其所持股份为 35,643,106.00 万股，约占变更后股份总数的 9.03%。

（1）存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质或类型	法定代表人
广西北生集团有限责任公司	北海市北海大道 168 号	高新技术产业及产品的研究与开发	控股股东	有限责任公司	何京云

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

公司名称	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
广西北生集团有限责任公司	150,000,000.00	150,000,000.00
浙江北生药业汉生制药有限公司*	80,000,000.00	80,000,000.00
广西北生医药有限责任公司*	15,000,000.00	15,000,000.00
东阳汉生科技发展有限责任公司*	10,000,000.00	10,000,000.00
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司*	50,000,000.00	50,000,000.00
北京嘉德制药有限公司*	18,872,388.00	18,872,388.00

*注：2009 年度，本公司分别出售了北京桀亚莱福生物技术有限责任公司、北京嘉德制药有限公司、浙江北生药业汉生制药有限公司、广西北生医药有限责任公司的全部股权。截止 2009 年 10 月 31 日，以上公司不再纳入合并报表范围。

（3）存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

公司名称	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	所持股权	金额	所持股权

		比例（%）		比例（%）
广西北生集团有限责任公司	28,016,800.00	7.10	28,016,800.00	9.23
浙江北生药业汉生制药有限公司	0	0	64,000,000.00	80.00
广西北生医药有限责任公司	0	0	12,000,000.00	80.00
东阳汉生科技发展有限责任公司	0	0	8,000,000.00	80.00
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	0	0	36,500,000.00	73.00
北京嘉德制药有限公司	0	0	15,097,910.40	80.00

本期分别出售了子公司的股权，因此期末所持股份或权益变为零。

（4）不存在控制关系的关联方及其性质：

关联方名称	与本公司之关系
广西血液中心	本公司股东
广西北生集团东珠实业有限责任公司	本公司股东
广西北生集团广告装饰有限公司	控股股东之子公司
广西北生集团碧菱有限责任公司	控股股东之子公司
广西北生集团物业管理有限责任公司	控股股东之子公司
广西北生集团科技开发有限公司	联营公司
北京东方嘉德生物科技有限公司	联营公司
北京川腾投资集团有限公司	控股股东控制下公司
北海腾盛建筑工程有限公司	控股股东控制下公司
广西北海赛诺奇生物工程有限公司	控股股东控制下公司
北京九洲济康医药有限责任公司	控股股东控制下公司
吉林省华凯医药销售有限公司	控股股东控制下公司
四川省万龙东顺药业有限公司	控股股东控制下公司
北京盛世康健生物科技有限公司	控股股东控制下公司
广东省龙京生物医药有限公司	控股股东控制下公司
北京华阳新康科技开发有限公司	控股股东控制下公司
东阳中远经贸有限公司	高级管理人控制公司

2、关联方交易

（1）租赁事项

①本公司向关联方收取租赁费

单位：元

关联方名称	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	定价原则
北生集团	-	695,520.00	695,520.00	同类服务市场价格

②本公司向关联方支付租赁费及管理费

企业名称	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	定价原则
广西血液中心（办公楼租金）	-	124,800.00	124,800.00	同类服务市场价格
广西血液中心（物业管理费）	-	170,000.00	170,000.00	同类服务市场价格
合　计	-	294,800.00	294,800.00	

（2）关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下：

往来款项	关联方名称	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款	广西北生集团有限责任公司	0.00	64,306,222.71
	北海赛诺奇生物工程有限公司	0.00	41,175,438.00
	北京川腾投资集团有限公司	0.00	32,891,254.37
	北海腾盛建筑工程有限责任公司	0.00	31,083,000.00
	东阳中远经贸有限公司	0.00	15,722,674.45
	北京华阳新康科技开发有限公司	0.00	8,519,374.00
	北京盛世康健生物科技有限责任公司	0.00	1,214,185.80
小计		**0.00**	**194,912,149.33**
其他应付款	广西北生集团有限责任公司	50,000.00	19,549,431.00
	广西北生集团东珠实业有限责任公司	50,000.00	13,590,721.00
	广西血液中心	0.00	1,745,085.27
	广西北生集团科技开发有限公司	50,000.00	1,690,687.82
	广西北生集团物业管理有限责任公司	50,000.00	694,907.93
	北京华阳新康科技开发有限公司	0.00	600,000.00

	北京川腾投资集团有限公司	0.00	58,607.38
	北海市天然药物工程技术中心	0.00	22,772.12
	北海赛诺奇生物工程有限公司	0.00	6,163.20
	广西北生集团广告装饰有限公司	50,000.00	0.00
小计		**250,000.00**	**37,958,375.72**
应付账款	广西北生集团广告装饰有限公司	0.00	404,386.33
	广西北生集团科技开发有限公司	0.00	442,214.25
小计		**0.00**	**846,600.58**
应收账款	吉林华凯医药销售有限公司	0.00	4,711,539.91
	四川万龙东顺药业有限公司	0.00	4,692,104.40
	广东龙京生物医药有限公司	0.00	2,675,232.17
	北京盛世康健生物科技有限责任公司	0.00	828,608.00
	北京九洲济康医药有限责任公司	0.00	71,460.00
小计		**0.00**	**12,978,944.48**

（3）关联方担保事项

无。

（二）本次交易过程中的关联交易情况

本重大资产重组方案中，本次交易前北生集团为本公司控股股东，本次交易完成后天禧投资为本公司控股股东。

根据《上市规则》10.1.6 条规定及天禧投资及其一致行动人与北生药业签署的《发行股份购买资产协议》等相关协议，由于资产重组完成后天禧投资将成为本公司的控股股东，天禧投资为本公司的关联人，因此本次重大资产重组构成关联交易。

本次交易中拟购买的资产经过了具有证券、期货从业资格的会计师事务所和评估公司的审计和评估，作价客观、公允，不会损害本公司及非关联股东的利益。

（三）本次交易完成后存在的关联方

本次交易完成后，本公司主营业务转变为房地产开发与经营，天禧投资将成

为本公司控股股东。本次交易后，本公司新增主要关联方情况如下：

1、母公司及最终控制方

公司名称	注册地	组织机构代码	业务性质	与本公司关系	注册资本（万元）	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）
紫鼎石投资	杭州	69950528-X	实业投资	母公司之母公司	4,000	42.48	46.42
天禧投资	杭州	78827823-4	房地产投资	母公司	2,000	40.62	40.62
许广跃	自然人			最终控制方		47.72	58.03

2、子公司信息详见本报告书第四节之说明。

3、其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
郡原投资	77190359-0	同一控制人控制的企业
湖南郡原物业	66399641-9	郡原投资之子公司
杭州郡原物业	76545063-6	郡原投资之子公司
通州商务园	66050102-X	参股公司
陈金霞		股东
徐茵		许广跃之亲属
冯晶		关键管理人张法荣之亲属
周希岳		关键管理人
赵文劼		关键管理人
金文莉		关键管理人
赵云岗		关键管理人
黄芳		关键管理人赵云岗之亲属
徐小卫		关键管理人

（四）本次交易完成后关联交易情况

1、销售商品房

关联方名称	2009 年 1－10 月	2008 年度

	金额（万元）	占同类销货业务的比例	定价政策	金额（万元）	占同类销货业务的比例	定价政策
徐茵	1,406	4.29%	市场价	-	-	-
冯晶	1,273	3.88%	市场价	-	-	-
陈金霞	1,980	6.04%	市场价	-	-	-
赵云岗	40.84	0.12%	市场价	-	-	-
小计	4,699.84			-	-	-

2、关联方未结算项目金额

单位：元

项目及关联方名称	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
（1）其他应收款				
郡原投资			6,883,333.33	688,333.33
许广跃				
湖南宏梦[注]				
湖南郡原物业	12,980.30	649.00	9,670.00	483.50
小　　计	**12,980.30**	**649.00**	**6,893,003.33**	**688,816.83**
（2）预收账款				
徐茵			14,060,000.00	
冯晶	1,681,564.00		12,730,000.00	
陈金霞			19,800,000.00	
赵云岗			408,368.00	
周希岳	413,177.00			
赵文劼	655,000.00			
金文莉	435,316.00			
黄芳	417,548.00			
小计	**3,602,605.00**		**46,998,368.00**	
（3）其他应付款				

杭州郡原物业			654,817.26	
湖南宏梦				
郡原投资			23,506,528.55	
徐小卫	177,487.00			
小　　计	**177,487.00**		**24,161,345.81**	

注：湖南宏梦于 2008 年纳入郡原地产合并财务报表范围之内，2007 年度郡原投资持有其 20%股权。

3、其他关联方交易

（1）担保

截至 2009 年 10 月 31 日，关联方为郡原地产提供保证担保的情况如下：

关联方名称	贷款金融机构	担保借款余额（万元）	借款到期日
许广跃	交通银行杭州市浣沙支行	1,800.00	2012-7-17
小　计		1,800.00	

（2）股权转让

2008 年 7 月，郡原地产与郡原投资签订《股权转让协议》，郡原投资将其所持有的湖南宏梦 20%的股权计 200 万元转让给郡原地产。湖南宏梦已于 2008 年 8 月办妥工商变更登记手续。

（3）物业服务费

2008 年度郡原地产及子公司向杭州公元复兴物业管理有限公司（现已更名为杭州郡原物业服务有限公司）支付物业服务费及水电费 791,313.34 元，向湖南郡原物业支付物业管理费 400,000.00 元。

2009 年 1-10 月郡原地产及子公司向杭州郡原物业支付物业服务费及水电费 799,395.49 元，向湖南郡原物业支付物业管理费 2,193,963.50 元。

（4）商标使用权

与郡原地产业务相关的商标类别为第 36、42 类，郡原投资已将其申请的所

有第 36、42 类商标无偿转让给郡原地产，截至本报告书签署日，转让申请已获国家工商行政管理总局商标局受理。

（5）2009 年 10 月 30 日，郡原地产与许广跃签订了《资产转让协议》，将从北生药业竞拍所得的 2,811.12 万资产作价 1 元转让给许广跃。

（四）减少和规范关联交易的承诺和措施

为了减少和规范与重组后上市公司间的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，天禧投资及其一致行动人承诺如下：

实际控制人许广跃承诺：“本人承诺，于广西北生药业股份有限公司（以下简称“北生药业”）本次发行股份购买浙江郡原地产股份有限公司 7 亿股股份之交易完成后，在本人作为北生药业实际控制人期间，本人及本人控制之企业（包括杭州天禧投资有限公司和杭州唐旗投资有限公司）将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本人及本人控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益。”

天禧投资承诺：“本公司承诺，于广西北生药业股份有限公司（以下简称“北生药业”）本次发行股份购买浙江郡原地产股份有限公司 7 亿股股份之交易完成后，在本公司作为北生药业控股股东期间，本公司及本公司控制之企业将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益。”

唐旗投资承诺：“本公司承诺，于广西北生药业股份有限公司（以下简称“北生药业”）本次发行股份购买浙江郡原地产股份有限公司 7 亿股股份之交易完成后，在本公司作为北生药业股东、且本公司被北生药业之实际控制人控制期间，

本公司及本公司控制之企业将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益”。

第十三节　资金、资产占用及担保

一、本公司资金、资产占用及担保情况

（一）本公司非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况

根据中磊会计是事务所出具的“中磊专审字[2009]第 0173 号”《关于广西北生药业股份有限公司控股股东及关联方资金占用情况专项说明》，截至 2009 年 10 月 31 日，北生药业大股东及其附属企业没有占用上市公司资金。

（二）本公司对外担保情况

截至 2009 年 10 月 31 日，本公司不存在对控股股东及其关联方担保的情况。

二、郡原地产资金、资产占用及担保情况

（一）郡原地产控股股东及其他关联方资金占用情况

根据天健会计是事务所出具的“浙天会〔2009〕330 号”《关于浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况的专项审计说明》，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产控股股东及其他关联方未占用郡原地产的资金、资产。

（二）郡原地产对外担保情况

1、根据郡原地产与北京银行签订的《质押合同》和《保证合同》，郡原地产以其所持有通州商务园15.625%的股权做质押，为通州商务园向北京银行股份有限公司的15亿元贷款本金的15.625%即23,437.50万元提供担保，担保期限为2008年7月24日至2011年7月24日。同时根据《反担保质押协议书》，通州商务园以其获取商务园项目A、C1、C2、D1、D2、E1共计六个地块土地一级开发收入的权利为郡原地产提供反担保。

2、根据郡原地产及子公司五云投资与中国光大银行杭州分行，湖南中嘉与上海浦东发展银行长沙分行、中国建设银行湖南省分行、中国银行长沙市麓山支

行、中国农业银行长沙黄兴支行，湖南宏梦与中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，杭州硕原与中国工商银行建德支行、交通银行杭州分行建德支行、中国银行建德支行签订的有关合同及协议，郡原地产及相关子公司为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向上述金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保，截至 2009 年 10 月 31 日，担保金额为 386,350,486.17 元。

第十四节　负债结构说明

根据经审计的 2009 年 10 月 31 日本公司的财务报表及备考财务报表，本次交易前后公司的资产结构及负债结构均发生了明显变化，变化情况如下表所示：

单位：万元

项目	交易前		交易后		增减变化
	金额	比例	金额	比例	
流动资产	4,629.15	71.58%	443,131.18	97.01%	438,502.03
非流动资产	1,837.61	28.42%	13,643.27	2.99%	11,805.66
资产合计	6,466.76	100.00%	456,774.45	100.00%	450,307.69
流动负债	11,804.51	99.45%	201,844.22	80.93%	190,039.71
其中：预收账款	169.53	1.43%	28,952.52	11.61%	28,782.99
非流动负债	65	0.55%	47,565.00	19.07%	47,500.00
负债合计	11,869.51	100.00%	249,409.22	100.00%	237,539.71
净资产	-5,402.75		207,365.23		212,767.98
资产负债率	183.55%		54.60%		

本次交易后，公司的资产总额大幅增加而负债总额也相应增加，公司的资产负债率由 183.55%降为 54.60%，公司的财务状况得到极大改善。

综上所述，本次交易后，公司的负债结构得到较大程度的改善，处于较为合理水平。本次交易完成后，随着公司房地产业务的逐渐开展，公司将根据房地产行业的特性及自身经营情况相应调整流动负债和非流动负债的比例，从而使公司的负债结构保持在一个合理的水平。

第十五节　公司最近十二个月发生的重大资产交易行为的说明

截至本报告书签署日，除本次进行的发行股份购买资产外，本公司在最近12 个月内的资产交易行为都是因为公司管理人执行重整计划而发生的，与本次发行股份购买资产无关系。具体交易事项分述如下：

1、2009 年 4 月 16 日，公司及公司管理人与山东天颐泰药业有限公司签署《资产转让协议书》，以 420 万元人民币价格转让北生药业长春市凯旋制药分公司全部资产。经北京中天华资产评估有限责任公司评估（中天华偿评报字[2008]第 1001 号《偿债能力评估报告》），公司长春市凯旋制药分公司全部资产价值为 2,038,763.72 元。

2、2009 年 4 月，公司管理人为确保北生药业重整计划执行工作顺利进行，在征求相关抵押权人的意见后，将 B、D、E 栋公寓楼以 14,376,907.63 元的价格转让给现有住户。

3、北生药业及公司管理人委托广西北海地产拍卖行有限公司于 2009 年 3 月 31 日至 2009 年 10 月 12 日对公司以下表格所述资产进行了拍卖，并已确认成交。2009 年 10 月 29 日，北海中院出具的[（2008）北破重字 1-5 号]《民事裁定书》确认了以下拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（万元）	买受人
1	北海大道以南 46,270.30 平方米国有土地使用权（出让住宅用地）	6,617	北海东峰房地产开发有限公司
2	北海市东北大道 636,662.69 平方米国有土地使用权及用地范围内分摊的道路、围墙	1,913	北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司
3	北海市北海大道以南 43,675.70 平方米国有土地使用权及地上附着物（出让住宅用地）	6,245	北海志诚房地产开发有限公司
4	北海大道 168 号北生科技园内 A 幢宿舍楼房地产（含用地范围内分摊道路、绿化及楼内办公设备）	840	北海市讯通信息咨询有限公司
5	A 型别墅土地使用权及用地范围内道路绿化分摊	228	何忠良

6	北海大道168号北生科技园B型别墅共25栋房地产(含用地范围内的道路、绿化分摊、及相应设备)	4,630	唐哲耀
7	北海大道 168 号北生科技园内 C 幢宿舍楼房地产（含用地范围内分摊道路、绿化及楼内设备）	450	北海市讯通信息咨询有限公司
8	北海大道168号北生药业园区内1号（办公楼）房地产及楼内设备、分摊绿化、道路、大门、围墙、广告牌	7,290	北海市人民政府国有资产监督管理委员会
9	广西北生药业股份有限公司辽阳血液技术分公司资产	1,175	辽阳嘉德生物科技有限公司
10	北海大道 168 号北生药业园区内生产基地及研发中心房地产、设备、用地范围内绿化道路分摊	7,040	北海百冠房地产开发有限公司
11	北生药业生产基地存货及电子设备	184	郡原地产
12	北海市东北大道种植大棚设备、部分在建工程、围墙	569	郡原地产
13	血液制品异地改造项目办公楼、综合楼房产及临时建筑	77	郡原地产
14	北生药业部分在库车辆及对部分车辆的追索权；	72	郡原地产
	合计	37,330	

4、北生药业及公司管理人委托广西北海地产拍卖行有限于 2009 年 5 月 24 日至 2009 年 10 月 12 日对公司以下表格所述公司股权进行了拍卖，并已确认成交。2009 年 10 月 29 日，北海中院出具的[（2008）北破重字 1-5 号]《民事裁定书》确认了以下拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（万元）	买受人
1	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司 73%股权、北京嘉德制药有限公司 80%股权	1,847	北京高盈投资有限公司
2	浙江北生药业汉生制药有限公司 80%股权	400	北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司
3	广西北生医药有限责任公司 80%股权	162	广西远帆投资有限公司
4	广西北生集团科技开发有限公司 20%股权	2.40	北海开元生物科技有限公司
5	对北生药业柳州生物制品分公司实物资产及广西柳州楚天舒生物制品有限任公司 100%股权的追索权	1,854	郡原地产
	合计	4,265.40	

第十六节　本次交易对公司治理结构的影响

一、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，本公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的主要措施有：

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。本公司将妥善制订关联交易决策制度，严格规范本公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

（二）控股股东与上市公司

本次交易完成后，本公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，切实避免同业竞争，不利用其控股地位通过本公司的关联交易损害上市公司或其他股东合法权益，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

（三）董事与董事会

本次交易完成后，本公司将进一步完善公司董事会的运作，督促公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保公司董事会高效运作、科学决策。充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价与激励约束机制

1、绩效评价

本次交易完成后，公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织，独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。

2、经理人员的聘任

公司将根据发展需要，通过对候选人“德、能、勤、绩”四方面的综合考核，本着“公平、公开、公正”的原则，由董事会决定公司经理人员聘任。

3、经理人员的评价与约束机制

为促进公司经营管理层切实履行忠实、诚信义务，防止因信息不对称而导致的内部人控制问题，本次交易完成后，公司将对经理人员采用以下激励约束措施：公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，结合年薪制、分配奖励等激励制度，建立经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制，以吸引人才，保持经理人员的稳定。

4、利益相关者

公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

5、信息披露与透明度

公司将完善《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

二、本次交易完成后控股股东对公司的“五分开”承诺

本次交易完成后，天禧投资将成为北生药业的控股股东。为了维持重组后上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，紫鼎石投资、天禧投资、唐旗投资及其实际控制人许广跃（以下简称“承诺人”）特做出如下承诺：

（一）人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职和领取薪酬，不在天禧投资及其实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。

2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与天禧投资及其实际控制人控制的其他企业完全独立。

3、天禧投资及其实际控制人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出决定。

（二）资产独立

1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。

2、保证上市公司不存在资金、资产被天禧投资及其实际控制人占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于天禧投资及其实际控制人。

（三）财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。

2、保证上市公司独立在银行开户，不和天禧投资及其实际控制人控制的其他企业共用银行账户。

3、保证上市公司的财务人员不在天禧投资及其实际控制人控制的其他企业

兼职。

4、保证上市公司依法独立纳税。

5、保证上市公司能够独立作出财务决策，天禧投资及其实际控制人不干预上市公司的资金使用。

（四）机构独立

1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证天禧投资及其实际控制人除通过依法行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

3、保证天禧投资及其实际控制人控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。

4、保证尽量减少天禧投资及其实际控制人控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

第十七节　其他重要事项

一、本次交易后公司存在的或有事项

1、截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产及子公司资产用于抵（质）押情况如下：

单位：万元

借款单位	担保单位	抵（质）押物	抵（质）押权人	抵押物账面原值	担保借款金额	借款到期日
郡原地产	郡原地产	持有的相江投资 60%股权	中国农业银行杭州文新支行[注 1]	12,000.00	23,400.00	2012-8-3 至 2012-9-3
湖南宏梦	湖南宏梦湖南郡原	宏梦卡通城 1#、2#、4#、5#幢房地产，长国用 [2008] 第 026849 号[注 2]	中国工商银行长沙汇通支行	10,076.33	4,000.00	2011-12-28
湖南宏梦	湖南宏梦湖南中锴	长国用 [2007] 第 031663 号、第 031664 号、长国用 [2007]第 1937 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	15,205.54	8,000.00	2015-10-8
湖南中锴	湖南中锴	长国用 [2007] 第 031665 号、第 031666 号、第 031668 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	25,417.39	30,000.00	2010-4-17 至 2011-12-14
杭州硕原	杭州硕原	建国用 [2006] 第 5061 号土地使用权	中国工商银行建德支行	11,319.70	6,000.00 [注 3]	2009-12-27
小计				**74,018.96**	**71,400.00**	

注 1：根据郡原地产与中国农业银行杭州文新路支行签订的《委托贷款借款合同》，中国农业银行杭州文新路支行接受普天东方通信集团有限公司委托，向郡原地产发放委托贷款 2.34 亿元，借款期限自 2009 年 8 月 31 日起自 2012 年 9 月 3 日止。同时，郡原地产以持有相江投资 60%的股权质押给中国农业银行杭州文新路支行作为担保。

注 2：为该借款提供担保的由湖南郡原持有的长国用[2008]第 026849 号土地使用权，已于 2009 年 11 月 2 日解除抵押，改由湖南中锴持有的长国用[2007]第 031667 号土地使用权

证为该项借款抵押。

注3：该借款同时由郡原地产提供保证担保。截至本报告书签署日，该借款已偿还，担保责任已解除。

2、2009年4月2日，郡原地产与西安国际信托有限公司签订《杭州公元大厦物业收益转让及回购三方协议》，郡原地产将位于杭州市西湖区求是路8号的杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103的阶段性（2009年4月2日至2010年10月1日，到期后由郡原地产溢价回购）物业收益权作价4,000万元转让给西安国际信托有限公司。同时，郡原地产还将杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103抵押给西安国际信托有限公司，用于担保按约到期回购全部转让的物业收益权。另外，许广跃为郡原地产在上述交易中应履行的但不限于溢价回购物业收益权以及其他义务承担个人无限连带保证责任。

3、2009 年 10 月 23 日，郡原地产、五云投资和青山湖圣园分别与浙商银行签订抵押合同，郡原地产将公元大厦北裙 2-101、2-201、2-301、2-501 和北楼 101，五云投资将九树公寓的 1-4、4-1 和 9-2，青山湖圣园将位于锦城街道泥山湾 76,333.80 平方米的土地抵押给浙商银行，为郡原地产向浙商银行的 12,709 万元的借款提供担保，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产尚未开始借款。

4、2009 年 12 月 2 日，青山湖圣园与中国建设银行临安支行签订最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 36,697.40 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 6,160 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司向该行取得借款提供保证担保。

5、 2009 年 12 月 3 日，青山湖圣园与中国工商银行临安支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 14,175.60 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 2,500 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司提供保证担保。

6、 2009年12月18日，杭州天名与中国工商银行杭州开元支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，杭州天名房地产有限公司以位于杭州市江干区九堡镇杨公村7,402平方米的土地作抵押，为向该银行取得8,000万元借款提供担保。郡原地产同时为杭州天名房地产有限公司提供保证担保。

7、因郡原地产之子公司五云投资与浙江城建建设集团有限公司在工程结算造价上存在分歧，2009年4月20日，浙江城建建设集团有限公司向杭州市仲裁委员会提起诉讼，要求五云投资按照结算价74,158,054.00元支付剩余工程款20,730,427.52元，逾期付款利息2,448,648.77元，违约金6,347.976.08元，并返还工程保修金2,224,742.00元及支付逾期付款利息42,003.12元，目前诉讼正在审理中。五云投资预计该诉讼可能造成的赔偿损失为3,000,000.00元，因此确认预计负债3,000,000.00元。

二、股份质押、冻结及拍卖

本公司股东北生集团由于债务原因，将其持有的公司 28,011,200.00 股限售流通股质押给中国农业银行北海市分行、同时深圳市中级人民法院及广西壮族自治区高级人民法院将北生集团持有的公司 28,016,800.00 股限售流通股予以轮候冻结，广西北海市银海区人民法院将北生集团持有公司 28,016,800.00 股中的 3,586,956.00 股限售流通股予以轮候冻结。

截至 2009 年 10 月 31 日止，上述冻结仍处于延续状态。

三、立案调查事项

2007 年 8 月，公司收到中国证监会立案调查通知书（2007 桂证监立通字 001 号），因涉嫌证券违法违规，中国证监会广西监管局决定对本公司立案调查。截至本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

四、本次交易后公司存在的承诺事项

根据郡原地产及自然人许广跃、陈洪群与沈阳华凌的股东浙江华育实业集团有限公司、浙江华育租赁有限公司等五名股东于 2007 年 9 月 25 日签订的《股权转让框架协议》，郡原地产与自然人许广跃、陈洪群拟共同受让沈阳华凌 100%的股权。截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产已受让沈阳华凌 55%股权，陈洪群已受让沈阳华凌 5%股权，剩余 40%股权尚未受让。

五、拟购买资产的诉讼事项

拟购买资产不存在重大诉讼事项。

六、独立董事对本次交易的意见

本公司独立董事已对本次发行股份购买资产暨关联交易发表了独立意见，独立意见如下：

“1、本次交易的操作程序和表决程序合法

（1）本次交易严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定，公司聘请的法律顾问对本次交易的合法性出具了法律意见；

（2）本次交易构成关联交易，关联董事在表决过程中依法进行了回避，表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

2、本次交易价格公允、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益；本次交易所涉及的资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计或评估，承担本次交易的审计和评估机构与本公司不存在影响其为本公司提供服务的利益关系，具备为本公司提供审计和评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次交易出具了审计和评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，评估定价公允，符合相关规定；公司聘请的独立财务顾问对本次交易的公允性出具了独立的财务顾问意见；公司聘请的法律顾问就本次交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定出具了法律意见书。

3、本次交易将改善公司财务状况、提高公司资产质量，恢复并增强持续盈利能力，同时还有利于提升公司的核心竞争力，有利于公司的持续稳定发展，符合全体股东的利益。

4、公司本次交易公开、公平、公正的，决策程序和操作过程合法、规范，交易价格合理、公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

5、同意公司本次发行股份购买资产暨重大关联交易。”

七、提请投资者注意的几个问题

（一）本次交易尚需获得公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过；

（二）本次交易尚需取得中国证监会批准关于天禧投资、唐旗投资及其一致行动人豁免要约收购申请；

（三）本次交易尚需取得中国证监会审核批准。

第十八节　中介机构对本次交易的意见

一、本次交易的独立财务顾问出具的结论性意见

本次交易的独立财务顾问平安证券认为：

“1、上市公司本次重大资产重组方案符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后，上市公司仍具备股票上市的条件；

3、上市公司本次非公开发行股份购买资产的发行定价符合《重组办法》及《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44 号）的相关规定；拟购买资产的交易定价以具有相关证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为基础。标的资产评估方法选取适当、评估假设前提合理、评估结果公平、合理，有效地保证了上市公司本次交易定价的公允性；

4、本次重大资产重组的实施将有利于改善上市公司资产质量、增强上市公司主业和持续经营能力、有利于提高上市公司的持续盈利能力；

5、本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时控股股东与实际控制人将继续与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定；

6、本次交易所涉及的资产权属清晰，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，资产过户或转移不存在法律障碍；

7、对本次交易可能存在的风险，上市公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

二、本次交易的律师事务所出具的结论性意见

通力律师事务所律师认为：“基于上文所述，本所律师认为，本次重大资产重组方案的内容符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规和规范性文件的要求；本次重大资产重组的参与方具备参与本次重大资产重组的主体资格；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务的情况下，本次重大资产重组在取得必要的批准、同意并办理完毕本法律意见书所记载的手续后，其实施不存在实质性法律障碍。”

第十九节　本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名　　称：　平安证券有限责任公司

法定代表人：杨宇翔

住　　所：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场 8 楼

邮政编码：518048

联系电话：4008866338

传　　真：0755-22624614

项目经办人员：谢运、陈瑜、李强华

二、上市公司法律顾问

名　　称：上海市通力律师事务所

负 责 人：韩炯

住　　所：浦东新区银城中路 68 号时代金融中心 19 楼

邮　　编：200120

联系电话：021-31358666

传　　真：021-31358600

经办律师：翁晓健、陈鹏

三、标的资产审计机构

名　　称：　天健会计师事务所有限公司

法定代表人：胡少先

住　　所：　杭州市西溪路 128 号 9 楼

邮　　编：310007

联系电话：0571-88216888

传　　真：0571-88216999

经办注册会计师：翁伟、胡彦龙

四、资产评估机构

名　　称：广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

住　　所：广州市越秀区府前路 2 号府前大厦 8 楼

邮　　编：510030

联系电话：020-83126592

传　　真：020-83126576

经办注册资产评估师：陆子建、张鹤龄

五、上市公司审计机构

名　　称：中磊会计师事务所有限责任公司

法定代表人：耿殿明

住　　所：北京丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 层

邮　　编：100070

联系电话：0771-5760286

传　　真：0771-5760286

经办注册会计师：王越、韩蓉德

第二十节　董事及相关中介机构的声明

一、公司董事声明

本公司及全体董事承诺《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，以及本公司出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

何京云：_____　　胡　钢：_____

张法荣：_____　　赵文劼：_____

张　革：_____　　李　骅：_____

王若晨：_____

广西北生药业股份有限公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

二、独立财务顾问声明

本公司及项目签字人员已阅读《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本公司出具的独立财务顾问报告无矛盾之处。本公司及项目签字人员同意广西北生药业股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用独立财务顾问报告，并对援引的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

薛荣年

项目主办人：_____ _____

谢运 陈瑜

项目协办人：_____

李强华

平安证券有限责任公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

三、法律顾问声明

本所及经办律师已阅读《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师同意广西北生药业股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用法律意见书，并对援引的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：_____

韩　炯

经办律师：_____

翁晓健

经办律师：_____

陈鹏

通力律师事务所（盖章）

二〇一〇年一月十九日

四、标的资产审计机构声明

本公司及经办注册会计师已阅读《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本公司出具的相关审计报告、盈利预测审核报告和关联方资金往来及对外担保情况的专项审计说明无矛盾之处。本公司及经办注册会计师同意广西北生药业股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用相关审计报告、盈利预测审核报告和关联方资金往来及对外担保情况的专项审计说明，并对援引的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：_____

翁伟

经办注册会计师：_____

胡彦龙

会计师事务所负责人：_____

吕苏阳

天健会计师事务所有限公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

五、上市公司审计机构声明

本公司及经办注册会计师已阅读《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本公司出具的相关审计报告、专项核查说明无矛盾之处。本公司及经办注册会计师同意广西北生药业股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用相关审计报告、专项核查说明，并对援引的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

耿殿明

经办注册会计师：_____

王越

经办注册会计师：_____

韩蓉德

中磊会计师事务所有限责任公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

六、资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师已阅读《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本公司出具的相关评估报告、专项核查说明无矛盾之处。本公司及经办资产评估师同意广西北生药业股份有限公司在重组报告书及其摘要中应用相关评估报告，并对援引的内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

肖焕麒

经办资产评估师：_____ _____

陆子建 张鹤龄

广州中天衡资产评估有限公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

第二十一节　备查文件

一、备查文件目录

1、北生药业第六届董事会第八次会议关于本次发行股份购买资产的决议

2、北生药业独立董事关于对公司发行股份购买资产暨关联交易的独立意见

3、郡原地产最近两年一期的财务报告和审计报告

4、郡原地产的资产评估报告书

5、郡原地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

6、郡原地产非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况专项审计说明

7、天禧投资、唐旗投资最近一年一期的财务报告及审计报告

8、北生药业最近两年一期的财务报告和审计报告

9、北生药业最近一年一期的备考财务报告和审计报告

10、北生药业 2009 年-2010 年备考盈利预测报告和审核报告

11、北生药业控股股东及关联方资金占用情况专项说明

12、董事会关于北生药业审计意见的专项说明

13、中磊会计师事务所关于北生药业审计意见的专项说明

14、广西北生药业股份有限公司与杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃等六名自然人之《发行股份购买资产协议》

15、北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃签署的《业绩补偿协议》

16、北生药业及公司管理人与郡原地产签署的《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》

17、天禧投资股东会决议

18、唐旗投资股东会决议

19、郡原地产 2010 年第一次临时股东大会决议

20、交易对方关于股份锁定的承诺函

21、天禧投资及其一致行动人关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的承诺函

22、天禧投资及其一致行动人关于减少和规范与广西北生药业股份有限公司关联交易的承诺函

23、浙江紫鼎石投资有限公司、杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃关于保证广西北生药业股份有限公司独立性的承诺函

二、备查文件地点

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、广西北生药业股份有限公司

联系地址：北海市北海大道西 16 号海富大厦 17 层 D 座

电话：0779-2228937

联系人：吴斌

2、平安证券有限责任公司

联系地址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场 8 楼

电话：4008866338

联系人：谢运、陈瑜、李强华

3、上海证券交易所

网址：http://www.sse.com.cn

（本页无正文，为《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

广西北生药业股份有限公司（盖章）

二〇一〇年一月十九日

平安证券有限责任公司

关于

广西北生药业股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问

中国平安

保险·银行·投资

平安证券有限责任公司

二零一零年一月

声明和承诺

一、声明

平安证券有限责任公司（以下简称“本独立财务顾问”）接受委托，担任广西北生药业股份有限公司本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问。本独立财务顾问根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，经过审慎调查，出具本独立财务顾问报告，并在此作出如下声明。

本独立财务顾问声明如下：

1、本独立财务顾问所依据的文件和资料均由交易各方提供，本次交易各方均已向本独立财务顾问保证：其所提供的有关本次重大资产重组的相关信息真实、准确和完整，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本独立财务顾问提请投资者注意，本独立财务顾问的职责范围并不包括应由北生药业董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，不构成对北生药业的任何投资建议，对投资者依据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问所表达的意见基于下述假设前提之上：国家现行法律、法规无重大变化，本次交易标的所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；本次交易涉及各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；本次交易各方提供及中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以顺利履行；本次交易能到得到有权部门的批准/核准，不存在其它障碍，并能顺利完成；本次购买的资产目前执行的会计政策、会计制度无重大变化；无其他不可抗力和不可预测因素造成的重大不利影响。

4、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问完全本着客观、公正的原则对本次交易出具专业意见。同时，本独立财务顾问提请广大投资者认真阅读北生药业董事会发布的发行股份购买资产暨关联交易报告书，以及其他中介机构为本次交易出具的审计报告、评估报告、盈利预测报告等相关资料。

5、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

二、承诺

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、有关本次重大资产重组事项的专业意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

重大事项提示

一、本次交易的方案

北生药业拟向天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人发行股份购买其合计持有的郡原地产 100%股权。截至本次交易的审计、评估基准日 2009 年 10 月 31 日，根据相关审计、评估报告，郡原地产合并会计报表的资产总额为 459,042.48 万元，占上市公司 2008 年度经审计的合并会计报表资产总额 84,384.94 万元的 543.99%，本次交易构成重大资产重组，需报中国证监会核准。根据《重组管理办法》的相关规定，由于本次购买资产总额占最近一个会计年度经审计的合并会计报表资产总额的比例超过 70%，且本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组委员会审核。

二、本次交易的定价

根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755 号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产经审计的归属于母公司所有者权益为 164,732.62 万元，郡原地产 100%股权评估值为 360,963.58 万元，资产评估值比经审计的归属于母公司所有者权益增值 196,230.96 万元，增值率为 119.12%。

根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44 号）的规定，本次交易采用协商定价原则。经协商，郡原地产 100%股份作价 351,000.00 万元，北生药业以 2.60 元/股的价格向郡原地产全体股东发行 135,000 万股股份用于购买郡原地产 100%股份。

三、本次发行股份锁定期安排

本次发行对象中天禧投资、唐旗投资及许广跃认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不上市交易或转让，周楚卿认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不上市交易或转让，陈金霞、吴彤、刘先震及邵南燕等4名自然人认购的股份自本次发行结束之日起12个月内不上市交易或转让，之后按中国证监会及

上交所的有关规定执行。

四、特别风险提示

（一）本次交易方案不能获得批准的风险

根据《重组管理办法》的规定，北生药业本次交易行为尚须获得其股东大会审议通过及获得中国证监会核准。此外，天禧投资及其一致行动人因本次交易触发了对北生药业的要约收购义务，须向中国证监会申请要约收购豁免。本次交易能否顺利取得相关批准与核准存在不确定性。

（二）资产交割日不确定性的风险

本次交易尚待北生药业股东大会审议批准，并经中国证监会核准及豁免天禧投资及其一致行动人的要约收购义务等必要程序后，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可能导致北生药业 2010 年度的经营和盈利存在不确定性。

（三）政策和宏观调控风险

1、房地产行业政策风险

为了促进房地产市场的平稳健康发展，国家陆续出台了一系列宏观调控政策，包括 2007 年 9 月 28 日出台的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）、2008 年 1 月 22 日国务院发布的《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）。2009 年 12 月 17 日，财政部、国土资源部等五部委出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》，进一步明确了开发商获取土地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让价款的 50%”。2010 年 1 月 10 日，国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发（2010）4 号），明确了二套房贷首付比例不得低于 40%。随着国家陆续出台一系列宏观调控政策以促进房地产行业持续稳定健康发展，房地产行业面临结构调整，行业竞争将进一步加剧，公司将面临国家宏观调控风险和房地产行业风险。

2、税收政策风险

政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税和企业所得税的政策变动等对房地产行业有较大影响，将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流

状况。近年来，国家税务总局对房地产企业税收征管朝着趋严、趋紧的方向发展，不断出台的税收新政策，将对房地产企业的经验管理能力提出了严峻的考验。

3、房地产金融政策风险

国家对房地产行业信贷市场的行政调控力度、频率都在不断加强，2006 年年 5 月，国务院办公厅出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》即“国六条”，明确提出了调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨以及整顿和规范房地产市场秩序的要求，旨在运用有区别的调整信贷政策进行引导和调节住房需求；2007 年 9 月，中国人民银行、银监会联合颁布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对利用贷款购买第二套（含）以上住房的，贷款首付比例不低于 40%，贷款利率不低于同期同档基准利率的 1.1 倍。同年 12 月中国人民银行和银监会再次颁布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，对房贷次数进行界定；随着国内宏观环境的恶化，2008 年我国货币政策出现重大变化，由“从紧”转变为“适度宽松”，自 2008 年 9 月央行首次降息以来，3 个月内连续降息 5 次，累计降息 216 个基点，一年期贷款利率降至 5.31%，有效降低了开发商和购房者的资金成本，提高了购房者的消费能力；虽然 2008 年 10 月份后，各地方以改善型普通自住房名义绕过了二套房界定标准，但在央行及银监会层面上，对于二套房贷政策仍未有松动和调整。在 2009 年第四次经济金融形势分析通报会上，银监会再次强调要从严执行二套房贷政策，不过仅要求个地方商业银行执行 40%首付，利率上调与否或幅度由各地方自行制定，但若未来央行及银监会出台全国性文件要求首付比例和上调 1.1 倍利率，势必严重打击房地产行业的交易量，提高房地产开发项目获取资金的成本。

（四）行业风险

1、受经济周期影响的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，受宏观经济发展周期影响较大。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资较大，市场需求旺盛，投资收益较高；反之，宏观经济衰退时，房地产行业投资萎缩，市场需求减少，投资风险较大。因此，能否正确把握国民经济发展周期的波动，并根据经济发展周期各个阶段相应调整公司的经济策略和投资行为，对公司发展十分重要。

2、市场竞争加剧风险

房地产属于资金密集型行业，随着我国城市化进程的加快，土地的稀缺性更

加显著，土地价格也逐渐攀升，因此大量区域性房地产企业及城市房地产公司的存在导致行业竞争日益激烈。于此同时消费者购房需求日益成熟理性，能满足心理和精神需要、注重生活方式与生活品质的房屋成为购房者的首选。目前郡原地产开发的主要项目集中于浙江省杭州市和湖南省长沙市，同时重点发展北京、上海等一线城市，兼顾人口规模和经济总量较大、经济发展速度较快的二线省会城市如沈阳、成都等地，虽然这些城市经济较为发达，城市辐射力强，市场需求和发展空间较大，但同样也聚集了大量优秀的房地产企业，若郡原地产开发的房地产项目难以实现较好的销售目标，将会在市场竞争中处于劣势。

（五）经营风险

1、项目开发风险

房地产项目开发流程复杂，具有开发周期长、投入资金大、涉及政府部门和合作单位较多等特点，一个项目的开发从前期准备、投资决策、土地取得、规划设计、报建到建设施工、市场营销、物业管理及售后服务涉及多个环节，此外还要接受规划、国土、建设、房管等不同政府部门的审核与监管，而这些环节之间既相互联系又相互独立，要求房地产开发企业具有较强的项目管理能力及协调能力，若任何环节发生变化或出现问题，都可能对项目周期、项目成本、销售和盈利构成影响。

2、筹资风险

郡原地产进行房地产开发所需的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化、或产业政策发生重大变化、或信贷政策进行重大调整，公司将会存在资金筹措困境，进而影响公司正常经营及顺利发展的风险。

3、销售风险

随着房地产市场的不断发展，激烈的市场竞争、多变的宏观调控政策、多元化的消费需求对房地产企业产品销售与服务提供提出了越来越高的要求，因此不适当的项目定位、规划设计、成本管控、定价策略与销售策略都会引发销售风险。

4、土地储备风险

对于房地产开发企业而言，充足的土地储备是公司持续发展的基础。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，但土地储备过多，占用资金量过大，又会影响企业的资金周转和投资收益回报，给公司经营带来风险。

5、工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果产品的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，都会给销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重损害公司未来的经营活动。公司目前的项目施工及监理主要以招标方式委托中标单位负责，如果施工单位或监理单位管理不到位或未能保证项目的开发进度和开发质量，都会给公司带来质量风险。

（六）盈利预测的风险

假设北生药业已于 2008 年 1 月 1 日已完成了重整计划，并发行股份取得郡原地产 100%的股权，交易方案完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同，以交易方案完成后的公司架构为持续经营的会计主体，编制了本次交易后 2009 年 11-12 月、2010 年的盈备考盈利预测，天健会计师事务所对上述盈利预测进行了审核并出具了浙天会审〔2009〕3758 号的《审核报告》。根据该报告，2009 年、2010 年归属于母公司所有者的净利润分别为 32,638.43 万元、30,179.22 万元。

由于易受国际及国内经济环境的影响，房地产行业存在一定的不确定性因素，尽管盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则，但若在盈利预测报告期内房地产出现行业景气下滑、商品房价格指数大幅下跌，政策变化或发生不可抗力等局面，仍有可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

（七）终止上市、解散和清算的风险

北生药业 2006、2007、2008 年连续三年亏损，已于 2009 年 5 月 20 日接到上交所《关于对广西北生药业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》（上证公字[2009]49 号），同时上市公司资产重组仍存在不确定性，公司股票存在可能终止上市的风险。此外，北生药业《重整计划》已于 2009 年 10 月 28 日执行完毕，重整后上市公司已无经营性资产和业务。如本次重大资产重组未能完成，上市公司将面临严重的经营管理困难，根据《公司法》相关规定，上市公司存在解散并依法清算的风险。

（八）大股东控制的风险

本次交易完成后，天禧投资及其一致行动人持有北生药业 101,250 万股，占发行后股份总数的 58.03%。如天禧投资及其一致行动人利用其控制地位干涉上市公司重大决策、生产经营和人事安排等情形，则可能损害上市公司其他股东

特别是中小股东的合法权益。

目 录

声明和承诺.....2
一、声明.....2
二、承诺.....3
重大事项提示.....4
一、本次交易的方案.....4
二、本次交易的定价.....4
三、本次发行股份锁定期安排.....4
四、特别风险提示.....5
目 录.....10
释 义.....12
第一节 本次交易的基本情况.....16
一、本次交易概述.....16
二、上市公司基本情况介绍.....18
三、 交易对方基本情况.....33
四、 交易标的基本情况.....51
五、本次新增股份的发行情况.....64
六、本次交易相关协议的主要内容.....66
第二节 独立财务顾问意见.....69
一、假设前提.....69
二、本次交易的合规性分析.....69
三、对本次交易所涉及股份定价和资产定价合理性的分析.....78
四、评估方法主要参数选取的合理性分析.....86
五、本次交易对上市公司的影响分析.....93
六、关于盈利预测补偿安排的合理性的分析.....97
七、本次交易资产交付安排对上市公司的影响分析.....98
八、关于对郡原地产土地闲置情况的核查.....99
九、独立财务顾问的结论性意见.....100

第三节　独立财务顾问内核程序和内核意见.....102
一、内核程序.....102
二、内核意见.....102
第四节　其他重要事项说明.....104
一、备查资料.....104
二、备查文件地点.....105

释　义

在本独立财务顾问报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

北生药业/上市公司	指　广西北生药业股份有限公司
本独立财务顾问/独立财务顾问/平安证券	指　平安证券有限责任公司
管理人	指　北生药业重整管理人
北通实业	指　北海通发实业股份有限公司，北生药业前身
北生集团	指　广西北生集团有限责任公司，原称“广西北海浙江广厦建筑有限责任公司”，北生药业控股股东
工行广西壮族自治区分行	指　中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行，北生药业第一大股东
交易对方/郡原地产全体股东	指　天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震、邵南燕
天禧投资及其一致行动人	指　天禧投资、唐旗投资和许广跃
本次交易/本次发行/本次重大资产重组	指　北生药业向郡原地产全体股东发行股份购买郡原地产100%股份
郡原地产	指　浙江郡原地产股份有限公司
南源置业	指　杭州南源联合置业有限公司，郡原地产前身
天禧投资	指　杭州天禧投资有限公司，郡原地产之控股股东
唐旗投资	指　杭州唐旗投资有限公司，郡原地产之股东
郡原投资	指　浙江郡原房地产投资有限公司
紫鼎石投资	指　浙江紫鼎石投资有限公司，天禧投资和唐旗投资之控股股东
腾辉商贸	指　北海腾辉商贸有限公司，北生药业持股 5%以上股东
瑞尔德嘉	指　北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司，北生药业持股 5%以上股东
北海汇金	指　广西北海汇金贸易有限责任公司，北生集团之控股股东
北生东珠	指　广西北生集团东珠实业有限责任公司，北生药业前股东
北海安峰	指　北海市安峰贸易有限公司，北生药业前股东

北海京顺	指　北海京顺贸易有限公司，北生药业前股东
北海中院	指　广西壮族自治区北海市中级人民法院
广厦建设	指　广厦建设集团有限责任公司
工行北海分行	指　中国工商银行股份有限公司北海分行
鹊源投资	指　深圳市鹊源投资有限公司
万方投资	指　杭州万方投资有限公司
南都房产	指　浙江南都房产集团有限公司
郡原建材	指　浙江郡原建筑材料有限公司
五云投资	指　杭州五云投资有限公司
四川郡原	指　四川郡原置业有限公司
湖南郡原	指　湖南郡原置业有限公司
湖南宏梦	指　湖南宏梦置业有限公司
湖南中嘉	指　湖南中嘉房地产开发有限公司
海南郡原	指　海南郡原置业有限公司
杭州居里	指　杭州郡原居里房产开发有限公司
相江投资	指　杭州相江投资有限公司
宁波隆越	指　宁波隆越房地产开发有限公司
杭州硕原	指　杭州硕原置业有限公司
青山湖圣园	指　青山湖圣园（杭州）置业有限公司
杭州天名	指　杭州天名房地产有限公司
华浙青马	指　浙江华浙青马房地产开发有限公司
湖南中锴	指　湖南中锴置业有限公司
崇州味江城	指　崇州市味江城建设有限公司
沈阳华凌	指　沈阳华凌房地产有限公司
通州商务园	指　北京通州商务园开发建设有限公司
宁波明珠	指　宁波东海明珠置业有限公司，原为郡原地产之全资子公司，现已注销
杭州郡原物业	指　杭州郡原物业服务有限公司（原称“杭州公元复兴物业管理有限公司”），郡原投资之控股子公司

湖南郡原物业	指　湖南郡原物业管理有限公司，郡原投资之控股子公司
本独立财务顾问报告/本报告	指　《平安证券有限责任公司关于广西北生药业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》
《发行股份购买资产协议》	指　《广西北生药业股份有限公司与杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃等六名自然人之发行股份购买资产协议》
《重整计划（草案）》	指　《广西北生药业股份有限公司重整计划（草案）》
《重整计划》	指　《广西北生药业股份有限公司重整计划》
《破产法》	指　《中华人民共和国企业破产法》
《公司法》	指　《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指　《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指　《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指　《上市公司收购管理办法》
《发行管理办法》	指　《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指　《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》
证监会	指　中国证券监督管理委员会
上交所	指　上海证券交易所
上市公司法律顾问/通力律所	指　通力律师事务所
中磊会计师事务所	指　中磊会计师事务所有限责任公司
天健会计师事务所	指　天健会计师事务所有限公司
中天衡	指　广州中天衡资产评估有限公司
审计基准日	指　2009 年 10 月 31 日
评估基准日	指　2009 年 10 月 31 日
最近两年一期	指　2007 年、2008 年、2009 年 1-10 月
预售	指　房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房款的行为，房地产预售需要取得专门的预售许可证
容积率	指　一个房地产开发项目的地上建筑面积与该项目地块用地面积的比值

总建筑面积	指　包括地上建筑面积和地下建筑面积，其中地下建筑面积不纳入容积率计算
结算金额	指　在会计上已经确认为当期收入的商品房所对应的收入金额，即会计核算所指的当期“商品房销售收入”
元	指　人民币元

第一节　本次交易的基本情况

一、本次交易概述

北生药业于 2010 年 1 月 19 日召开了第六届董事会第八次会议，逐项审议并通过了关于上市公司本次交易的系列议案，上市公司拟召开股东大会审议本次交易系列议案。北生药业拟发行股份购买天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人合计持有的郡原地产 100%股份，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。本次交易的基本情况如下：

（一）本次交易的背景和目的

北生药业成立于 1993 年 11 月 28 日，2001 年 8 月 7 日公司股票在上交所上市交易。

上市公司原主营业务为血液制品、生物制药、中西成药、人体组织工程材料类医药产品的生产和销售。北生药业设立后，为维持并扩大生产经营，曾陆续向多家商业银行贷款，债务负担十分沉重。自 2006 年起，因国家持续性的药品降价及宏观调控政策的实施，以及药品原材料价格不断上涨，公司经营遇到较大困难。由于 2006 年度、2007 年度连续两年亏损，按照《上海证券交易所股票上市规定（2006 年修订）》第十三章“特别处理”的有关规定，上市公司股票自 2008 年 5 月 5 日起实行*ST 退市风险警示的特别处理，股票简称变更为“*ST 北生”。2009 年 5 月 20 日，上市公司接到上交所《关于对广西北生药业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》（上证公字[2009]49 号）。因 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.5 条和第 14.1.9 条的规定，北生药业股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。

因陷入严重的财务危机，北生药业下属企业相继停产，生产经营所需流动资金严重不足，已无法清偿到期债务，致使债权人起诉上市公司。其中上市公司债权人广厦建设、工行北海分行向北海中院申请北生药业重整。2008 年 11 月 27 日，北海中院下达（2008）北破重字第 1 号《民事裁定书》，裁定对北生药业进行重整，指定公司清算组担任其重整的管理人。2008 年 12 月 29 日，上市公司债权人及出资人第一次会议审议并表决通过了《重整计划（草案）》。2008 年 12

月 30 日，北海中院出具了（2008）北破重字第 1-1 号《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》，终止北生药业重整程序。上市公司进入《重整计划》执行阶段。

2009 年 10 月 28 日，北生药业管理人向北海中院提交了《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，并申请裁定重整计划执行完毕。2009 年 10 月 29 日，北海中院下达了（2008）北破重字 1-5 号《民事裁定书》，裁定："（1）自《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》提交之日即 2009 年 10 月 28 日起，北生药业管理人的监督职责终止；（2）北生药业的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利；（3）按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕起，北生药业不再承担清偿责任；（4）《重整计划》执行中的后续工作由重整后的北生药业继续完成。"

为保护上市公司及投资者利益、改善上市公司主营业务、财务状况和可持续发展能力，尽早结束暂停上市状态，恢复上市地位，北生药业迫切需要通过重大资产重组注入优质资产。

（二）本次交易的交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为天禧投资、唐旗投资、许广跃及陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震、邵南燕，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。

（三）本次交易标的评估情况及交易价格

北生药业本次发行股份拟购买资产为郡原地产 100%的股权，根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755 号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产经审计的归属于母公司所有者权益为 164,732.62 万元，郡原地产 100%股份评估值为 360,963.58 万元，资产评估值比归属于母公司所有者权益增值 119.12%。经交易双方协商，郡原地产 100%股份在本次交易中的作价为 351,000.00 万元。

本次发行股份的定价为 2.60 元/股，发行股份数量为 135,000 万股（最终发行价格、发行数量以证监会核准为准）。

二、上市公司基本情况介绍

（一）上市公司基本情况

公司法定中文名称：广西北生药业股份有限公司

公司法定英文名称：GUANGXI BEISHENG PHARMACEUTICAL CO.,LTD

公司注册地址：广西北海市北海大道 168 号

公司办公地址：北海市北海大道西 16 号海富大厦 17 层 D 座

证券简称：*ST 北生

证券代码：600556

法定代表人：何京云

注册资本和实收资本：394,793,708 元

成立日期：1993 年 11 月 28 日

企业法人营业执照注册号：（企）450500000000938

税务登记证号：桂国税字 45050271146694X 号

上市地点：上海证券交易所

邮政编码：536000

公司网址：www.bsyy.com.cn

公司电子信箱：bsyy_bh@163.net

经营范围：化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药，生化药品、生物制品、血液制品（仅供其具备条件的分支机构生产经营用）：片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软膏剂、栓剂、口服液（含中药前处理和提取，有效期至 2010 年 12 月 31 日）、保健品；国内贸易（国家有专项规定的除外）；经营按外经贸部门核定范围的自营进出口业务。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

（二）历史沿革

1、公司设立情况

北生药业前身为“北海通发实业股份有限公司”。北通实业于 1993 年 11 月 28 日经广西壮族自治区“桂体改股字（1993）106”号文批准以定向募集方式设立。1996 年根据国务院“国发（1995）17 号”文进行规范并经广西壮族自治区“桂体改股字（1996）83”号文确认，在广西壮族自治区工商行政管理局进行了重新登记注册，公司总股本 1,158.50 万元，其中法人股 1,150.00 万元，内

部职工股 8.50 万元。

1998 年 8 月，经广西壮族自治区“桂体改股字（1998）33 号”文批复北通实业正式更名为“广西北生药业股份有限公司”，并进行了增资扩股，以每股 1.35 元的价格向社会法人定向增发 3,721.50 万股，共募集 5,024.025 万元；其中，向广西北海浙江广厦建筑有限责任公司（北生集团前身）增发 1,037.50 万股，向辽宁北方生物药业集团有限公司增发 1,903.20 万股，向广西血液中心增发 585.60 万股，向北海京顺增发 97.60 万股，向北海安峰增发 97.60 万股，增资扩股后公司股本总额增至 4,880 万元。北生药业更名后，其主营业务变更为生化药品、生物制品、血液制品等的开发、生产和销售。

2001 年 7 月 26 日，经中国证监会核准，北生药业在上交所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股，发行后公司股本总额增至 9,000 万元。2001 年 8 月 7 日，北生药业 4,532 万股社会公众股（含国有股减持 412 万股）在上交所挂牌交易，股票简称“北生药业”，股票代码为“600556”。

首次公开发行时，公司前十大股东持股情况如下：

序号	发行前 前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）	发行后 前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	广西北海浙江广厦建筑有限责任公司	41.00	2,000.80	广西北海浙江广厦建筑有限责任公司	22.23	2,000.80
2	辽宁北方生物药业集团有限公司	39.00	1,903.20	辽宁北方生物药业集团有限公司	17.65	1,588.14
3	广西血液中心	12.00	585.60	广西血液中心	5.43	488.66
4	广西北海东珠实业有限责任公司	2.80	136.70	广西北海东珠实业有限责任公司	1.52	136.70
5	北海京顺	2.00	97.60	北海京顺	1.08	97.60
6	北海安峰	2.00	97.60	北海安峰	1.08	97.60
7	沈阳药科大学	1.03	50.00	华泰证券	0.71	64.10
8	倪浩波	0.07	3.50	沈阳药科大学	0.56	50.00
9	温殿和	0.03	1.50	景宏基金	0.44	40.29
10	于彩苓	0.03	1.50	黄雄燕	0.31	28.14

2002 年 12 月 26 日，北生药业公告，经广西壮族自治区工商行政管理局核准，公司控股股东广西北海浙江广厦建筑有限责任公司更名为“广西北生集团有

限责任公司”。

2、历次股权变动情况

（1）2003 年 5 月，北生药业实施 2002 年度利润分配方案

经 2002 年度股东大会审议通过，北生药业于 2003 年 5 月 22 日实施以 2002 年末股份总数 90,000,000 股为基数，每 10 股送红股 1 股并派送红利 1.00 元（均含税），资本公积每 10 股转增 3 股，其中派送 900 万股、转增 2,700 万股。北生药业股份总数变更为 12,600 万股。

利润分配方案执行后，北生药业前七名股东持股情况如下：

序号	前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	22.23	2,801.12
2	腾辉商贸	17.65	2,223.40
3	广西血液中心	5.43	684.12
4	北生东珠	1.52	191.38
5	北海安峰	1.08	136.64
6	北海京顺	1.08	136.64
7	沈阳药科大学	0.56	70.00

（2）2004 年 9 月，公司实施股份配售

经中国证监会《关于核准广西北生药业股份有限公司配股的通知》（证监发行字[2004]117 号文）核准，北生药业以 2003 年 12 月 31 日股份总数为基数，按每 10 股配 5 股比例配售，实际配售 4,674.60 万股。其中，第一大股东北生集团全额认配其应配售的 1,400.56 万股，第五大股东北生东珠全额认配其应配售的 95.69 万股，社会公众股股东配售 3,178.35 万股。北生药业配股获配可流通股份上市后，其股份总数增加至 17,274.60 万股，其中：未上市流通股总数增至 7,739.55 万股，占股份总数的 44.80%；已上市流通股总数增至 9,535.05 万股，占股份总数的 55.20%。

股份配售实施完毕后，北生药业前十名股东持股情况：

序号	发行前前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	24.32	4,201.68

2	腾辉商贸	12.87	2,223.40
3	裕隆证券投资基金	4.26	736.09
4	广西血液中心	3.96	684.12
5	方正证券有限责任公司	2.54	438.75
6	北生东珠	1.66	287.07
7	北海京顺	0.79	136.64
8	北海安峰	0.79	136.64
9	中国工商银行-国联安德盛小盘精选证券投资	0.49	85.26
10	上海潞安投资有限公司	0.17	30.22

（3）2006 年 3 月，北生药业股权分置改革

根据广西壮族自治区上市公司股权分置改革工作领导小组办公室和广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会联合下发的《关于广西北生药业股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（桂股改办[2006]2 号）及北生药业 2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议，北生药业股权分置改革方案已获批准。该方案为北生药业以资本公积金向方案实施股权登记日（2006 年 3 月 10 日）登记在册的全体股东每 10 股转增 7.58 股，非流通股股东将每 10 股转增所获的 7.58 股股份全部转增予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。转增完成后，北生药业股份总数增至 30,368.7468 万股，其中：有限售条件的流通股 7,739.55 万股，无限售条件的流通股为 22,629.1968 万股。

股权分置改革过程中，非流通股股东对价执行情况：

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价安排前		本次执行数量		执行对价安排后	
		持股数（股）	持股比例（%）	本次执行对价安排股份数量（股）	本次执行对价安排现金金额（元）	持股数（股）	持股比例（%）
1	北生集团	42,016,800	24.32	31,848,734.40	0	42,016,800	13.84
2	腾辉商贸	22,233,960	12.87	16,853,341.68	0	22,233,960	7.32
3	广西血液中心	6,841,240	3.96	5,185,659.92	0	6,841,240	2.25
4	北生东珠	3,570,700	2.07	2,706,590.60	0	3,570,700	1.18
5	北海京顺	1,366,400	0.79	1,035,731.20	0	1,366,400	0.45
6	北海安峰	1,366,400	0.79	1,035,731.20	0	1,366,400	0.45

合计	**77,395,500**	**44.80**	**58,665,789.00**	**0**	**77,395,500**	**25.49**

（4）2008 年 3 月，北生药业股权司法拍卖

北生药业第一大股东北生集团因与中国民生银行股份有限公司广州分行借款合同纠纷一案，广东省拍卖行有限公司、广东铭兴拍卖有限公司、广东中旺拍卖有限公司受广州市中级人民法院委托，于 2008 年 3 月 17 日公开拍卖北生集团持有的北生药业部分限售流通股 1,400 万股（占该公司股份总数 30,368.7468 万股的 4.60%），最终由吴鸣霄以 7,400 万元拍得。经广东省广州市中级人民法院民事裁定书（2007）穗中法执字第 437 号裁定，将北生集团所持有的北生药业 1,400 万股限售流通股过户给买受人吴鸣霄。

（5）2008 年 4 月，北生药业实际控制人何玉良逝世

公司董事长何玉良因病情恶化，经抢救无效，于 2008 年 4 月 28 日逝世。何玉良先生生前是公司的实际控制人，其直接持有北生集团 35.33%的股份，通过北海汇金间接持有北生集团 38.34%的股份（何玉良先生持有北海汇金 53.75%的股份），从而间接持有上市公司 9.23%股份。何玉良先生逝世后，办理完毕相关遗产继承法律手续前，北生药业实际控制人为何玉良先生的妻子陈巧仙、女儿何京云。

截至 2008 年 6 月 30 日，北生药业前十名股东持股情况：

序号	发行前前十大股东	持股比例（%）	股份数量（万股）
1	北生集团	9.23	2,801.68
2	腾辉商贸	7.32	2,223.40
3	吴鸣霄	4.61	1,400.00
4	广西血液中心	2.25	684.12
5	范文涛	0.52	258.01
6	上海禾威电子设备有限公司	0.50	151.00
7	徐海	0.47	141.70
8	钱正君	0.46	140.00
9	叶建军	0.30	90.00
10	姚宝柱	0.29	86.84

（6）2008－2009 年破产重整

重整期间，根据北海中院于 2008 年 12 月 30 日出具的在“（2008）北破重字第 1-1 号”《民事裁定书》批准的《重整计划》，出资人权益调整方案为：以北生药业截至 2008 年 12 月 26 日股份总数为基数，用资本公积金按 10：3 的比例每 10 股转增 3 股，转增股份全部用于清偿公司普通债权人债务，共计向普通债权人转增 91,106,240 股。北生药业破产重整详细情况请见本节“（三）北生药业破产重整情况”。

2009 年 9 月 16 日，北生药业及公司管理人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户（证券账户号：B882251740）”，2009 年 9 月 17 日办理了股票转增的相关手续，转增的全部股份暂时存放于“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”中，该公司股份总数由 303,687,468 股增至 394,793,708 股。

2009 年 10 月 29 日，存放于“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”的 91,106,240 股限售流通股中的 79,663,448 股股票划转至相应证券账户。

本次权益调整完成后，北生药业前十大股东持股情况如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	工行广西壮族自治区分行	35,643,106	9.03
2	北生集团	28,016,800	7.10
3	腾辉商贸	22,233,960	5.63
4	瑞尔德嘉	19,927,178	5.05
5	吴鸣霄	14,000,000	3.55
6	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070	2.48
7	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700	1.12
8	周仁瑀	2,744,570	0.70
9	范文涛	2,600,000	0.66
10	桂冬生	1,781,542	0.45

（7）北生药业目前的股权结构

截止 2009 年 10 月 31 日，北生药业前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	工行广西壮族自治区分行	35,643,106	9.03
2	北生集团	28,016,800	7.10
3	腾辉商贸	22,233,960	5.63
4	瑞尔德嘉	19,927,178	5.05
5	吴鸣霄	14,000,000	3.55
6	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070	2.48
7	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700	1.12
8	周仁瑀	2,744,570	0.70
9	范文涛	2,600,000	0.66
10	桂冬生	1,781,542	0.45

（三）北生药业破产重整情况

1、破产重整的基本情况

2008 年 11 月 27 日，北生药业接到北海中院“（2008）北破重字第 1 号”《民事裁定书》，北生药业债权人广厦建设、工行北海分行以公司不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力为由，向北海中院申请公司重整。2008 年 11 月 27 日，北海中院做出“（2008）北破重字第 1 号”《决定书》，指定北生药业清算组担任该公司重整的管理人。

重整程序开始后，管理人按照《破产法》的规定，结合北生药业的实际情况制订了《重整计划（草案）》。2008 年 12 月 29 日，北生药业第一次债权人会议各表决组表决通过了《重整计划（草案）》（包括出资人权益调整方案）。

2008 年 12 月 30 日，北海中院出具了“（2008）北破重字第 1-1 号”《民事裁定书》，裁定批准《重整计划》并终止北生药业重整程序。

本次重整计划的执行期限为 10 个月，从 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 10 月 30 日止。

2、《重整计划》的主要内容

（1）出资人权益调整方案

以北生药业截至 2008 年 12 月 26 日股份总数 303,687,468 股为基数，用资本公积金按 10：3 的比例每 10 股转增 3 股，转增股份全部用于清偿该公司普通

债权人债务，共计向普通债权人转增 91,106,240 股。方案实施后，北生药业股份总数由 303,687,468 股增至 394,793,708 股。

（2）债权清偿方案

根据《破产法》的规定，重整计划对北生药业债权做了如下分类及安排：

①担保债权组受偿方案

管理人监督公司对该组债权人享有优先权的特定财产进行变现处置，变现资金优先清偿该组债权人。若担保物的变现价值小于担保债权额，则不足清偿的部分作为普通债权受偿；若担保物的变现价值超出担保债权额，则超出部分用于清偿其他债权人。工程款优先权人可就特定工程折旧或者拍卖的价款优先受偿。

如特定财产的实施处置价款高于资产评估价值，高出部分在优先债权范围内的，仍由相关债权人优先受偿，但已按普通债权组债权清偿的部分则进行相应调整。为了更好维护该组债权人的利益，在不损害其他债权人利益的前提下，担保债权人可以选择按资产评估价值以担保财产抵偿债务。

②职工债权组受偿方案

职工债权组债权以公司资产变现所得全额清偿。

③税款债权组受偿方案

税款债权组债权以公司资产变现所得全额清偿。

④普通债权组受偿方案

为切实维护普通债权人的利益，管理人拟对该组债权作如下调整：

a、5 万元以下部分的债权

该部分债权以公司资产变现所得全额清偿

b、5 万元以上（不含 5 万元）部分的债权

以公司账面应收款按评估值抵偿，同时以处置资产的变现资金进行清偿。此外，公司以资本公积金转增股票分配给普通债权人。

对该部分债权通过资本公积金转增股份可提高清偿比例，以公司截至 2008 年 12 月 26 日股份总数为基数，全体股东用资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 91,106,240 股股份分配给普通债权人。

⑤特殊债权的清偿

a、未申报债权的清偿

债权人未按规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计

划执行完毕后，该债权可按照重整计划中规定的同类债权的清偿条件行使权利。

b、暂时确认债权的清偿

对于诉讼或者仲裁未决债权，在诉讼或者仲裁终结后，根据判决或仲裁所确认的债权金额，按照同类债权的清偿比例和方式进行清偿。对于其他暂时确认债权，则待该债权最终确认后再行清偿。

对于暂时确认的超过 5 万元的普通债权，管理人将预留部分资本公积金转增的股票约 1,406 万股用于清偿。债权清偿后，预留股票如有剩余，股票将进行变现，变现资金按债权比例向其他普通债权人进行追加清偿。

（3）经营方案

①资产剥离

管理人根据公司资产的实际情况，制订资产处置方案，并根据《破产法》的规定，在向法院报告并获得批准后，对相关资产进行处置。

②确定重组方

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

③重组方注入资产

重组方应当在重整程序终结之后以非公开发行股票购买资产等合法方式向北生药业注入净资产不低于人民币 7 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使北生药业恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

3、《重整计划》的执行情况

(1)资产处置工作

2009 年 2 月 23 日，北生药业管理人接到北海中院“（2008）北破重字第 1-3 号”批复，同意北生药业管理人提出的“北生管发字[2009]第 08 号”《广西北生药业股份有限公司资产处置方案》。根据该方案，拟处置资产包括所有的房产、附属设施和在建工程；土地使用权；所有的专利技术等无形资产；所有的动产，包括存货、机器设备、办公设备、车辆等；北生药业持有的子公司或参股公司的股权；其他属于北生药业的资产。

截至2009年10月31日，受北生药业管理人委托，经广西北海地产拍卖行有限公司举行的拍卖会，北生药业相关资产拍卖成交情况为：

序号	资产	成交价（万元）	拍卖日期
1	北海大道以南46270.30平方米国有土地使用权（出让住宅用地）	6,617	2009-03-31
2	北海市东北大道636662.69平方米国有土地使用权及用地范围内分摊的道路、围墙	1,913	2009-04-18
3	北海市北海大道以南43675.70平方米国有土地使用权及地上附着物（出让住宅用地）	6,245	2009-05-12
4	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司73%股权、北京嘉德制药有限公司80%股权	1,847	2009-05-24
5	北海大道168号北生科技园内A幢宿舍楼房地产	840	2009-06-10
6	北海大道168号北生科技园内A型别墅土地使用权及用地范围内道路绿化分摊	228	2009-06-10
7	北海大道168号北生科技园B型别墅共25栋房地产（含用地范围内的道路、绿化分摊、及相应设备）	4,630	2009-07-16
8	北海大道168号北生科技园内C幢宿舍楼房地产（含用地范围内分摊道路、绿化及楼内设备）	450	2009-07-16
9	浙江北生药业汉生制药有限公司80%股权	400	2009-07-16
10	北海大道168号北生药业园区内1号（办公楼）房地产及楼内设备、分摊绿化、道路、大门、围墙、广告牌	7,290	2009-08-06
11	辽阳血液技术分公司资产	1,175	2009-08-06
12	广西北生医药有限责任公司80%股权	162	2009-08-28
13	广西北生集团科技开发有限公司20%股权	2.40	2009-08-28
14	北海大道168号北生药业园区内生产基地及研发中心房地产、设备、用地范围内绿化道路分摊	7,040	2009-09-29
15	北生药业生产基地存货及电子设备；北海市东北大道种植大棚设备、部分在建工程、围墙；血液制品异地改造项目办公楼、综合楼房产及临时建筑；北生药业部分在库车辆及对部分车辆的追索权；对北生药业柳州生物制品分公司实物资产及广西柳州楚天舒生物制品有限任公司100%股权的追索权	2,756	2009-10-12
小计		**41,595.40**	-

此外，北生药业及公司管理人与山东天颐泰药业有限公司于 2009 年 4 月 16 日签署了《资产转让协议书》，北生药业以 420 万元人民币价格转让其持有的长春市凯旋制药分公司全部资产。经北京中天华资产评估有限责任公司评估（中天华偿评报字[2008]第 1001 号《偿债能力评估报告》），北生药业长春市凯旋制药分公司全部资产价值为 2,038,763.72 元。

根据北生药业重整管理人监督报告，北生药业主要资产已经处置完毕，可供偿债的资产变现资金得以确定，资产处置工作顺利完成。

(2)资本公积金转增股票的分配工作

根据《重整计划》中北生药业出资人权益调整方案：以北生药业截至 2008 年 12 月 26 日股份总数为基数，用资本公积金按 10：3 的比例每 10 股转增 3 股，转增股份全部用于清偿公司普通债权人债务，共计向普通债权人转增 91,106,240 股。

截至 2009 年 10 月 29 日，资本公积金转增工作已经完成。

(3)债务清偿工作

根据公司管理人于 2009 年 10 月 28 日出具的《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，北生药业债务清偿情况如下：

①优先债权组清偿情况

根据《重整计划》和经北海中院裁定确认的债权表，管理人监督北生药业清偿 7 家抵押债权人的抵押债权，共向抵押债权人清偿资金 325,510,424,57 元，完成了抵押债权清偿工作；清偿 3 家工程款优先债权人的优先债权，共向工程款优先债权人清偿 10,343,520.95 元，完成了工程款优先债权的清偿工作。

②职工债权组、税款债权组清偿情况

截至 2009 年 10 月 28 日，职工债权 14,024,573.00 元和税款债权 100,163,957.99 元已经全部清偿完毕。

③普通债权 5 万元以上（不含 5 万元）部分的清偿情况

根据《重整计划》，北生药业将账面应收账款按经评估的快速变现值向各普通债权人进行抵偿分配，同时，为了有利于债权清收工作，从广大债权人的切身利益出发，管理人可接受各债权人的委托对账面应收款进行统一实际追收、统一现金分配。

④普通债权 5 万元以下部分的清偿情况

对于普通债权 5 万元以下部分，涉及债权人 231 家，涉及金额 7,350,958.13 元，除依法予以提存或者被司法冻结的 750,477.38 元外，共清偿现金 6,600,480.75 元。

（4）员工安置工作

截至 2009 年 6 月 30 日，依据《中华人民共和国劳动合同法》第四十一条规定，北生药业与 316 名职工解除劳动关系，依法发放经济补偿金并清偿职工债权。留用人员由公司另行聘用。

（5）重组方的选定工作

北生药业及公司管理人已于 2009 年 9 月 23 日与郡原地产签署了《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，根据该协议，郡原地产将协助北生药业完成重整计划、恢复持续经营能力，并参与其的重大资产重组。

郡原地产为协助公司完成重整计划，已向北生药业支付了 1.20 亿元人民币资金。

（6）关于《重整计划》执行完毕的民事裁定

2009 年 10 月 29 日，北海中院下达“（2008）北破重字 1-5 号”《民事裁定书》，裁定的主要内容为：①自《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》提交之日即 2009 年 10 月 28 日起，公司管理人的监督职责终止；②公司的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利；③按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕起，公司不再承担清偿责任；④《重整计划》执行中的后续工作由重整后的公司继续完成。

（四）北生药业近三年控制权变动情况

北生药业 2006 年、2007 年和 2008 年的控股股东均为北生集团，截至本独立财务顾问报告签署日，北生集团持有北生药业 28,016,800 股，占该公司股份总数的 7.10%。

（五）最近三年一期主营业务情况

北生药业的主营业务为化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药品、生物制品、血液制品（以上药品，公司自身不经营，仅供其具备条件的分支机构生产经营用）、保健药品。

北生药业最近三年一期主营业务没有发生变化，其收入构成情况如下：

单位：元

产品名称	营业收入			
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
血液制品	8,608,449.10	3,433,415.09	11,041,158.42	35,989,578.15
生物制药	0.00	28,336.76	7,496,340.32	22,271,680.28
中西成药	8,275,759.58	11,123,802.17	16,267,349.00	60,737,383.25

人体组织工程材料	2,647,971.70	5,623,637.14	5,072,653.91	16,433,817.92
其他	0.00	725,755.06	9,570,407.52	0.00
合计	**19,532,180.38**	**20,934,946.22**	**49,447,909.17**	**135,432,459.60**

注：2007年、2008年、2009年1-10月数据摘自中磊会计师事务所出具的中磊审字[2009]第0286号《审计报告》，2006年数据摘自北生药业公开披露的年度报告。

（六）最近三年一期主要财务数据和财务指标

北生药业最近三年一期的主要财务数据和财务指标（合并报表）如下：

单位：元

项目	**2009.10.31**	**2008.12.31**	**2007.12.31**	**2006.12.31**
资产总额	64,667,616.28	843,849,413.42	1,283,773,970.12	1,839,510,505.22
负债总额	118,695,073.51	1,827,868,358.40	1,567,884,040.10	1,040,439,638.49
归属于母公司所有者权益	-54,027,457.23	-1,006,473,112.74	-314,163,074.36	757,607,652.77
每股净资产	-0.14	-3.31	-1.03	2.4947
项目	**2009 年 1-10 月**	**2008 年度**	**2007 年度**	**2006 年度**
营业收入	19,532,180.38	20,934,946.22	49,447,909.17	136,148,300.08
利润总额	952,758,741.26	-699,737,478.94	-315,343,711.22	-214,745,705.12
归属于母公司所有者净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	-308,026,847.69	-207,431,012.84
基本每股收益	2.96	-2.28	-1.01	-0.68
经营活动现金流量净额	-49,999,935.58	-234,571.46	25,449,112.59	-28,669,182.77

注：2007 年、2008 年、2009 年 1-10 月数据摘自中磊会计师事务所出具的中磊审字[2009]第 0286 号《审计报告》，2006 年数据摘自北生药业公开披露的年度报告。

（七）北生药业2009年10月31日的资产负债构成状况（经审计）

科目	**金额（元）**
流动资产	
货币资金	45,221,494.62
其他应收款	1,070,000.00
流动资产合计	46,291,494.62
非流动资产	

在建工程	15,066,840.00
无形资产	3,309,281.66
非流动资产合计	18,376,121.66
资 产 总 计	**64,667,616.28**
流动负债	
应付账款	11,052,349.84
预收款项	1,695,239.62
应付职工薪酬	300,075.57
应交税费	1,729,395.92
应付股利	3,869,775.00
其他应付款	99,398,237.56
流动负债合计	118,045,073.51
非流动负债：	
预计负债	650,000.00
负 债 合 计	**118,695,073.51**

1、截至 2009 年 10 月 31 日，上市公司主要资产为货币资金、在建工程、无形资产。其中在建工程为流拍资产：北京物流配送中心项目，项目所在地北京大兴工业区。该项目主要系预付工程款及土地款；无形资产为流拍资产：药品专有技术。

2、负债主要包括应付账款、应付股利及其他应付款等。其中：（1）其他应付款为郡原地产依据《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》提供支持上市重整计划执行完毕的资金以及部分未申报债；（2）应付股利、应付账款及预收账款主要为本次重整之未申报债权。

截至 2009 年 10 月 31 日，未申报债权如下表：

项目	金额
应付账款	11,052,349.84
预收账款	1,695,239.62
其他应付款	4,088,383.94

应付股利	3,869,775.00
应付职工薪酬	300,075.57
合计	21,005,823.97

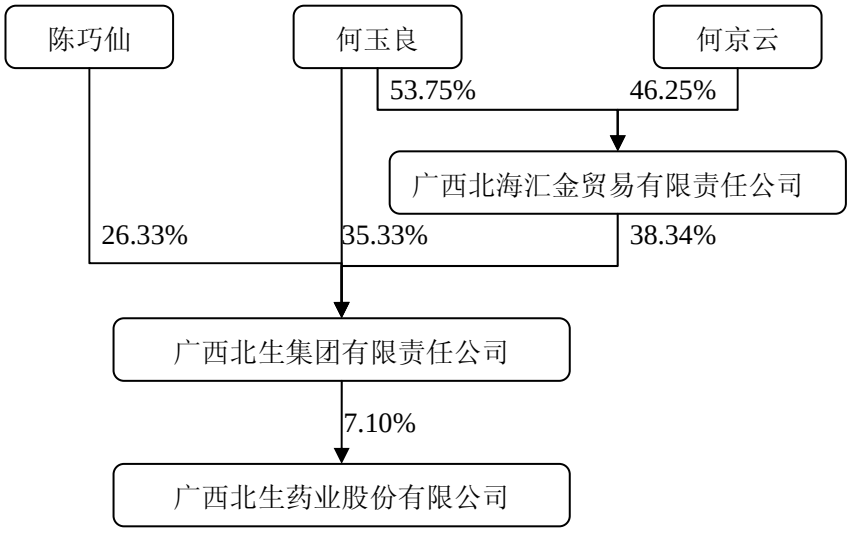
根据《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》上述未申报的债权在重整计划执行完毕后，可以按照《重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利。

（八）北生药业控股股东及实际控制人情况介绍

1、公司与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系

北生药业原董事长何玉良去世前是公司的实际控制人，当时何玉良先生直接持有上市公司控股股东北生集团 35.33%的股权（其配偶陈巧仙持有北生集团26.33%的股权），通过北海汇金间接持有北生集团 38.34%的股权（何玉良先生持有北海汇金 53.75%的股权，其女何京云持有 46.25%股权），从而间接持有上市公司 9.23%股权，本次公司重整公积金转增股份后为 7.10%。何玉良逝世后，办理完毕相关遗产继承法律手续前，上市公司实际控制人为何玉良的配偶陈巧仙、女儿何京云。

截至本独立财务顾问报告签署日，北生药业实际控制人逻辑关系图如下：



注：何玉良先生去世后，相关遗产继承法律手续仍未办理完毕。

2、控股股东概况

公司名称：广西北生集团有限责任公司

住所：北海市北海大道 168 号（北生科技园内）

法定代表人：何京云

注册资本和实收资本：150,000,000 元

成立日期：1997 年 1 月 1 日

企业法人营业执照注册号：450500200004755

经营范围：高新技术产业及产品的研究及开发，电子产品及通讯设备、计算机软、硬件的研制、开发及销售，高新建筑材料的开发，旅游资源开发、经营，农产品的种植、加工、销售，国内贸易（以上涉及国家法律、法规专营项目的，须凭经营许可证经营）。（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营）

截至 2008 年 12 月 31 日，北生集团未经审计的资产总额为 83,256.59 万元，负债总额 80,824.38 万元，净资产 2,433.20 万元，净利润-629.84 万元。

3、实际控制人概况

陈巧仙女士，46 岁，汉族，中国国籍，身份证：33072419631007****，无境外永久居留权，高中文化，无职业。

何京云女士，26 岁，汉族，中国国籍，身份证：11011119831108****，无境外永久居留权，大学学历。现任北生药业董事长、北海汇金董事长、北生集团董事长。

三、 交易对方基本情况

本次交易对方为天禧投资、唐旗投资、实际控制人许广跃，以及陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震及邵南燕，其中天禧投资、唐旗投资和许广跃为一致行动人。

（一）杭州天禧投资有限公司

本次交易前，天禧投资为郡原地产控股股东，持有郡原地产 52.50%的股权。天禧投资具体情况如下：

1、基本情况

公司名称：杭州天禧投资有限公司

法定代表人：许广跃

成立日期：2006 年 6 月 8 日

注册资本：贰仟万元

实收资本：贰仟万元

注册地址及办公地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资，房地产投资。

企业法人营业执照注册号：3301001007713

税务登记证号：浙税联字 330100788278234 号

2、历史沿革

①2006 年 6 月，公司设立

天禧投资成立于 2006 年 6 月 8 日，住所为杭州学院路 130 号 501 室，经营范围为：实业投资、房地产投资。天禧投资成立时注册资本为 2,000 万元，其出资业经浙江之江会计师事务所出具的“浙之验（2006）197 号”《验资报告》审验。天禧投资成立时，其股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	投资比例（%）
郡原投资	1,900	95
徐茵	100	5
合计	**2,000**	**100**

②股权转让

2009 年 12 月 24 日，郡原投资将其持有的天禧投资 95%股权计 1,900 万元出资额转让给紫鼎石投资。上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
紫鼎石投资	1,900.00	95.00
徐茵	100.00	5.00
合计	**2,000.00**	**100.00**

截至本独立财务顾问报告签署日，天禧投资的股权结构未再发生变化。

3、经营范围及主营业务发展状况

天禧投资的经营范围为：实业投资，房地产投资。

截至本独立财务顾问报告签署日，天禧投资主要从事投资业务，除持有郡原地产 52.50%股权外，不存在其他对外投资情况。

4、最近三年注册资本变化情况

截至本独立财务顾问报告签署日，天禧投资最近三年注册资本未发生变化。

5、主要财务指标及财务报表

（1）最近三年一期主要财务指标（合并报表）

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年	2006 年
流动比率	2.26	2.85	1.56	1.14
速动比率	0.33	0.77	0.52	0.51
资产负债率（母公司，%）	1.66%	1.71%	-	-
资产负债率（合并报表，%）	53.28%	47.06%	67.51%	93.86%
存货周转率（次数）	0.07	3.57	3.04	-
息税折旧摊销前利润（万元）	45,509.86	19,470.21	31,658.98	-66.47
净利润（万元）	32,770.03	13,852.37	195,924.46	-65.80
利息保障倍数	14.40	4.03	49.94	-
全面摊薄净资产收益率（%）	19.89	10.56%	35.87	-0.73

（2）最近一年一期财务报表（经审计）

①资产负债表

单位：元

项目	2009-10-31		2008-12-31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
资产	-	-	-	-
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	341,763,855.02	42,580,477.26	293,073,162.10	390,179.96
交易性金融资产	10,166,481.45	--	1,055,336.90	--
预付款项	67,532,957.28	--	272,047,335.59	--
其他应收款	242,469,405.62	2,850,000.00	232,426,164.83	40,500,000.00
存货	3,855,865,991.33	--	2,136,250,670.27	--
流动资产合计	**4,517,798,690.70**	**45,430,477.26**	**2,934,852,669.69**	**40,890,179.96**
非流动资产：				
长期股权投资	50,000,000.00	121,699,750.93	50,000,000.00	121,699,750.93
投资性房地产	1,608,394.49	--	1,682,984.39	--
固定资产	25,405,033.63	--	24,619,511.23	--

长期待摊费用	--	--	545,913.40	--
递延所得税资产	41,043,154.12	--	38,607,922.02	--
非流动资产合计	**118,056,582.24**	**121,699,750.93**	**115,456,331.04**	**121,699,750.93**
资产总计	**4,635,855,272.94**	**167,130,228.19**	**3,050,309,000.73**	**162,589,930.89**
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	100,000,000.00	--	40,000,000.00	--
应付票据	--	--	50,000,000.00	--
应付账款	130,127,364.84	--	117,574,228.93	--
预收款项	287,829,969.00	--	266,294,106.00	--
应付职工薪酬	1,131,932.37	--	2,136,434.62	--
应交税费	-2,368,314.16	2,775,896.19	-13,872,998.59	2,775,896.19
应付利息	5,916,061.47	--	1,099,726.00	--
其他应付款	1,119,007,488.13	--	324,915,902.26	--
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	--	100,000,000.00	--
其他流动负债	153,417,336.00	--	143,177,627.78	--
流动负债合计	**1,995,061,837.65**	**2,775,896.19**	**1,031,325,027.00**	**2,775,896.19**
非流动负债：				
长期借款	472,000,000.00	--	404,000,000.00	--
预计负债	3,000,000.00	--	--	--
非流动负债合计	**475,000,000.00**	--	**404,000,000.00**	--
负债合计	**2,470,061,837.65**	**2,775,896.19**	**1,435,325,027.00**	**2,775,896.19**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	522,275,830.46	107,699,750.93	435,955,871.37	107,699,750.93
盈余公积	3,436,759.75	3,436,759.75	3,436,759.75	3,436,759.75
未分配利润	361,806,238.60	33,217,821.32	276,344,017.28	28,677,524.02
归属于母公司所有者权益合计	907,500,828.81	--	735,736,648.40	--
少数股东权益	1,258,292,606.48	--	879,247,325.33	--

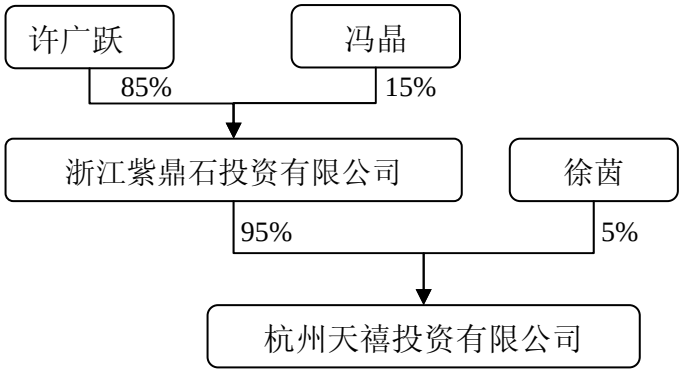
所有者权益合计	**2,165,793,435.29**	**164,354,332.00**	**1,614,983,973.73**	**159,814,034.70**
负债和所有者权益合计	**4,635,855,272.94**	**167,130,228.19**	**3,050,309,000.73**	**162,589,930.89**

②利润表

单位：元

项目	2009 年 1-10 月		2008 年度	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、营业收入	328,142,751.45		901,345,299.01	
减：营业成本	211,795,407.28		530,093,480.64	
营业税金及附加	32,476,467.90		114,442,461.92	
销售费用	15,168,771.42		9,929,380.65	
管理费用	43,841,353.49	182.50	57,372,948.92	6,592.34
财务费用	14,631,171.95	-2,875.13	821,187.32	-3,278.59
资产减值损失	-8,065,868.61	-4,350,000.00	-50,435.62	2,250,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,538.20		4,100.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,323,767.00	187,604.67	6,487,798.83	
二、营业利润（损失以“-”号填列）	**21,623,753.22**	**4,540,297.30**	**195,228,174.01**	**-2,253,313.75**
加：营业外收入	450,949,163.27		240,368.45	
减：营业外支出	32,105,448.68		1,587,639.20	
其中：非流动资产处置损失	25,296.01		12,653.37	
三、利润总额（损失以“-”号填列）	**440,467,467.81**	**4,540,297.30**	**193,880,903.26**	**-2,253,313.75**
减：所得税费用	112,767,162.30		55,357,220.90	
五、净利润（损失以“-”号填列）	**327,700,305.51**	**4,540,297.30**	**138,523,682.36**	**-2,253,313.75**
归属于母公司所有者的净利润	180,481,099.09		77,701,871.56	
少数股东损益	147,219,206.42		60,821,810.80	

6、股权结构图



注：许广跃与徐茵为配偶关系。

7、实际控制人情况

许广跃先生为天禧投资实际控制人，其基本情况请参见本节（三）实际控制人许广跃基本情况。

8、与上市公司的关联关系

本次交易前，天禧投资与北生药业不存在关联关系。

9、向上市公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，天禧投资未向北生药业推荐董事、监事及高级管理人员。

10、最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，天禧投资及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（二）杭州唐旗投资有限公司

本次交易前，唐旗投资持有郡原地产 7.50%的股权，其具体情况如下：

1、基本情况

公司名称：杭州唐旗投资有限公司

法定代表人：许广跃

成立日期：2007 年 10 月 30 日

注册资本：贰仟万元

实收资本：贰仟万元

注册地址及办公地址：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资。

企业法人营业执照注册号：330100000017805

税务登记证号：浙税联字 330100668018323 号

2、历史沿革

（1）公司设立

唐旗投资成立于 2007 年 10 月 30 日，经营范围为实业投资，注册资本为 2,000 万元，由郡原投资分两期缴纳，已经浙江之江会计师事务所有限公司“浙之验（2007）364 号”《验资报告》、“浙之验（2007）367 号”《验资报告》审验。

（2）第一次股权转让

2007 年 11 月 28 日，郡原投资将其持有的唐旗投资 33%股权计 660 万元出资额分别转让给徐小卫 440 万元，转让给宋澜 132 万元，转让给于京 44 万元，转让给葛元成 44 万元。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

（3）第二次股权转让

2008 年 6 月 20 日，唐旗投资股东会决议同意于京将其持有的唐旗投资 2.20%股权计 44 万元出资额转让给徐小卫，并签署了《股权转让协议》。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	484.00	24.20

宋澜	132.00	6.60
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

（4）第三次股权转让

2009 年 8 月 30 日，唐旗投资股东会决议同意徐小卫将其持有的唐旗投资 2.20%的股权计 44 万元出资额转让给于京。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郡原投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

（5）第四次股权转让

2009 年 12 月 24 日，郡原投资将其持有的唐旗投资 67%股权计 1,340 万元出资额转让紫鼎石投资。上述股权转让完成后，股权结构为：

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
紫鼎石投资	1,340.00	67.00
徐小卫	440.00	22.00
宋澜	132.00	6.60
于京	44.00	2.20
葛元成	44.00	2.20
合计	**2,000.00**	**100.00**

截至本独立财务顾问报告签署日，唐旗投资股权结构未再发生变化。

3、经营范围及主营业务发展状况

唐旗投资的经营范围为：实业投资。

截至本独立财务顾问报告签署日，唐旗投资主要从事投资业务，除持有郡原地产 7.50%股权外，不存在其他对外投资情况。

4、最近三年注册资本变化情况

截至独立财务顾问报告签署日，唐旗投资最近三年注册资本未发生变化。

5、主要财务指标及财务报表（经审计）

（1）最近一年一期主要财务指标

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
流动比率	0.48	0.31
资产负债率（%）	13.12	11.12
息税折旧摊销前利润（万元）	15.89	-0.17
净利润（万元）	12.29	-0.19
全面摊薄净资产收益率（%）	0.61	-0.01

（2）最近一年一期简要财务报表(经审计)

①资产负债表

单位：元

资　产	2009.10.31	2008.12.31
流动资产：		
货币资金	1,443,766.30	784,906.24
流动资产合计	**1,443,766.30**	**784,906.24**
非流动资产：		
长期股权投资	21,700,000.00	21,700,000.00
非流动资产合计	**21,700,000.00**	**21,700,000.00**
资产总计	**23,143,766.30**	**22,484,906.24**
流动负债：		
应交税费	35,991.45	
其他应付款	3,000,000.00	2,500,000.00
流动负债合计	**3,035,991.45**	**2,500,000.00**
非流动负债合计		

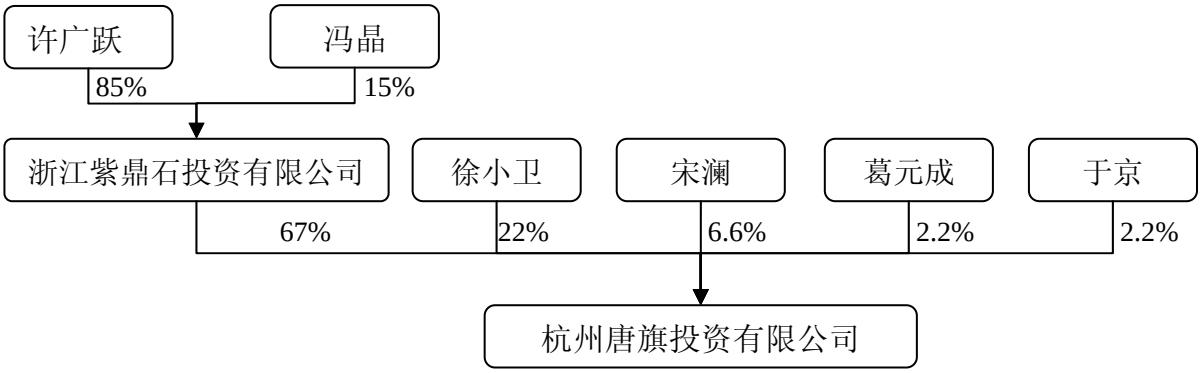
负债合计	**3,035,991.45**	**2,500,000.00**
所有者权益：		
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00
未分配利润	107,774.85	-15,093.76
所有者权益合计	**20,107,774.85**	**19,984,906.24**
负债和所有者权益总计	**23,143,766.30**	**22,484,906.24**

②利润表

单位：元

项目	2009 年	2008 年度
一、营业收入		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**158,860.06**	**-1,713.90**
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**158,860.06**	**-1,713.90**
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**122,868.61**	**-1,913.39**

6、股权结构图



7、实际控制人情况

许广跃先生为唐旗投资实际控制人，其基本情况请参见本节（三） 实际控制人许广跃基本情况。

8、与上市公司的关联关系

本次交易前，唐旗投资与北生药业不存在关联关系。

9、向上市公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，唐旗投资未向北生药业推荐董事、监事及

高级管理人员。

10、最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，唐旗投资及其董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（三）实际控制人许广跃基本情况

1、许广跃基本情况

许广跃，男，1958 年 4 月出生。1992 年，作为浙江华电房地产开发公司（南都房产前身）主要创始人，担任该公司的董事和总经理；1996 年南都房产成立后，任董事、总裁；2004 年起开始担任南源置业董事长。现任郡原地产、紫鼎石投资等公司董事长。

基本情况	
姓名	许广跃
性别	男
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	33010619580417xxxx
住所	杭州市西湖区德加公寓西区 15 幢 1 单元 401 室
通讯地址	杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 2201 室
邮编	310013
联系电话	0571-88903035
传真	0571-88903038
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
2004 年 9 月	至今	董事长	郡原地产	注 1
2006 年 6 月	至今	执行董事	天禧投资	注 2
2007 年 10 月	至今	执行董事	唐旗投资	注 3
2005 年 2 月	至今	董事长	郡原投资	85%

2004 年 4 月	至今	董事长	五云投资	注 4
2006 年 6 月	至今	董事长	湖南中嘉	注 5
2007 年 4 月	至今	董事长	湖南中锴	注 6
2006 年 5 月	至今	董事长	湖南宏梦	注 7
2006 年 7 月	至今	董事长	湖南郡原	注 8
2008 年 4 月	至今	董事	青山湖圣园	注 15
2008 年 4 月	至今	董事	崇州味江城	注 16
2009 年 12 月	至今	执行董事	紫鼎石投资	85%
2007 年 4 月	至今	董事	通州商务园	注 23
2005 年 12 月	至今	副董事长	湖南宏梦卡通传播有限公司	注 24

控制的核心企业和关联企业基本情况

企业名称	持股比例	注册资本（万元）	法定代表人	经营范围
郡原地产	注 1	70,000	许广跃	房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发，零售：建筑材料
天禧投资	注 2	2,000	许广跃	实业投资，房地产投资
唐旗投资	注 3	2,000	许广跃	实业投资
郡原投资	85%	5,000	许广跃	房地产投资，房地产开发经营，实业投资
五云投资	注 4	5,000	许广跃	杭州之江度假区 1 号区块的开发、建设和经营
湖南中嘉	注 5	16,000	许广跃	凭本企业资质证书从事房地产开发项目及物业租赁服务
湖南中锴	注 6	26,000	许广跃	筹建房地产开发项目，自建房产的销售、租赁及物业管理
湖南宏梦	注 7	1,000	许广跃	凭本企业资质许可证方可从事“宏梦卡通城”房地产项目的开发、经营；动漫衍生产品的开发、销售
湖南郡原	注 8	12,000	许广跃	凭本企业资质许可证从事房地产开发经营；房地产项目管理服务：法律、法律允许的实业投资；建筑装饰材料的销售
郡原建材	注 9	1,000	王志泉	批发、零售：建筑材料，装饰材料，机电设备，五金交电；其他无需报经审批的一切合法项目
四川郡原	注 10	2,000	张法荣	房地产业；项目投资及管理；商务信息咨询。（以上项目不含前置许可项目；后置许可项目凭许可证或审批文件经营）
相江投资	注 11	20,000	张法荣	房地产投资，实业投资

杭州硕原	注 12	6,000	张法荣	房地产开发与经营
华浙青马	注 13	25,000	张法荣	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、经营。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
沈阳华凌	注 14	5,000	黄秀君	房地产开发、商品房销售
青山湖圣园	注 15	14,058	张法荣	开发、经营：房地产；服务：室内外装饰装潢、建筑工程技术咨询；销售：建筑材料
崇州味江城	注 16	10,000	张法荣	城市街道、街道、人行道、停车场施工；架线和管道工程建筑；园林绿化；工程土地平整（以上项目涉及资质证的凭资质证经营）
海南郡原	注 17	10,000	许广跃	房地产开发经营与服务；酒店开发经营与服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
杭州天名	注 18	33,000	张法荣	房地产开发、销售，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目
宁波隆越	注 19	2,000	赵云岗	一般经验项目；房地产开发、经营
湖南郡原物业	注 20	200	徐小卫	物业管理服务，日用百货及五金交电的销售
杭州郡原物业	注 21	100	赵云岗	物业管理、房地产中介及停车服务，日用百货及五金交电的批发零售
沈阳辽原物业管理有限公司	注 22	50	赵云岗	物业管理；停车服务；保洁服务；家政服务
紫鼎石投资	85%	4,000	许广跃	实业投资
参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
通州商务园	董事 [注 23]	32,000	郭元林	许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、金属材料、木材、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；信息咨询
湖南宏梦卡通传播有限公司	副董事长 [注 24]	6,000	王宏	动画电视节目（不含电视剧）的制作、发行、销售；计算机软件及多媒体开发；软件及衍生产品的开发、销售

注 1：通过控股紫鼎石投资、天禧投资、唐旗投资及直接控股共计持有郡原地产 61.67%的股权；

注 2：通过控股紫鼎石投资持有天禧投资 80.75%的股权；

注 3：通过控股紫鼎石投资持有唐旗投资 56.95%的股权；

注 4：通过控股郡原地产持有五云投资 61.67%的股权；

注 5：通过控股郡原地产及湖南郡原持有湖南中嘉 61.67%的股权；

注 6：通过控股湖南郡原持有湖南中锴 30.90%的股权；

注 7：通过控股郡原地产及湖南郡原持有湖南宏梦 61.67%的股权；

注 8：通过控股郡原地产及五云投资持有湖南郡原 61.67%的股权；

注 9：通过控股郡原地产持有郡原建材 61.67%的股权；

注 10：通过控股郡原地产持有四川郡原 61.67%的股权；

注 11：通过控股郡原地产持有相江投资 37%的股权；

注 12：通过控股郡原地产持有杭州硕原 46.25%的股权；

注 13：通过控股郡原地产持有华浙青马 37%的股权；

注 14：通过控股郡原地产持有沈阳华凌 33.92%的股权；

注 15：通过控股郡原地产持有青山湖圣园 33.92%的股权；

注 16：通过控股郡原地产持有崇州味江城 36.69%的股权；

注 17：通过控股郡原地产、五云投资持有海南郡原 61.67%的股权；

注 18：通过控股郡原地产、相江投资持有杭州天名 24.05%的股权；

注 19：通过控股郡原地产持有通州商务园 9.64%的股权；

注 20：通过控股郡原投资持有湖南郡原物业 81.60%的股权；

注 21：通过控股郡原投资持有杭州郡原物业 68%的股权；

注 22：通过控股郡原投资持有沈阳辽原物业管理有限公司 85%的股权；

注 23：通过控股郡原地产持有宁波隆越 37%的股权；

注 24：通过控股郡原投资持有湖南宏梦卡通传播有限公司 17%的股权。

（二）与上市公司的关联关系及相互关联关系

本次交易前，许广跃与上市公司不存在关联关系。

（三）向上市公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，许广跃未向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（四）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，许广跃最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（四）其他五名自然人基本情况

1、其他五名自然人基本情况

（1）陈金霞

基本情况

姓名	陈金霞
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	31011068032xxxx
通讯地址	上海市浦东新区高东新路 211 号 109 室
邮编	200137
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系

起始时间	截至时间	职务	任职单位	与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）
2005 年 11 月	2009 年 2 月	监事	上海汇能投资管理有限公司	45%（2009 年 2 月 23 日后不再持有该公司股权）

控制的核心企业和关联企业基本情况

企业名称	持股比例	注册资本（万元）	法定代表人	经营范围
涌金实业（集团）有限公司	50%	20,000	赵隽	主营业务：房地产开发经营、物业管理、国内贸易、实业投资咨询等。
湖南涌金投资（控股）有限公司	66.5%	18,000	魏锋	实业投资；本系统的资产管理；法律、法规、政策允许的投资管理、投资咨询和经济信息咨询；经销百货、五金、交电、化工（不含危险及监控化学品）、建筑材料和政策允许的化工原料、金属材料、农副产品
长沙九芝堂(集团)有限公司	26.93%	9,565	魏锋	房地产开发；预包装食品、百货、五金、交电、化工产品、建筑材料、金属材料、农副产品的销售；经济信息咨询。(食品卫生许可证有效期至 2011 年 7 月 15 日，以上涉及行政许可的凭行政许可证经营)
国金证券股份有限公司	注 1	100,024.21	冉云	证券（含境内上市外资股）的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；证券的自营买卖；证券的承销；证券投资咨询（含财务顾问）；中国证监会批准的其他业务
九芝堂股份有限公司	注 2	29,760.53	关继峰	生产、销售药品（自产产品），销售医疗器械、副食品，（以上均需凭本企业许可证在核定范围内经营）；销售政策允许的化学试剂；提供产品包装印刷及医药技术咨询服务；经营本企业《中华人民共和国进出口企业经营资格证书》核定范围内进出口业务；提供健康咨询服务；医药科技开发；医药产业投资

株洲千金药业股份有限公司	注 3	21,772.80	朱飞锦	研制、生产、销售药品、食品、保健食品、消毒产品、化妆品,野生动植物加工销售（以上国家法律、法规有专门规定的,在本企业许可证核定范围内经营）
上海纳米创业投资有限公司	75%	30,000	刘明	实业投资、资产管理（非金融业务）、科技项目开发及以上相关业务的咨询服务，国内贸易（专项、专控商品除外）。

注 1：通过湖南涌金投资（控股）有限公司以及长沙九芝堂（集团）有限公司共持有国金证券股份有限公司 17.94%的股份；

注 2：通过长沙九芝堂（集团）有限公司持有九芝堂股份有限公司 10.87%的股份；

注 3：通过湖南涌金投资（控股）有限公司持有株洲千金药业股份有限公司 11.52%的股份；

（2）吴彤

基本情况	
姓名	吴彤
性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	11010119670604xxxx
通讯地址	北京海淀区王庄路 1 号同方科技广场 B 座 11 层
邮编	100083
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
2004.10	至今	财务经理	华溢控股有限责任公司	无

参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
华溢控股有限责任公司	财务经理	5,000	宋军	项目投资及投资管理

（3）周楚卿

基本情况	
姓名	周楚卿
性别	女

国籍	中国
民族	汉
身份证号码	44052419390715xxxx
通讯地址	广东省汕头市潮阳区棉城东锋住宅区 1 幢 201
邮编	515100
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

参股或担任董事、高级管理人员企业的基本情况				
企业名称	**担任职务**	**注册资本（万元）**	**法定代表人**	**经营范围**
无	无	无	无	无

(4)刘先震

基本情况	
姓名	刘先震
性别	男
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	11010835111xxxx
通讯地址	北京市海淀区太月园 2 号楼 1505
邮编	100081
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

（5）邵南燕

基本情况	
姓名	邵南燕

性别	女
国籍	中国
民族	汉
身份证号码	33082535050xxxx
通讯地址	浙江衢州市黄坛口衢州双熊纸业有限公司
邮编	324000
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近三年的职业、职务以及与任职单位存在的产权关系				
起始时间	**截至时间**	**职务**	**任职单位**	**与最近三年任职单位的产权关系（持股比例）**
无	无	无	无	无

截至本独立财务顾问报告签署日，吴彤、周楚卿、刘先震和邵南燕不存在控制的核心企业；除上述对外投资外，也不存在其他对外投资情况；不存在担任企业董事、高级管理人员的情况。

（二）与上市公司的关联关系及相互关联关系

本次交易前，上述 5 名自然人与上市公司不存在关联关系。

（三）向上市公司推荐的董事、监事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，上述 5 名自然人未向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员。

（四）最近五年内受过处罚、涉及重大诉讼或仲裁事项的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，上述 5 名自然人最近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

四、 交易标的基本情况

在本次交易中，上市公司拟购买的标的资产为天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人持有的郡原地产 100%股份。郡原地产相关情况如下：

（一）基本情况及历史沿革

1、基本情况

企业名称：浙江郡原地产股份有限公司

企业法人营业执照注册号：330100000020334

企业类型：股份有限公司（非上市）

注册地址：杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室

法定代表人：许广跃

注册资本：柒亿元

实收资本：柒亿元

成立日期：2002 年 6 月 18 日

税务登记证号码：330106739948576

经营范围：房地产投资、实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

2、历史沿革

（1）2002 年 6 月，公司设立

郡原地产前身为南源置业。南源置业成立于 2002 年 6 月 18 日，注册资本为 1,000 万元，其注册资本实收情况业经浙江中汇会计师事务所有限公司出具的“浙汇会验[2002]第 00560 号”《验资报告》审验。南源置业成立时股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
鹊源投资	650	65
万方投资	350	35
合计	**1,000**	**100**

（2）2002 年 8 月，经营范围变更

2002 年 8 月 28 日，经营范围变更为：房地产开发（按资质证书经营），实业投资。

（3）2002 年 9 月，第一次股权转让

2002 年 9 月 28 日，南源置业股东会决议同意鹊源投资将其持有的南源置业 40%计 400 万元出资额转让给南都房产。本次股权转让完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
南都房产	400	40
万方投资	350	35
鹊源投资	250	25
合计	**1,000**	**100**

（4）2003 年 2 月，第一次增资

2003 年 2 月 18 日，南源置业股东会决议同意增加注册资本 1,000 万元，注册资本增加至 2,000 万元，其中，南都房产认缴 400 万元，万方投资认缴 350 万元，鹊源投资认缴 250 万元。2003 年 3 月 3 日，杭州大地会计师事务所有限公司为本次增资出具了“杭大地会所（2003）验资第 105 号”《验资报告》，经审验，南源置业已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币 1,000 万元，各股东以货币出资。本次增资完成后，股权结构为：

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
南都房产	800	40
万方投资	700	35
鹊源投资	500	25
合计	**2,000**	**100**

（5）2003 年 12 月，住所变更

2003 年 12 月，南源置业住所变更为“杭州市上城区清泰街 208 号 402 室”。

（6）2004 年 2 月，第二次股权转让

2004 年 2 月 13 日，南都房产将其持有的 40%股权计 800 万元出资额转让给许广跃。转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	800	40
万方投资	700	35

鹊源投资	500	25
合计	**2,000**	**100**

（7）2004 年 10 月，住所变更

2004 年 10 月，南源置业住所变更为“杭州市西湖区玉古路 173 号 18 楼 H、I、J、K、L 座”。

（8）2004 年 9 月，第三次股权转让

2004 年 9 月 20 日，鹊源投资将其持有的南源置业 25%股权计 500 万元出资额转让给许广跃，本次股权转让完成后股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
万方投资	700	35
合计	**2,000**	**100**

（9）2006 年 5 月，第四次股权转让

2006 年 5 月 11 日，万方投资将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元出资额转让给杭州公元实业有限公司，本次股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
杭州公元实业有限公司	700	35
合计	**2,000**	**100**

（10）2006 年 12 月，第五次股权转让及法定代表人、住所变更

2006 年 12 月 29 日，杭州公元实业有限公司将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元出资额转让给天禧投资，法定代表人变更为许广跃，住所变更为杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室。

上述股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
天禧投资	700	35

合计	**2,000**	**100**

（11）2007 年 4 月，第六次股权转让

2007 年 4 月 1 日，许广跃将其持有的南源置业 55%股权计 1,100 万元出资额转让给天禧投资，本次股权转让完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	1,800	90
许广跃	200	10
合计	**2,000**	**100**

（12）2007 年 11 月，第二次增资

2007 年 11 月 12 日，经南源置业股东会决议同意，以截至 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本。2007 年 11 月 14 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2007]第 118 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 11 月 13 日，已将未分配利润 15,500 万元转增实收资本。本次增资完成后，南源置业注册资本由 2,000 万元增至 17,500 万元，股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	15,750	90
许广跃	1,750	10
合计	**17,500**	**100**

（13）2007 年 11 月，第七次股权转让

2007 年 11 月 16 日，天禧投资将其持有的南源置业 10%股权计 1,750 万元出资额转让给唐旗投资，将其持有的南源置业 10%股权计 1,750 万元出资额转让给许广跃。本次股权转让完成后，股权结构变更为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	12,250	70
唐旗投资	1,750	10
许广跃	3,500	20
合计	**17,500**	**100**

（14）2007 年 11 月，第三次增资

2007 年 11 月 19 日，经南源置业股东会决议同意，吸收新投资者对南源置业增资 2,500 万元，其中，黄强以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额，吴彤以 2 亿元认购新增的 1,250 万元出资额，邵南燕以 1 亿元认购新增的 625 万元出资额。本次增资完成后，南源置业注册资本增至 20,000 万元。2007 年 11 月 21 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具了“浙之验[2007]395 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 11 月 21 日，已收到缴纳的新增注册资本合计人民币 2,500 万元，均以货币资金出资。本次增资完成后，股权结构为：

名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
天禧投资	12,250	61.250
唐旗投资	1,750	8.750
许广跃	3,500	17.500
吴彤	1,250	6.250
黄强	625	3.125
邵南燕	625	3.125
合计	**20,000**	**100**

（15）2007 年 12 月，整体变更为股份有限公司及公司名称、经营范围变更

2007 年 11 月 26 日，南源置业股东会决议同意整体变更设立股份有限公司，股份公司的名称为“浙江郡原地产股份有限公司”，经营范围变更为“房地产投资、房地产开发经营、房地产中介、实业投资，室内外装饰、建筑工程技术咨询、建筑材料的销售（按资质证书经营）”，并确定以 2007 年 11 月 30 日为股份有限公司资产评估和审计的基准日。

2007 年 12 月 20 日，南源置业股东会审议确认了“浙勤评字[2007]第 216 号”《资产评估报告书》和“浙天会审[2007]第 1933 号”《审计报告》，并通过决议同意以经审计的 2007 年 11 月 30 日的净资产中的 60,000 万元按 1：1 的比例折成郡原地产的股份，每股 1 元，计 60,000 万股，其余净资产列入资本公积。2007 年 12 月 20 日，天禧投资、唐旗投资、许广跃、吴彤、黄强以及邵南燕签署了《关于变更设立浙江郡原地产股份有限公司之发起人协议》。

南源置业整体变更设立郡原地产时注册资本实收情况业经“浙天会验[2007]第 148 号”《验资报告》审验。

2007 年 12 月 22 日，郡原地产召开创立大会暨首届股东大会，大会审议通过了《关于浙江郡原地产股份有限公司筹办情况的工作报告》、《浙江郡原地产股份有限公司章程（草案）》、《关于选举第一届董事会成员的议案》以及《关于选举第一届监事会成员的议案》。郡原地产第一届董事会成员为许广跃、张法荣、赵云岗、赵文劼和史晋川，其中，史晋川为独立董事；第一届监事会成员为殷妙娟、程戈和董云衍，其中董云衍为职工监事。

2007 年 12 月 31 日，郡原地产取得注册号为“330100000020334”的《营业执照》，郡原地产经营范围为“房地产投资、实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料”，注册资本为 6 亿元人民币。股权结构如下：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750	61.250
许广跃	10,500	17.500
唐旗投资	5,250	8.750
吴彤	3,750	6.250
黄强	1,875	3.125
邵南燕	1,875	3.125
合计	**60,000**	**100**

（16）2008 年 2 月，第四次增资

2008 年 2 月 15 日，郡原地产召开 2008 年第一次临时股东大会，会议决议同意增加总股本 10,000 万元，股本增至 70,000 万元。新增股份由魏东、刘先震和黄强认缴，其中，魏东认缴 56,253,516 股，刘先震认缴 30,001,875 股，黄强认缴 13,744,609 股。2008 年 3 月 11 日，浙江天健会计师事务所有限公司出具了“浙天会验[2008]18 号”《验资报告》，经审验，截至 2008 年 3 月 10 日郡原地产已收到魏东、刘先震和黄强缴纳的新增注册资本的认缴金额合计 53,330 万元，均系货币出资，其中，10,000 万元为新增注册资本计入股本，溢价 43,330 万元计入资本公积。

本次增资完成后，股权结构为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
魏东	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
黄强	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

（17）2008 年 4 月，股份继承

郡原地产股东魏东于 2008 年 4 月 29 日去世，魏东名下的郡原地产股份由其配偶陈金霞全部继承，郡原地产股权结构变化为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
陈金霞	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
黄强	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

（18）2009 年 7 月，第八次股份转让

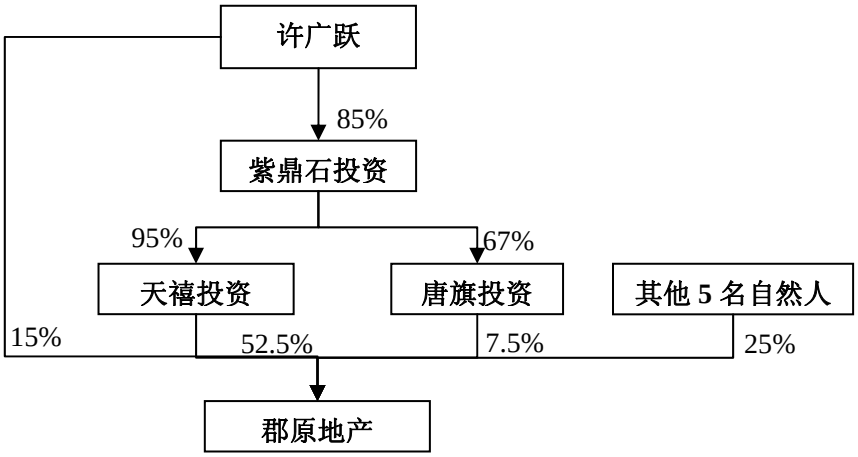
2009 年 7 月 15 日，股东黄强将其持有的郡原地产 4.642%股权计 32,494,609 股股份转让给其母亲周楚卿。本次股权转让完成后，股权结构变更为：

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500
许广跃	10,500.0000	15.000
陈金霞	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
周楚卿	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

截至本独立财务顾问报告签署日，上述股权结构未发生变化。

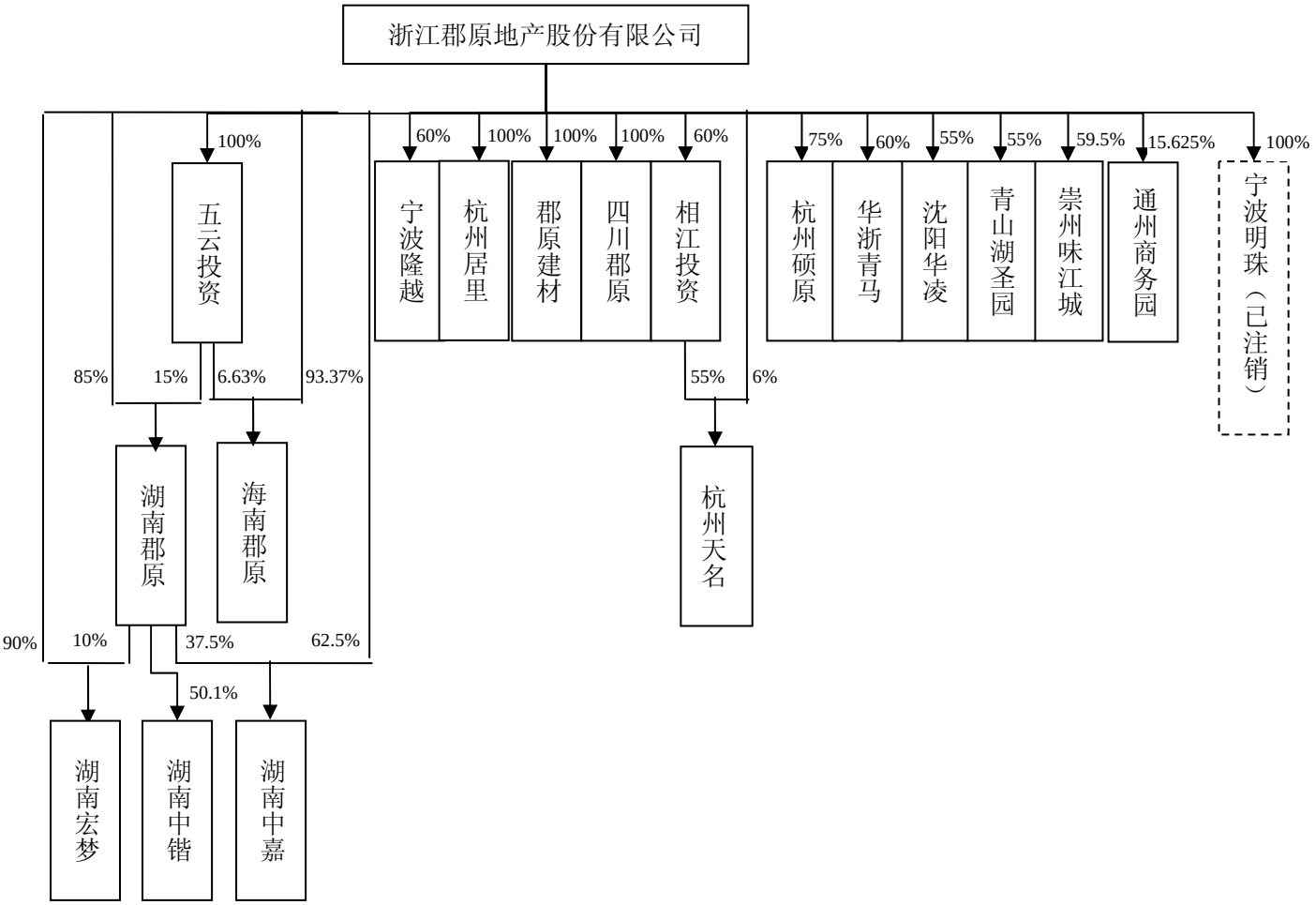
（二）股权控制关系

1、郡原地产股权控制关系图



2、郡原地产控股和参股的企业

截至本独立财务顾问报告签署日，郡原地产拥有 8 家全资子公司（直接控股或间接控股）、9 家控股子公司以及 1 家参股公司，其中原全资子公司宁波明珠已于 2009 年 12 月 25 日注销，现全资子公司杭州居里于 2009 年 12 月 2 日新设成立。郡原地产及子公司的控制关系如下图：



（三）郡原地产项目开发情况

项目名称（开发状态）	项目开发公司	直接或间接持有项目公司权益	开发模式	土地用途	平均容积率	预计投资总额（万元）	用地面积（㎡）	总建筑面积/计入容积率建筑面积（㎡）	截至 2009 年 10 月 31 日			
									已结算面积（㎡）	已结算销售收入（万元）	预售账款余额（万元）	累计销售总额（万元）
公元大厦（已竣工）	郡原地产	100%	自主开发	综合	3.10	76,400.00	26,508.00	115,650.00	75,432.00	143,039.12	1,050.00	144,089.12
九树公寓（已竣工）	五云投资	100%	自主开发	住宅用地	1.21	44,000.00	19,741.00	33,101.59	20,995.58	69,359.97	2,536.00	71,895.97
长沙“郡原广场”（已竣工）	湖南中嘉	100%	自主开发	住宅用地	3.53	40,933.62	32,032.34	127,705.49	39,440.74	21,092.98	15,114.33	36,207.31
郡原·一江春水（一期）（已竣工）	杭州硕原	75%	主导开发	住宅（城镇混合）	0.96	5,227.15	21,081.00	20,171.10	13,073.20	5,003.00	1,086.00	6,089.00
郡原·一江春水（二期）（已竣工）					1.09	12,901.70	39,884.00	50,529.70	17,376.84	6,410.73	1,292.94	7,703.67
已竣工项目合计						**179,462.47**	**139,246.34**	**347,157.88**	**166,318.36**	**244,905.80**	**21,079.27**	**265,985.07**
郡原·一江春水（三期）（在建）	杭州硕原	75%	主导开发	住宅（城镇混合）	1.34	15,210.81	44,178.00	67,831.90	0.00	0.00	5,211.75	5,211.75
郡原·一江春水（四期）（在建）					1.43	4,843.56	13,967.00	22,907.60	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·居里工业区（办公楼、展示中心、员工俱乐部）（在建）	湖南宏梦	100%	自主开发	工业用地	0.52	6,785.96	29,878.00	15,420.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·居里住宅区（样板区 1、2、4、5#				住宅用地	1.27	2,350.00	10,088.10	12,854.00	0.00	0.00	623.52	623.52

栋）（在建）												
郡原·居里住宅区（多层区 3#、6-14# 栋）（在建）				住宅用地	1.27	11,235.00	26,637.90	41,096.00	0.00	0.00	488.60	488.60
郡原·相江公寓（一期）（在建）	杭州天名	61%	主导开发	住宅用地	1.95	54,383.00	42,577.00	120,355.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·列岛 C 区（在建）	青山湖圣园	55%	主导开发	住宅、商业和经营性公益事业	0.60	8,269.57	20,832.30	12,540.01	0.00	0.00	0.00	0.00
长沙“郡原·美村”（一期）（在建）	湖南中锴	50.1%	主导开发	商业住宅	0.75	33,185.00	95,556.00	87,997.16	0.00	0.00	1,331.39	1,331.39
沈阳“郡原·美村”（一期）（在建）	沈阳华凌	55%	主导开发	城镇混合住宅用地	1.50	26,788.00	63,185.47	106,662.80	0.00	0.00	48.46	48.46
在建项目合计						**163,050.90**	**346,899.77**	**487,664.47**	**0**	**0**	**7,703.72**	**7,703.72**
郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）（拟建）	湖南宏梦	100%	自主开发	工业用地	1.00	11,364.04	31,638.00	31,638.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·相江公寓（二、三期）（拟建）	杭州天名	61%	主导开发	住宅用地	3.99	152,371.00	45,497.00	230,497.00	0.00	0.00	0.00	0.00
郡原·列岛后续项目（拟建）	青山湖圣园	55%	主导开发	住宅、商业和经营性公益事业	0.42	55,049.08	127,631.70	53,605.31	0.00	0.00	0.00	0.00
长沙“郡原·美村”后续项目（拟建）	湖南中锴	50.1%	主导开发	商业住宅	1.80	379,895.00	356,725.65	642,106.17	0.00	0.00	0.00	0.00
沈阳“郡原·美村”后续项目（拟建）	沈阳华凌	55%	主导开发	城镇混合住宅用地	1.70	212,522.00	498,763.22	847,897.47	0.00	0.00	0.00	0.00
海南·长滩雨林（拟建）	海南郡原	100%	自主开发	商服、住宅用地	0.70	69,394.68	182,613.00	127,829.10	0.00	0.00	0.00	0.00
湖南洞井镇地块（拟建）	湖南郡原	100%	自主开发	教育用地	1.20	--	55,699.56	66,839.47	0.00	0.00	0.00	0.00

九润公寓（拟建）	华浙青马	60%	主导开发	住宅用地	2.20	117,296.47	49,812.00	109,586.40	0.00	0.00	0.00	0.00
宁波“郡原广场”（拟建）	宁波隆越	60%	主导开发	商业	3.80	39,697.59	17,188.00	65,314.00	0.00	0.00	0.00	0.00
良渚居里公寓项目（拟建）	杭州居里	100%	自主开发	商住用地	2.00	43,462.49	37,938.00	75,876.00	0.00	0.00	0.00	0.00
拟建项目合计						**1,081,052.35**	**1,403,506.13**	**2,251,188.92**	0.00	0.00	0.00	0.00
崇州市一级土地整理项目	崇州味江城	59.5%	主导开发	--	整理中	70,000.00	1,333,340.00		--			

(四)郡原地产评估情况

根据中天衡出具的《资产评估报告》（中天衡评字[2009]第 120 号），郡原地产母公司经审计后的净资产 115,542.77 万元，采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 360,963.58 万元；采用收益现值法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 383,603.99 万元。差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性；一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，但自 2008 年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。因此，评估结论采用资产基础法的评估结果，金额为 360,963.58 万元。

评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	160.84	4,949.60	4,788.76	2977%
固定资产	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	-	-	-	-----
递延所得税资产	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**193,871.15**	**439,291.96**	**245,420.81**	**127%**
流动负债	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	25,200.00	25,200.00	-	0%

负债总计	**78,328.38**	**78,328.38**	**-**	**0%**
净资产	**115,542.77**	**360,963.58**	**245,420.81**	**212%**

五、本次新增股份的发行情况

（一）本次发行的基本情况

1、发行方式：向特定对象发行

2、发行种类：人民币普通股（A 股）

3、发行面值：1.00 元

4、发行数量：1,350,000,000 股（最终结果以中国证监会的核准数量为准），占公司本次发行后股份总数（1,744,793,708 股）的 77.37%。

5、发行价格及定价原则：根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告 [2008]44 号）的规定，本次交易采用协商定价原则。经相关各方协商，本次股份发行价格为 2.60 元/股。该发行价格尚需提交股东大会进行审议。

6、发行对象：天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震及邵南燕。

7、本次发行对象中天禧投资、唐旗投资及许广跃认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不上市交易或转让，周楚卿认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不上市交易或转让，陈金霞、吴彤、刘先震及邵南燕等 4 名自然人认购的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不上市交易或转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、认购方式：天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人以其持有的郡原地产 100%股份认购本次发行的股份。

9、本次发行股份拟上市交易所：上海证券交易所

10、本次发行决议有效期：自上市公司股东大会审议通过发行决议之日起十二个月内有效。

（二）本次发行前后主要财务数据

单位：元

项目	2009.10.31/2009 年 1-10 月		2008.12.31/2008 年度	
	合并报表数	合并报表数	合并报表数	合并报表数

	（发行前）	（发行后备考数）	（发行前）	（发行后备考数）
总资产	64,667,616.28	4,567,744,551.96	843,849,413.42	2,982,144,137.05
总负债	118,695,073.51	2,494,092,214.97	1,827,868,358.40	1,459,355,404.32
归属于母公司所有者权益	-54,027,457.23	1,597,839,668.98	-1,006,473,112.74	1,274,723,546.85
营业收入	19,532,180.38	328,142,751.45	20,934,946.22	901,345,299.01
利润总额	952,758,741.26	440,521,610.51	-699,737,478.94	196,134,217.01
净利润	952,615,649.01	327,754,448.21	-699,908,875.00	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润	952,525,655.51	339,719,776.75	-692,310,038.38	145,517,275.96
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-56,458,017.58	5,419,999.39	-458,414,377.79	140,918,472.19
发行在外普通股加权平均数	321,908,716	1,744,793,708	303,687,468	1,744,793,708
基本每股收益	2.96	0.19	-2.28	0.08

注：发行后财务数据及指标以公司备考财务报告为依据。

(三)本次发行前后上市公司的股权结构

1、本次发行前后股权结构

本次发行前，公司股份总数为 39,479.37 万股。本次发行 135,000 万股后，公司股份总数为 174,479.37 万股。公司的控股股东变更为天禧投资，实际控制人变更为许广跃，其本人及通过天禧投资、唐旗投资持有上市公司股份占公司股份总数的比例将达到 58.03%。本次交易前、后的股权结构情况如下：

序号	股东姓名或名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
1	天禧投资			708,750,000.00	40.62%
2	许广跃			202,500,000.00	11.61%
3	陈金霞			108,488,924.00	6.22%
4	唐旗投资			101,250,000.00	5.80%
5	吴彤			72,321,429.00	4.14%
6	周楚卿			62,668,174.00	3.59%
7	刘先震			57,860,759.00	3.32%
8	邵南燕			36,160,714.00	2.07%
9	工行广西壮族自治区分行	35,643,106.00	9.03%	35,643,106.00	2.04%

10	北生集团	28,016,800.00	7.10%	28,016,800.00	1.61%
11	腾辉商贸	22,233,960.00	5.63%	22,233,960.00	1.27%
12	瑞尔德嘉	19,927,178.00	5.05%	19,927,178.00	1.14%
13	吴鸣霄	14,000,000.00	3.55%	14,000,000.00	0.80%
14	中国农业银行广西壮族自治区分行	9,802,070.00	2.48%	9,802,070.00	0.56%
15	北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	4,403,700.00	1.12%	4,403,700.00	0.25%
16	周仁瑀	2,744,570.00	0.70%	2,744,570.00	0.16%
17	范文涛	2,600,000.00	0.66%	2,600,000.00	0.15%
18	桂冬生	1,781,542.00	0.45%	1,781,542.00	0.10%
19	其他股东	253,640,782.00	64.25%	253,640,782.00	14.54%
合计		394,793,708.00	100.00%	1,744,793,708.00	100.00%

注：最终数字以中国证券登记结算有限责任公司上海分公司确认值为准。

2、上市公司控制权变化情况

本次发行前，公司控股股东为北生集团，实际控制人为何玉良的配偶陈巧仙、女儿何京云。

本次发行完成后，公司的控股股东变更为天禧投资，实际控制人变更为许广跃，其本人及通过天禧投资、唐旗投资持有上市公司股份占公司股份总数的比例将达到58.03%。

六、本次交易相关协议的主要内容

（一）发行股份购买资产协议

1、合同主体、签订时间

2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人签订了《发行股份购买资产协议》。

2、交易价格及定价依据

本次交易的标的资产为天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人合计持有的郡原地产 100%股份。根据中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，采用资产基础法评估，郡原地产 100%股份于基准日的评估值为 360,963.58 万元。经协议各方同意，标的资产作价为 351,000.00 万元。

经协议各方协商，天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人以其持有

的郡原地产的相应股权比例认购上市公司本次发行的 135,000 万股股份。根据《重组管理办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定北生药业本次发行股份价格为 2.60 元/股。

3、股份登记及资产交割

协议各方同意，协议生效后立即互相配合发行事项所涉及的股份发行、登记等手续，自新增股份在法定登记机构登记于交易对方名下之日起，交易对方即拥有新增股份。

自标的资产办理过户至北生药业名下之日的相关工商登记手续完成之后的三十个工作日内，北生药业负责将新增股份于法定登记机构登记在天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人名下。

4、评估基准日至交割日期间损益的归属

（1）协议各方同意于 2009 年 10 月 31 日之前（包括 2009 年 10 月 31 日当日）由天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人根据郡原地产章程享有的相应于标的资产的累计损益，于过户交割日后由上市公司享有、承担。

（2）协议各方同意，于 2009 年 11 月 1 日起（包括 2009 年 11 月 1 日当日）至本次交易完成之日郡原地产实现的标的资产的收益均由上市公司享有、于 2009 年 11 月 1 日起（包括 2009 年 11 月 1 日当日）至本次交易完成之日郡原地产的损失全部由天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人按其各自在本次交易前于郡原地产的股份比例分别承担。

5、生效条件和生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

（1）北生药业股东大会通过决议同意实施本协议项下的本次交易；

（2）中国证监会核准本协议项下的本次交易；

（3）中国证监会豁免天禧投资、唐旗投资、许广跃因本此交易所触发的要约收购义务。

6、违约责任条款

(1)本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给对方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

(2)若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

（二）业绩补偿协议

1、合同主体、签订时间

2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《业绩补偿协议》（以下简称“协议”）。

2、业绩承诺

天禧投资及其一致行动人承诺，若本次交易于 2010 年 12 月 31 日之前完成，天禧投资及其一致行动人保证本次交易完成后北生药业 2010 年、2011 年、2012 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润合计不低于人民币 136,188.80 万元。

3、实际盈利数与业绩承诺差异的确定

协议各方同意，北生药业 2010 年、2011 年、2012 年三个年度实际合并报表归属于母公司所有者的净利润以 2010 年、2011 年、2012 年各年度经审计的财务数据为准。

4、补偿方式

如北生药业在 2010 年度、2011 年度和 2012 年度三年合计的实际合并报表归属于母公司所有者的净利润，低于协议中天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润，则由天禧投资及其一致行动人以现金方式向上市公司补足实际合并报表归属于母公司所有者的净利润与天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润之间的差额部分（以下简称“盈利差额”），并由天禧投资及其一致行动人在上市公司 2012 年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上市公司指定的银行账户。

5、生效条件及生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

（1）北生药业股东大会通过决议同意实施本协议项下的本次交易；

（2）中国证监会核准本协议项下的本次交易；

（3）中国证监会豁免天禧投资、唐旗投资、许广跃因本此交易所触发的要约收购义务。

第二节　独立财务顾问意见

一、假设前提

本独立财务顾问对本次交易发表意见基于以下假设条件：

1、交易各方所提供的资料真实、准确、完整、及时和合法；

2、交易各方遵循诚实信用的原则，协议得以充分履行；

3、国家现行的法律法规和政策无重大变化；

4、交易各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；

5、本次交易能够如期完成；

6、无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规及监管规则的规定，而且符合《重组办法》有关上市公司发行股份购买资产的规定。现就本次交易符合《重组办法》第十条和第四十一条相关规定的情况说明如下：

（一）本次交易符合《重组办法》第十条的有关规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易完成后，北生药业主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产是国民经济支柱产业，符合国家产业政策，不存在违背国家环境保护政策的行为；郡原地产开发所涉及的土地系通过收购房地产项目公司股权、招标、拍卖、挂牌交易等合法方式取得，不存在违背国家土地管理法律、法规的情形；房地产市场是一个竞争比较充分的市场，郡原地产不存在违反国家反垄断法律、法规的情形。

经过核查，本独立财务顾问认为本次交易不涉及立项、环保、行业准入等有关报批事项，符合反垄断等法律和行政法规的规定。

2、本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《上市规则》的有关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份连续 20 个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持有的股份连续 20 个交易日低于公司

股份总数的 10%。其中社会公众股不包括持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易完成后，北生药业的股份总数将从目前的 394,793,708 股增加到 1,744,793,708 股，超过 4 亿股。其中，社会公众股东持有 732,293,708 股，占 41.97%。因此本次交易完成后，北生药业仍然满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易完成后上市公司仍符合《证券法》、《上市规则》规定的股票上市条件。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害公司和公司股东合法权益的情形

（1）本次交易标的资产的定价情况

上市公司本次发行股份购买资产依法进行，由其董事会提出方案、聘请中介机构根据上市公司重大资产重组的有关规定出具审计、评估报告等专业意见，并按程序报有关监管部门审批。本次交易所涉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，关联股东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。

本次交易拟购买资产的价格以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为依据，经交易双方考虑多种因素后协商确定。同时，上市公司独立董事就本次交易发表了独立董事意见，认为本次交易价格公允、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易标的资产定价方式公平，定价结果合理，不存在损害上市公司、非关联股东、特别是中小股东利益的情形。

（2）本次发行股份的定价情况

因北生药业债权人广厦建设集团有限责任公司、中国工商银行股份有限公司北海分行以北生药业不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力为由，向北海中院申请北生药业重整。2008 年 11 月 27 日，北海市中级人民法院（以下简称“北海中院”）向北生药业下达“（2008）北破重字第 1 号”《民事裁定书》，裁定北生药业实施破产重整，并指定北生药业清算组担任北生药业破产重整的管理人。

2008 年 12 月 29 日，北生药业第一次债权人会议各表决组表决通过了《重

整计划（草案）》，2008 年 12 月 30 日，北海中院下达了“（2008）北破重字第 1-1 号”《民事裁定书》，裁定如下：1、批准《广西北生药业股份有限公司重整计划》；2、终止广西北生药业股份有限公司重整程序。

该破产重整计划于 2009 年 10 月 28 日执行完毕，根据北海中院（2008）北破重字第 1-5 号《民事裁定书》：“……本院经审查认为，根据《监督报告》报告的资产处置、员工安置、资本公积金转增股份、债权清偿等各项工作的情况，债务人北生药业可供清偿债务的资产已全部得到有效处置，可供清偿债务的资产价值数额已经锁定，抵押债权、工程优先款得到了全部清偿，债务人通过重组方浙江郡原地产股份有限公司的垫资，全部清偿了职工债权，税收债权。普通债权也基于重组方浙江郡原地产股份有限公司的垫资得以按照《重整计划》规定的现金分配标准执行。《重整计划》规定的以北生药业公积金转增股对普通债权进行清偿方案中的转增工作已经完成，自管理人提交报告时止，依照《中华人民共和国破产法》及《重整计划》的规定提存部分外，普通债权的所有清偿方式已经执行完毕。《重整计划》规定的资产处置、偿债方案等事项全部执行完毕，债权人依照《重整计划》的规定享有的受偿权利已经全部实现，……”

本独立财务顾问认为，本次交易是在北生药业破产重整情况下拟发行股份购买资产的重大资产重组行为，符合《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的规定情形，适用协商定价。

北生药业与重组方等有关各方经过研究讨论确定了本次发行价格的协商原则，在此基础上，参考类似上市公司通过定向增发股份购买资产实施重大资产重组的发行股份定价情况，结合标的资产和上市公司自身的实际情况，以及比照已上市地产企业的相关财务指标，协商确定本次发行价格为 2.60 元/股。

综上，本独立财务顾问认为，上述以市场化为指导原则的定价机制，有助于濒临破产的上市公司尽快获得重生并恢复上市，能有效协调重组方、上市公司及其股东等各方利益。特别地，协商定价的表决方式和表决程序，有利于保护中小股东、社会公众股东的利益，真正能体现证券市场的“三公”原则，并发挥其资源配置功能。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

（1）本次交易所涉及的资产权属清晰

本次交易所涉及的资产为郡原地产100%的股权，截至本独立财务顾问报告出具之日，本次交易对方合法持有本次交易的标的资产，不存在质押、冻结等限制转让的情形。

（2）资产过户或转移不存在法律障碍

本次交易各方在已签署的《发行股份购买资产协议》中对资产过户和交割作出了明确安排，相关约定详见“第一节 六、本次交易相关协议的主要内容”之“（一）《发行股份购买资产协议》”的相关内容。

（3）不涉及债权债务处理

本次交易所涉及的资产为郡原地产100%的股权，本次交易完成后，郡原地产的原债权债务仍由郡原地产100%承继，不涉及债权、债务的转让或变更。

（4）郡原地产及子公司资产用于抵押或者质押情况

①截至2009年10月31日，郡原地产及子公司资产用于抵（质）押情况如下：

借款单位	担保单位	抵（质）押物	抵（质）押权人	抵押物账面原值	担保借款金额	借款到期日
郡原地产	郡原地产	持有的相江投资60%股权	中国农业银行杭州文新支行[注1]	12,000.00	23,400.00	2012-8-3至2012-9-3
湖南宏梦	湖南宏梦湖南郡原	宏梦卡通城1#、2#、4#、5#幢房地产，长国用[2008]第026849号[注2]	中国工商银行长沙汇通支行	10,076.33	4,000.00	2011-12-28
湖南宏梦	湖南宏梦湖南中锴	长国用[2007]第031663号、第031664号、长国用[2007]第1937号土地使用权	中国建设银行湖南分行	15,205.54	8,000.00	2015-10-8
湖南中锴	湖南中锴	长国用[2007]第031665号、第031666号、第031668号土地使用权	中国建设银行湖南分行	25,417.39	30,000.00	2010-4-17至2011-12-14
杭州硕原	杭州硕原	建国用[2006]第5061号土地使用权	中国工商银行建德支行	11,319.70	6,000.00[注3]	2009-12-27
小计				**74,018.96**	**71,400.00**	

注1：根据郡原地产与中国农业银行杭州文新路支行签订的《委托贷款借款合同》，中国农业银行杭州文新路支行接受普天东方通信集团有限公司委托，向郡原地产发放委托贷款2.34亿元，借款期限自2009年8月31日起自2012年9月3日止。同时，郡原地产以持有相江投资60%的股权质押给中国农业银行杭州文新路支行作为担保。

注 2：为该借款提供担保的由湖南郡原持有的长国用[2008]第 026849 号土地使用权，已于 2009 年 11 月 2 日解除抵押，改由湖南中锴持有的长国用[2007]第 031667 号土地使用权证为该项借款抵押。

注3：该借款同时由郡原地产提供保证担保。截至本独立财务顾问报告签署日，该借款已偿还，担保责任已解除。

②2009 年 4 月 2 日，郡原地产与西安国际信托有限公司签订《杭州公元大厦物业收益转让及回购三方协议》，郡原地产将位于杭州市西湖区求是路 8 号的杭州公元大厦北楼 2201、2202、2203、2205 和南楼 103 的阶段性（2009 年 4 月 2 日至 2010 年 10 月 1 日，到期后由郡原地产溢价回购）物业收益权作价 4,000 万元转让给西安国际信托有限公司。同时，郡原地产还将杭州公元大厦北楼 2201、2202、2203、2205 和南楼 103 抵押给西安国际信托有限公司，用于担保按约到期回购全部转让的物业收益权。另外，许广跃为郡原地产在上述交易中应履行的但不限于溢价回购物业收益权以及其他义务承担个人无限连带保证责任。

③2009 年 10 月 23 日，郡原地产、五云投资和青山湖圣园分别与浙商银行签订抵押合同，郡原地产将公元大厦北裙 2-101、2-201、2-301、2-501 和北楼 101，五云投资将九树公寓的 1-4、4-1 和 9-2，青山湖圣园将位于锦城街道泥山湾 76,333.80 平方米的土地抵押给浙商银行，为郡原地产向浙商银行的 12,709 万元的借款提供担保，截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产尚未开始借款。

④2009 年 12 月 2 日，青山湖圣园与中国建设银行临安支行签订最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 36,697.40 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 6,160 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司向该行取得借款提供保证担保。

⑤2009 年 12 月 3 日，青山湖圣园与中国工商银行临安支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于临安市锦城街道泥山湾 14,175.60 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 2,500 万元借款提供担保。郡原地产同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司提供保证担保。

⑥2009 年 12 月 18 日，杭州天名与中国工商银行杭州开元支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，杭州天名房地产有限公司以位于杭州市江干区九堡镇杨公村 7,402 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 8,000 万元借款提供担保。郡原地产同时为杭州天名房地产有限公司提供保证担保。

（5）郡原地产及其子公司对外担保情况

①根据郡原地产与北京银行签订的《质押合同》和《保证合同》，郡原地产以其所持有通州商务园 15.625%的股权做质押，为通州商务园向北京银行股份有限公司的 15 亿元贷款本金的 15.625%即 23,437.50 万元提供担保，担保期限为 2008 年 7 月 24 日至 2011 年 7 月 24 日。同时根据《反担保质押协议书》，通州商务园以其获取商务园项目 A、C1、C2、D1、D2、E1 共计六个地块土地一级开发收入的权利为郡原地产提供反担保。

②根据郡原地产及子公司五云投资与中国光大银行杭州分行，湖南中嘉与上海浦东发展银行长沙分行、中国建设银行湖南省分行、中国银行长沙市麓山支行、中国农业银行长沙黄兴支行，湖南宏梦与中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，杭州硕原与中国工商银行建德支行、交通银行杭州分行建德支行、中国银行建德支行签订的有关合同及协议，郡原地产及相关子公司为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向上述金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保，截止到 2009 年 10 月 31 日，担保金额为 386,350,486.17 元。

综上，经审慎核查，本独立财务顾问认为，郡原地产股权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务处理纠纷，郡原地产及子公司资产用于抵押或者质押的事项以及对外担保事项不会对本次交易的资产过户或者转移构成实质性影响。

5、本次交易有利于增强上市公司持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

因上市公司 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.5 条和第 14.1.9 条的规定，公司股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。上市公司主营业务目前处于停滞状态。

通过本次交易，上市公司将获得盈利能力较强的房地产资产，且拟购买的资产不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备房地产生产和销售能力而导致其无法持续经营的情形。这将从根本上提高公司的核心竞争力，为上市公司未来业绩的可持续增长奠定坚实的基础。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实

际控制人及其关联人保持独立，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，天禧投资将成为上市公司控股股东，为了维持重组后上市公司的业务独立、资产独立、财务独立、人员独立、机构独立，紫鼎石投资、天禧投资及其一致行动人作出《浙江紫鼎石投资有限公司、杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃关于保证广西北生药业股份有限公司独立性的承诺函》，保证上市公司业务独立、资产独立、财务独立、人员独立、机构独立。

本次交易前天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃和上市公司不存在同业竞争和关联交易，对本次交易完成后可能发生的同业竞争和关联交易，天禧投资及其一致行动人均已出具承诺函，将有利于避免同业竞争和关联交易。

本独立财务顾问认为，本次交易后，上市公司仍保持在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、本次交易有利于保持上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及《公司章程》，北生药业在本次交易以前已建立了相关法人治理结构的基本架构，包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，制定了与之相关的议事规则或工作细则，并予以执行。本次重大资产重组完成后，北生药业将继续保持《公司章程》所规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合重组完成后公司的实际情况。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组办法》第十条的规定。

（二）本次交易符合《重组办法》第四十一条规定的说明

1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

（1）本次交易完成后，将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

以 2009 年 10 月 31 日为比较基准日，北生药业在本次交易前后备考主要财务数据对比如下：

项目	本次交易前合并报表	备考合并报表
	2009年10月31日	2009年10月31日
资产总额（万元）	64,667,616.28	4,567,744,551.96
负债总额（万元）	118,695,073.51	2,494,092,214.97
归属于母公司股东权益（万元）	-54,027,457.23	1,597,839,668.98
资产负债率%（合并报表）	183.55	54.60
项目	2009年1-10月	2009年1-10月
归属于母公司所有者的净利润（万元）	952,525,655.51	339,719,776.75
每股收益（元/股）	2.96	0.19

本次交易后，上市公司主营业务将转变为房地产投资与开发，郡原地产的房地产资产将注入上市公司。从上表可看出，公司的资产规模和资产质量都将大幅提升；资产负债率显著下降，公司财务状况明显改善。同时，北生药业的盈利状况也将彻底改变，本次交易前 2009 年 1-10 月净利润主要来源于资产处置和债务重组，剔除非经常性损益后，北生药业仍处于大额亏损状态；假设本次重组已经完成，则从亏损转为盈利，由此可见，本次交易将使北生药业获得持续盈利能力。

（2）关于规范关联交易的安排

本次交易前，北生药业与天禧投资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，天禧投资及其一致行动人及实际控制人许广跃先生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。在相关各方切实履行有关承诺的情况下，上市公司将来可能发生的关联交易将不会损害上市公司及全体股东的合法权益。

（3）关于避免同业竞争的安排

本次重大资产重组完成后，上市公司的主营业务变更为房地产开发与经营，天禧投资主要为控股型投资公司，与上市公司不形成同业竞争，北生药业实际控制人为许广跃先生。许广跃先生除投资控股天禧投资外的其他企业与北生药业分别从事不同的行业，本次重大资产重组完成后许广跃先生与上市公司不形成同业竞争。为从根本上避免和消除天禧投资及其一致行动人、实际控制人及其关联企业侵占重组后上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，天禧投资及其一致

行动人、实际控制人承诺如下：

①本人（本公司）或本人（本公司）所控制的除北生药业以外的企业不会在中华人民共和国境内（香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外），以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；

②如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的除北生药业以外的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；

③若本人（本公司）违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。”

综上所述，本独立财务顾问认为本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强上市持续经营能力，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，符合《重组管理办法》第四十一条第（一）项的规定。

2、本次交易将消除被注册会计师出具无法表示意见所涉及的重大影响

北生药业 2008 年年度财务会计报告由中磊会计师事务所于 2009 年 4 月 29 日出具了无法表示意见的《审计报告》（中磊审字(2009)第 80245 号）。

根据中磊会计师事务出具的《广西北生药业股份有限公司审计意见的专项说明》，中磊会计师事务在核实相关情况的基础上，对导致无法表示意见的会计差错进行了调整，且上市公司经法院裁定完成了重整计划，无法表示意见事项的影响得以消除。

综上所述，本独立财务顾问认为，北生药业 2008 年年度财务会计报告被注册会计师无法表示意见的审计报告的事项，已由中磊会计师事务出具专项说明，认为上述无法表示意见所涉及事项的重大影响者已消除，符合《重组管理办法》第四十一条第（二）项的规定。

3、上市公司发行股份购买的资产，为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续

上市公司发行股份购买的郡原地产股权产权清晰，权属明确，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况，该等股权资产上未有冻结、查封或者设定质押或者其他任何第三方权益的情形，能够在约定时间内办理完毕权属转移手续。

根据生效的相关协议办理资产过户不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法有效，其实施不存在法律障碍和风险。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定。

三、对本次交易所涉及股份定价和资产定价合理性的分析

（一）发行股份定价依据及合理性分析

1、定价依据

根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44 号）规定：“上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的 2/3 以上通过。关联股东应当回避表决。”即，破产重整上市公司重大资产重组股份发行可采用协商定价。

为充分保护公司社会公众股东的利益，经交易各方协商，本次拟以 2.60 元/股的价格发行，最终具体发行价格将严格按照有关法律法规规定的程序并经上市公司股东大会审议通过后确定。

2、合理性分析

鉴于北生药业由于严重资不抵债进行破产重整的实际情况，并且综合考虑社会公众股股东、债权人以及重组方等各方利益，根据《重组办法》、《补充规定》的相关规定，依照市场化定价原则，经交易各方协商确定：本次新增股份的发行价格为 2.60 元/股。

（1）发行价格远高于北生药业本次交易前的实际资产价值

重整计划执行完毕后，公司净资产为-5,402.75 万元，仍处于资不抵债的状况，已无经营性资产和利润来源。因此，该发行价格远高于公司每股股份对应的实际资产价值。

（2）基于国内 A 股同类型重组上市公司价值分析本次发行定价的合理性

近年来，以净壳方式通过非公开发行股份购买资产进行重大资产重组的上市公司非公开发行股份有关统计情况如下：

序号	股票代码	公司简称	发行前股本（亿股）	发行价格（元）	总市值(亿元)
1	600053	ST 江纸	1.61	3.91	6.30
2	600759	S*ST 华侨	2.09	1.92	4.01
3	600239	S 红河	1.77	4.57	8.09
4	600629	棱光实业	1.51	1.78	2.69
5	600745	S*ST 天华	1.22	2.67	3.26
6	000592	中福实业	2.94	1.25	3.68
7	600259	S*ST 聚脂	2.13	6.68	14.23
8	000517	ST 甬成功	2.33	2.92	6.80
9	600703	S*ST 天颐	1.195	4.33	5.17
10	000631	ST 兰宝	3.09	2.17	6.71
11	600773	*ST 雅砻	2.29	2.92	6.68
12	600658	兆维科技	1.67	6.03	10.07
13	000979	ST 科苑	1.24	4.36	5.41
14	000536	闽闽东	1.45	4.36	6.31
15	000925	SST 海纳	0.90	12.21	10.99
16	000757	方向光电	3.05	3.09	9.43
17	600225	天香	2.21	4.30	9.51
18	000918	ST 亚华	2.72	3.90	10.61
19	600657	ST 天桥	4.97	6.00	29.82
20	000529	S*ST 美雅	3.97	2.15	8.53
21	600097	华立科技	1.15	12.53	14.47
22	600716	ST 耀华	5.57	5.06	28.20
23	000961	大连金牛	3.01	7.82	23.50
	平均值		**2.17**	**4.48**	**10.19**

从上表看出，以上 23 家上市公司重组前平均股本规模为 2.17 亿股，如果按增发价格计算，平均市值为 10.19 亿元，这意味着以上述 23 家净壳上市公司的

公司价值平均估值为 10.19 亿元。上表显示，增发价格与公司总股本数成反关系，即，总股本大的公司其增发价格低，反之亦然。

因此，参考以上 23 家上市公司重组的平均估值 10.19 亿元，北生药业对应的股价为 2.58 元/股，具体计算过程如下：

序号	项目	数值
A	北生药业总股本（亿股）	3.95
B	**北生药业公司价值**	**10.19**
C=B/A	对应股价（元/股）	2.58

（3）基于我国股票二级市场变化分析本次发行定价的合理性

北生药业已于2008年11月28日公告了广西壮族自治区北海市中级人民法院裁定受理申请人对北生药业进行重整的申请，市场普遍认为该公告表明北生药业将启动重大资产重组，公告后北生药业股票连续四个交易日涨停。鉴于破产重整与重大资产重组的关联性，北生药业重整申请被人民法院受理的公告对投资者的影响类似于重大资产重组的公告，如以法院受理破产申请公告日2008年11月28日前20个交易日的均价1.45元为基础，考虑到拟购买资产评估基准日为2009年10月31日及证券市场的时间差异，上证指数2009年10月30日收盘点位为2,995.85点，2008年11月27日收盘点位为1,917.86点，北生药业股票价格为2.28元/股（2.28=1.45×2995.85/1917.86），本次发行价格比上述价格高出14%。

综上，本独立财务顾问认为，从北生药业实际情况出发，以 2008 年 11 月 28 日（法院受理北生药业破产申请公告日）前 20 个交易日的均价 1.45 元为基础，确定北生药业股票价格为 2.28 元/股，综合国内 A 股同类型重组发行定价情况，北生药业与重组方协商拟确定 2.60 元/股作为本次的发行价格。上述发行价格充分考虑了北生药业社会公众股东以及重组方的利益，有利于维护上市公司和全体股东的合法权益，定价合理。

（二）拟购买资产交易定价的依据及合理性分析

1、定价依据

北生药业本次发行股份购买资产为郡原地产100%的股权，根据天健会计师事务所出具的浙天会审[2009]3755号《审计报告》和中天衡出具的中天衡评字

[2009]第120号《资产评估报告书》，截至2009年10月31日，郡原地产经审计的归属于母公司的所有者权益为164,732.62万元，郡原地产100%股份评估值为360,963.58万元，资产评估值比归属于母公司所有者权益增值196,230.96万元，增值率为119.12%。

根据《发行股份购买资产协议》，上市公司将向郡原地产所有股东发行股份购买其合计持有的郡原地产100%股份。本次交易标的郡原地产100%股份作价为351,000.00万元。

本次发行股份的定价为2.60元/股，发行股份数量为135,000万股（最终发行价格、发行数量以中国证监会核准为准），合计交易金额351,000.00万元。

2、合理性分析

（1）评估机构资质、独立性对评估结论合理性的保证

广州中天衡资产评估有限公司接受北生药业的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，为公司拟向郡原地产之股东发行股份购买资产事宜而涉及的郡原地产股东全部权益价值进行评估。中天衡按照必要的评估程序，依据《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）、《资产评估准则—基本准则》（财政部 财企[2004]20号）、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）、《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23号）、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 会协[2003]18号）、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会 中评协[2004]134号）、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第53号）；《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证券监督管理委员会公告[2008]14号）、《资产评估准则—不动产》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2001）、《资产评估准则—机器设备》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）等法律法规执行评估业务。

中天衡具备从事证券相关业务的资产评估的资质和能力，在执行本资产评估

业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项客观、真实。中天衡的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

评估机构及评估人员与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（2）郡原地产资产评估增值原因及合理性分析

郡原地产母公司经审计后的净资产115,542.77万元，评估机构采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为360,963.58万元。评估结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	160.84	4,949.60	4,788.76	2977%
固定资产	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	-	-	-	-----
递延所得税资产	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	-	-	-	-----
资产总计	**193,871.15**	**439,291.96**	**245,420.81**	**127%**
流动负债	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	25,200.00	25,200.00	-	0%
负债总计	**78,328.38**	**78,328.38**	**-**	**0%**
净资产	**115,542.77**	**360,963.58**	**245,420.81**	**212%**

评估增值的主要原因如下：

流动资产增值14,667.31万元，主要为存货评估增值，原因是存货评估值为预计可实现的市场价值，目前房地产市场价格上涨，因而比账面成本有较大增值。

非流动资产增值230,753.49万元，主要是长期股权投资增值220,918.92万元，投资性房地产增值4,788.76万元，固定资产增值5,045.81万元。长期股权投资的18个控股参股公司中，除四川郡原、郡原建材、宁波明珠、崇州味江城、通

州商务园5个公司外，其他均为房地产开发项目公司，由于目前房地产市场价格上涨，因而比账面成本有较大增值；投资性房地产（为公元大厦外婆家餐厅、咖啡厅、便利店等房地产）、固定资产（主要为郡原办公用房），同样从目前房地产市场看，可实现的市场价值比账面成本有较大增值。

（3）与同行业可比上市公司比较之定价合理性分析

①本次拟购买资产交易价格的市盈率及市净率水平

截至2009年10月31日，郡原地产归属于母公司所有者权益为164,732.62万元，2009年1-10月份归属于母公司所有者的净利润为33,512.53万元，2010年、2011年、2012年三年平均归属于母公司所有者的净利润预计为45,396.27万元。

由于郡原地产2008年、2009年为项目空档期，其年度净利润不能反映郡原地产以后年度的正常经营情况，根据郡原地产正常经营状况及郡原地产盈利预测、业绩承诺的实际情况，郡原地产2010年、2011年、2012年三年盈利预测及业绩承诺数据更能准确反应其今后的正常经营状况，因此，采用交易定价（评估价值）除以收购资产所对应2010年、2011年、2012年三年平均归属于母公司所有者的净利润（预计为45,396.27万元）方式计算，郡原地产市盈率为7.95倍；采用交易定价（评估价值）除以收购资产2009年10月31日的归属于母公司所有者权益方式计算，郡原地产市净率为2.19倍。

②与同行业可比上市公司的平均市盈率、市净率水平比较

我国境内A股可比主要房地产上市公司的市盈率、市净率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000002.SZ	万科 A	32.09	3.62
2	000014.SZ	沙河股份	33.96	6.93
3	000024.SZ	招商地产	37.76	3.09
4	000031.SZ	中粮地产	137.48	7.22
5	000150.SZ	宜华地产	25.20	3.41
6	000402.SZ	金融街	24.75	2.11
7	000546.SZ	光华控股	172.36	18.37
8	000558.SZ	莱茵置业	37.00	5.21
9	000671.SZ	阳光城	102.24	5.92

10	000718.SZ	苏宁环球	33.36	9.19
11	000797.SZ	中国武夷	61.37	2.89
12	000961.SZ	中南建设	28.45	4.15
13	002133.SZ	广宇集团	25.44	4.23
14	600048.SH	保利地产	38.14	3.89
15	600159.SH	大龙地产	26.55	5.27
16	600173.SH	卧龙地产	46.24	9.60
17	600208.SH	新湖中宝	46.40	6.55
18	600246.SH	万通地产	48.66	3.62
19	600325.SH	华发股份	31.33	3.20
20	600383.SH	金地集团	36.82	2.70
21	600503.SH	华丽家族	61.53	6.62
22	600663.SH	陆家嘴	71.72	5.64
23	600665.SH	天地源	41.87	3.13
24	600675.SH	中华企业	43.53	5.27
25	600684.SH	珠江实业	48.76	2.76
26	600743.SH	华远地产	30.17	5.45
27	600745.SH	中茵股份	174.18	7.76
28	600748.SH	上实发展	71.78	7.00
29	600823.SH	世茂股份	153.70	3.12
30	600895.SH	张江高科	58.05	3.77
平均值			**59.36**	**5.39**
郡原地产			**7.95**	**2.19**

注：上述资料来自WIND资讯。上市公司动态市盈率为2009年10月31日的股票价格除以2009年第三季度的每股收益乘以4除以3，动态市净率为2009年10月31日的股票价格除以2009年9月30日的每股净资产。

从上表可见，郡原地产评估价值市盈率约7.95倍，市净率约2.19倍，均低于境内主要房地产上市公司的平均市盈率和市净率水平，有利于保护北生药业股东尤其是中小股东的利益。本次交易定价合理。

3、上市公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见

（1）关于评估机构的独立性与胜任能力

本次交易的评估机构为广州中天衡资产评估有限公司，中天衡具有财政部和证券监督管理部门联合颁发的证券业务评估资格证书，具有从事证券评估工作的专业资质，也具有丰富的相关行业业务评估的经验，能够胜任本次交易的评估工作。中天衡及其经办评估师与本次交易各方除评估业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的和预期的利益和冲突，具有独立性。

（2）关于评估假设前提的合理性

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

（3）关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为北生药业拟购买的资产在评估基准日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为北生药业拟进行的重大资产重组提供价值参考依据。为本次交易，对拟购买资产评估采用的基本评估方法为：资产基础法和收益现值法，并最终以资产基础法评估结果为最终评估结论。评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与发行股份购买资产具有相关性。

（4）关于评估定价原则的合理性

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

（5）上市公司董事会对本次评估的结论性意见

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

4、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见

北生药业独立董事发表独立意见如下：广州中天衡资产评估有限公司已出具编号为中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》（“评估报告书”）。广州中天衡资产评估有限公司具有证券、期货相关业务资格，与公司不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备为公司提供评估服务的独立性。本次评估所采用的评

估方法为成本法（资产基础法）和收益法。根据评估报告书，浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益的评估值为 360,963.58 万元。

本次评估所采用的评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，评估定价公允，符合法律法规的相关规定。”

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易标的作价合理，充分保护了上市公司及全体股东的利益。

四、评估方法主要参数选取的合理性分析

（一）本次交易资产评估所选取的评估方法的适当性分析

企业价值评估主要有三种方法：资产基础法、收益现值法、市场比较法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

收益现值法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

市场比较法，是指将被评估对象与参考企业、在市场中已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

根据《企业价值评估指导意见》及《重组管理办法》，企业价值评估应至少采用两种评估方法，本次评估中评估人员通过对被评估单位财务状况、经营情况及其主营业务特点的分析研究后，采用了资产基础法和收益现值法进行评估。

评估机构按照选择的评估方法分别对郡原地产的全部股东权益进行了评估计算，采用资产基础法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 360,963.58 万元；采用收益现值法对郡原地产全部股东权益的评估结果为 383,603.99 万元。差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性；一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，但自 2008 年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有

一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。因此，评估结论采用资产基础法的评估结果，金额为 360,963.58 万元。

本独立财务顾问认为，本次交易的资产评估中，评估机构采取了两种评估方法进行评估，符合《重组办法》的相关规定；评估机构采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果，能够真实、客观地反映标的资产的资产状况和盈利能力，体现标的资产的市场公允价值。因此，评估方法的选取是适当的。

（二）评估假设的合理性分析

本次评估的主要假设前提如下：

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的；

2、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定；

5、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之税费、各种应付款项均已付清；

6、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；

7、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

8、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

9、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定

10、假设企业在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

11、假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额等基本保持不变。

本独立财务顾问认为，评估报告的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估参数的合理性分析

郡原地产股权增值主要由其存货评估增值所致，在本次以资产基础法的评估中，对存货主要采用了市场法进行评估。

在评估过程中，评估机构将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正以及土地使用年限修正，以此估算评估对象在评估基准日的公开市场价值。

本独立财务顾问报告将以杭州天名所拥有的存货为例对采用市场法的主要参数进行分析。

1、项目概况

杭州天名所拥有的存货位于杭州市江干区九堡镇南片天名杨公村地块的“相江公寓”在建工程项目。项目东侧临九堡大桥（在建，预计 2011 年建成）绿化隔离带，南面临规划沿江大道（临钱塘江约 400 米），西面临小区规划路，北面临主干道下沙路。项目总用地面积 88,074 平方米，项目容积率 3.0，建筑密度 17.50%，绿地率 30%。

2、评估过程

根据市场法评估原理，评估机构对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正以及土地使用年限修正。

（1）交易情况修正过程

	评估对象	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
名称	杭州天名九堡	杭政储出[2009]36 号	杭政储出[2009]38 号	杭政储出[2009]61 号
地址	江干区九堡镇南片天名杨公村地块	江干区草庄 R21-25 地块	江干区草庄 R21-23 地块	经济技术开发区下沙 R21-A-12 地块
类型	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地
用途	住宅及配套公	住宅及配套公	住宅及配套公	住宅及配套公

		建	建	建	建
土地面积(m^2)		88,074	14,289	32,238	40,795
容积率		3.0	2.4	2.2	2.8
实例楼面单价	元/m^2	---	10,848	11,238	8,074
交易情况			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况修正值		---	0	0	0
交易情况指数		100	100	100	100
交易情况修正系数		---	1	1	1

（2）交易日期修正过程

	评估对象	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
名称	杭州天名九堡	杭政储出[2009]36 号	杭政储出[2009]38 号	杭政储出[2009]61 号
类型	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地
用途	住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建
土地面积(m^2)	88,074	14,289	32,238	40,795
容积率	3.0	2.4	3.0	2.4
交易日期	2009-10-31	2009-9-8	2009-9-8	2009-10-29
成交时的价格指数	100	100	100	100
交易日期修正系数	---	1	1	1

（3）区域因素修正过程

	评估对象	比较案例(1)		比较案例(2)		比较案例(3)	
名称	杭州天名九堡	杭政储出[2009]36 号		杭政储出[2009]38 号		杭政储出[2009]61 号	
类型	土地-住宅用地	土地-住宅用地		土地-住宅用地		土地-住宅用地	
用途	住宅及配套公建	住宅及配套公建		住宅及配套公建		住宅及配套公建	
土地面积(m^2)	88,074	14,289		32,238		40,795	
容积率	3.0	2.4		3.0		2.4	
区域商服繁华状况	一般	一般	稍优	一般	稍优	差	劣
修正值	---	2		2		-10	
区域交通条件	交通便利	交通便利	相似	交通便利	相似	交通便利	相似
修正值	---	0		0		0	
区域基础设施完备度	五通一平	五通一平	相似	五通一平	相似	五通一平	相似
修正值	---	0		0		0	
区域环境质量状况	良好	良好	相似	良好	相似	良好	相似
修正值	---	0		0		0	

区域规划前景	杭州新兴居住区，未来前景看好。	杭州新兴居住区，未来前景看好。	相似	杭州新兴居住区，未来前景看好。	相似	杭州新兴居住区，未来前景看好。	相似
修正值	---	0		0		0	
区域因素条件指数	100	102		102		90	
区域因素修正系数	---	**0.98**		**0.98**		**1.11**	

（4）个别因素修正过程

	评估对象	**比较案例(1)**		**比较案例(2)**		**比较案例(3)**	
名称	杭州天名九堡	杭政储出[2009]36 号		杭政储出[2009]38 号		杭政储出[2009]61 号	
类型	土地-住宅用地	土地-住宅用地		土地-住宅用地		土地-住宅用地	
用途	住宅及配套公建	住宅及配套公建		住宅及配套公建		住宅及配套公建	
土地面积(m^2)	88,074	14,289		32,238		40,795	
容积率	3.0	2.4		3.0		2.4	
临街状况	三面临路，北面临主干道下沙路，西面临小区规划路，南面临沿江大道	东至同协路，南至草庄村 R21-23 地块，西至笕桥港，北至江干区机场路综合整治工程指挥部（草庄公园）	相似	东至同协路，南至德胜路，西至笕桥港，北至草庄村 R21-25 地块	相似	东至星河北路规划绿地，南至杭州下沙街道中沙社区经济联合社，西至规划上沙北路，北至空地	相似
修正值	---	0		0		0	
面积/形状	面积较大，分三块，形状不规则	面积较小，形状较规则	相似	面积较小，形状较规则	相似	面积较小，形状较规则	相似
修正值	---	0		0		0	
地势/地质/水文状况	临钱塘江，受水文影响	地势平坦，无不良地质	稍优	地势平坦，无不良地质	稍优	地势平坦，无不良地质	稍优
修正值	---	1		1		1	
规划管制条件	有规划限制	有规划限制	相似	有规划限制	相似	有规划限制	相似
修正值	---	0		0		0	
其他个别因素	临江	无江景	劣	无江景	劣	无江景	劣
修正值	---	-8		-8		-8	
个别因素条件指数	100	93		93		93	
个别因素修正系数	---	**1.08**		**1.08**		**1.08**	

（5）土地使用年限修正过程

	评估对象	**比较案例(1)**	**比较案例(2)**	**比较案例(3)**

名称		杭州天名九堡	杭政储出[2009]36号	杭政储出[2009]38号	杭政储出[2009]61号
类型		土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地
用途		住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建
土地面(m2)		88,074	14,289	32,238	40,795
土地-剩余使用年期（年）		55.4	70	70	70
土地-使用年期指数	6%	0.9604	0.9831	0.9831	0.9831
土地-使用年期修正系数			**0.9769**	**0.9769**	**0.9769**

（6）评估总价

	评估对象	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
名称	杭州天名九堡	杭政储出[2009]36号	杭政储出[2009]38号	杭政储出[2009]61号
地址	江干区九堡镇南片天名杨公村地块	江干区草庄R21-25地块	江干区草庄R21-23地块	经济技术开发区下沙R21-A-12地块
类型	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地	土地-住宅用地
用途	住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建	住宅及配套公建
土地面积(m^2)	88,074	14,289	32,238	40,795
容积率	3.0	2.4	3.0	2.4
总修正系数		1.06	1.06	1.2
修正后单价(元/ m^2)	---	**11,499**	**11,912**	**9,689**
权重	-	1/3	1/3	1/3
加权平均单价(元/ m^2)	**11,033**			
评估单价(元/ m^2)	**11,033**			
建筑面积（m^2）	264,222			
评估总价（元）	**2,915,160,000**			

（7）土地增值税计算过程

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》的规定对应交土地增值税进行清算，计算过程如下表所示：

单位：元

1	评估总价	2,915,160,000.00	

2	抵扣项目（合计）	1,016,707,644.04	
2.1	营业税及附加	163,248,960.00	销售收入*5.6%
2.2	取得土地使用权所支付的金额	637,829,447.04	
2.3	房地产开发成本	18,677,233.00	
2.4	房地产开发费用	65,650,668.00	(2.2+2.3)*10%
2.5	房地产开发企业加计抵扣	131,301,336.00	(2.2+2.3)*20%
3	土地增值税	1,898,452,356.00	
4	增值额与扣除项目比率	186.70%	
5	适用税率	50%	
6	适用速算扣除数	15%	
7	**应缴土地增值税**	**796,720,031.00**	

根据该用地开发进度及销售进度，预计 2013 年底销售完毕，折现率取 5.76%（折现率采用银行同期贷款利率），并假设在开发期内平均支付：

土地增值税折现后价值=796,720,031/（1+5.76%）^{2}=712,299,849 元

（8）所得税的计算

所得税=（评估价值－营业税及附加－取得土地使用权所支付的金额－房地产开发成本－房地产开发费用－应缴土地增值税）×25%

=（2,915,160,000 － 163,248,960 － 637,829,447.04 － 18,677,233 － 65,650,668－796,720,031）×25% =308,258,415 元

所得税折现后价值=308,258,415/（1+5.76%）^{2}=275,595,459 元

（9）已完成工程量的重置成本

已完成工程量包括前期工程费 1359 万元、建安工程费 509 万元等非土地的成本投入，均为近期发生，其重置成本按审计后账面值 18,677,233 元评估。

（10）评估结果

评估结果计算见下表：

序号	项目	计算过程	单位（元）
1	土地使用权	市场比较法	2,915,160,000
2	土地契税	[1]×3%	87,454,800
3	非土地的成本投入	按审计后账面值	18,677,233
4	应计利息	[3]*（（1+5.31%）$^{0.25}$-1)+(([4]+[5])*(1+5.31%)$^{0.5}$-1)	79,360,030

5	应计利润	项目工程刚开始,该部分利润忽略不计	0
6	土地增值税		712,299,849
7	所得税		275,595,459
8	存货（在建工程）评估值	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]-[6]-[7]	2,112,756,755
9	应付未付拆迁款		64,634,447.04
10	**扣除应付未付拆迁款后评估值**	**[8]-[9]**	**2,048,122,308**

本独立财务顾问认为：评估报告中的重要参数的取值充分考虑了房地产行业和郡原地产自身的实际情况，符合资产评估的有关规定和市场估值理论，参数选择合理。

五、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易有利于改善上市公司财务状况、提升上市公司的盈利能力

1、本次交易将改善上市公司的财务状况

本次交易对上市公司的财务状况产生了较大的影响，根据备考报表，假设上市公司于 2008 年 1 月 1 日资产重组已经完成，上市公司的财务状况将得到极大改善，偿债能力也将得到提高。根据上市公司 2009 年 10 月 31 日的备考报表，上市公司的资产负债率将由 183.55%下降到 54.60%，扣除预收账款后资产负债率下降到 51.53%，资产负债率的大幅下降将使公司的长期偿债能力和融资能力得到大幅提升；流动比率由 0.39 提高到 2.20，流动比率的提高，将大幅提升了公司短期偿债能力。具体情况如下表所示：

项目	重组前		重组后	
	2009.10.31	**2008.12.31**	**2009.10.31**	**2008.12.31**
流动比率	0.39	0.13	2.20	2.70
资产负债率（%）	183.55	216.61	54.60	48.94
扣除预收账款后资产负债率（%）	--	--	51.53	43.89

2、本次交易将提升公司的盈利能力

本次交易对公司的盈利产生了较大的影响，根据备考报表，假设公司于 2008 年 1 月 1 日重组已经完成，公司的盈利能力将得到较大提升，交易前后的业绩比较如下表所示：

单位：元

项　目	交易前		交易后	
	2009 年 1-10 月	2008 年度	2009 年 1-10 月	2008 年度
净利润	952,615,649.01	-699,908,875.00	327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	339,719,776.75	145,517,275.96
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	-56,458,017.58	-458,414,377.79	5,419,999.39	140,918,472.19
发行在外普通股加权平均数	321,908,716	303,687,468	1,744,793,708	1,744,793,708
基本每股收益	2.96	-2.28	0.19	0.08

从上表可看出，本次交易将彻底改变公司的盈利状况。本次交易前 2009 年 1-10 月净利润主要来源于资产处置和债务重组，剔除非经常性损益后，仍处于大额亏损状态。假设本次重组已经完成，则近一年一期都从亏损转为盈利。受 2008 年房产市场低迷和项目开发节奏影响，2009 年结转的房产销售收入较少，2009 年 1-10 月盈利主要来自土地转让所得，使得 2009 年扣除非经常性损益后的净利润较低。随着现有项目的逐步完工并进入销售环节，公司扣除非经常性损益前后的利润都将有显著提升。

（二）本次交易有利于上市公司持续发展、有利于提升上市公司市场地位

根据天健会计师事务所出具的浙天会审〔2009〕3758 号《审核报告》，北生药业 2009、2010 年备考主要盈利预测数据如下：

单位：万元

项　目	2010 年度预测数	2009 年度		
		2009 合计数	2009 年 11-12 月预测数	2009 年 1-10 月已审实际数
一、营业收入	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28
减：营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54
二、营业利润	59,773.93	532.98	-1,634.81	2,167.79
三、利润总额	59,657.71	42,412.68	-1,639.48	44,052.16
减：所得税费用	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72
四、净利润	45,162.84	30,901.75	-1,873.69	32,775.44
归属于母公司股东的净利润	30,179.22	32,638.43	-1,333.54	33,971.97

根据经审核的备考盈利预测报告以及重组方对上市公司的业绩承诺，重组完成后公司三年累计实现归属于母公司净利润为 13.62 亿元，年平均实现归属于母公司净利润为 4.54 亿元。重组完成后上市公司将彻底改变原有的经营状况和财务状况，郡原地产也将借助资本市场的平台，实现更加平衡快速的发展。

项目开发进度、项目品质和土地储备是影响房地产企业经营连续性和稳定性的主要因素。目前，郡原地产在建项目主要包括郡原·一江春水（三、四期）、郡原·相江公寓（一期）、郡原·列岛 C 区、郡原·居里工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、郡原·居里住宅区（样板区 1、2、4、5#栋）、郡原·居里住宅区（多层区 3#、6-14#栋）、长沙“郡原·美村”（一期）、沈阳“郡原·美村”（一期）等项目的开发建设；拟建项目有郡原·相江公寓后续项目、郡原·列岛后续项目、长沙“郡原·美村”后续项目、沈阳“郡原·美村”后续项目、郡原·居里工业区（艺术家工作室、卡通美术馆）、海南·长滩雨林、湖南洞井镇地块、九润公寓、宁波“郡原广场”、良渚居里公寓项目等项目，公司有多年的房地产开发经验，具备合理安排各项工程进度的能力，使各项目按计划陆续进入销售期，确保公司盈利的连续性。公司在长期的房地产开发和市场竞争中，积累了丰富的项目开发经验，并成就了一支具有优秀市场研判力的经营团队，产品有较高的市场认同度，深受消费者欢迎。郡原地产目前在建及拟建的用地面积约 175 万平方米，可以满足未来数年的开发需求。公司还将继续寻找和开发优质项目，不断提升盈利能力和行业地位。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，上市公司将重新获得可持续经营能力，资产质量得到较大提升，财务指标明显改善，具有较强的行业竞争优势，且土地储备充足，有利于公司发展壮大，公司盈利能力将得到根本性改观。

（三）本次交易构成关联交易

根据《上市规则》10.1.6 条规定及天禧投资及其一致行动人与北生药业签署的《发行股份购买资产协议》等相关协议，由于资产重组完成后天禧投资将成为上市公司的控股股东，天禧投资为上市公司的关联人，因此本次重大资产重组构成关联交易。

（四）本次交易有利于完善上市公司治理机制

本次交易完成后，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准

则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的主要措施有：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。上市公司将妥善制订关联交易决策制度，严格规范上市公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，上市公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，切实避免同业竞争，不利用其控股地位通过上市公司的关联交易损害上市公司或其他股东合法权益，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事与董事会

本次交易完成后，上市公司将进一步完善公司董事会的运作，督促公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保公司董事会高效运作、科学决策。充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

4、监事与监事会

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、绩效评价与激励约束机制

①绩效评价

本次交易完成后，上市公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织，独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相

结合的方式进行。

②经理人员的聘任

上市公司将根据发展需要，通过对候选人“德、能、勤、绩”四方面的综合考核，本着“公平、公开、公正”的原则，由董事会决定公司经理人员聘任。

③经理人员的评价与约束机制

为促进上市公司经营管理层切实履行忠实、诚信义务，防止因信息不对称而导致的内部人控制问题，本次交易完成后，上市公司将对经理人员采用以下激励约束措施：上市公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，结合年薪制、分配奖励等激励制度，建立经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制，以吸引人才，保持经理人员的稳定。

④利益相关者

上市公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

⑤信息披露与透明度

上市公司将完善《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，上市公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

同时，本次交易完成后，天禧投资将成为北生药业的控股股东。为了维持重组后上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，紫鼎石投资、天禧投资、唐旗投资及其实际控制人许广跃承诺在天禧投资成为北生药业的控股股东后将保证北生药业在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易有利于完善上市公司治理机制。

六、关于盈利预测补偿安排的合理性的分析

2010 年 1 月 19 日，北生药业与天禧投资及其一致行动人唐旗投资、许广跃（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《业绩补偿协议》，补偿安排的主要内容如下：

（一）业绩承诺

天禧投资及其一致行动人承诺，若本次交易于2010年12月31日之前完成，天禧投资及其一致行动人保证本次交易完成后北生药业2010年、2011年、2012年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润合计不低于人民币136,188.80万元。

（二）实际盈利数与业绩承诺差异的确定

协议各方同意，北生药业2010年、2011年、2012年三个年度实际合并报表归属于母公司所有者的净利润以2010年、2011年、2012年各年度经审计的财务数据为准。

（三）补偿方式

如北生药业在2010年度、2011年度和2012年度三年合计的实际合并报表归属于母公司所有者的净利润，低于协议中天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润，则由天禧投资及其一致行动人以现金方式向北生药业补足实际合并报表归属于母公司所有者的净利润与天禧投资及其一致行动人承诺的合并报表归属于母公司所有者的净利润之间的差额部分（以下简称“盈利差额”），并由天禧投资及其一致行动人在北生药业2012年度报告公告之日起10个工作日内将盈利差额支付至北生药业指定的银行账户。

（四）生效条件及生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

1、北生药业股东大会通过决议同意实施本协议项下的本次交易；

2、中国证监会核准本协议项下的本次交易；

3、中国证监会豁免天禧投资、唐旗投资、许广跃因本此交易所触发的要约收购义务。

本独立财务顾问认为，本次交易的补偿安排合理、可行。

七、本次交易资产交付安排对上市公司的影响分析

根据北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃及其他5名自然人签订的《发行股份购买资产协议》，北生药业本次通过发行股份的方式购买资产，不存在现金收购。因此，上市公司购买资产，不存在会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险。

经对本次交易相关协议及文件的核查，本独立财务顾问认为：北生药业与天

禧投资、唐旗投资、许广跃及其他 5 名自然人签订的《发行股份购买资产协议》，明确约定了交易各方的权利与义务，对交易标的交付已妥善安排。在交易各方完全履行相关协议的情况下，不存在会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险。

八、关于对郡原地产土地闲置情况的核查

2008 年 1 月 3 日，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发（2008）3 号，以下简称“3 号文”），其中第（六）条规定“严格执行闲置土地处置政策”：土地闲置满二年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。根据上述规定，对郡原地产涉及的房地产项目进行分析如下：

1、根据杭州市国土资源局于 2008 年 12 月 1 日出具的杭土资用简复[2008]117 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意九润公寓项目的开工建设时间调整至 2009 年 12 月 30 日。经核查，九润公寓项目尚未取得第一份《建筑工程施工许可证》，存在延期动工开发建设的情形。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，若九润公寓项目超过规定的动工开发日期满一年未动工开发的，相关土地主管部门可以向其征收相当于土地使用权出让金 20%的土地闲置费；若九润公寓项目超过规定的动工开发日期满两年未动工开发的，相关土地主管部门可以无偿收回土地使用权。

根据郡原地产实际控制人许广跃出具的《承诺函》，许广跃承诺，如由于前述情况导致华浙青马被主管机关处罚，许广跃将赔偿华浙青马因此而遭受的实际损失。

2、根据杭州市国土资源局于 2008 年 9 月 5 日出具的杭土资用简复[2008]90 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意郡原•相江公寓项目开工时间调整至 2009 年 8 月 20 日。经核查，该项目于 2009 年 9 月 8 日取得第一份《建筑工程施工许可证》，存在延期动工开发建设的情形。

根据郡原地产实际控制人许广跃出具的《承诺函》，许广跃承诺，如由于前

述情况导致杭州天名被主管机关处罚，许广跃将赔偿杭州天名因此而遭受的实际损失。

综上，上述两个开发项目存在延期动工的情形，但延期动工不满一年，截止本独立财务顾问报告签署之日，不存在因违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》的相关规定而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。同时，本次北生药业重大资产重组拟收购的标的资产公司——郡原地产所开发的其他房地产项目所涉及的土地目前亦不存在因违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》的相关规定而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。

鉴于郡原地产实际控制人已作出前述承诺，本独立财务顾问认为，九润公寓和郡原•相江公寓项目延期动工开发建设的情况不会对本次重大资产重组构成实质性障碍。

九、独立财务顾问的结论性意见

经过对本次交易有关资料的审慎核查和专业判断，并在本独立财务顾问报告所依据的基本假设成立的情况下，本独立财务顾问认为：

1、上市公司本次重大资产重组方案符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后，上市公司仍具备股票上市的条件；

3、上市公司本次发行股份购买资产的发行定价符合《重组办法》及《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44 号）的相关规定；拟购买资产的交易定价以具有相关证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为基础。标的资产评估方法选取适当、评估假设前提合理、评估结果公平、合理，有效地保证了上市公司本次交易定价的公允性。

4、本次重大资产重组的实施将有利于改善上市公司资产质量、增强上市公司主业和持续经营能力、有利于提高上市公司的持续盈利能力。

5、本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时控股股东与实际控制人将继续与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定；

6、本次交易所涉及的资产权属清晰，在重组各方履行本次重组的相关协议

的情况下，资产过户或转移不存在法律障碍；

7、对本次交易可能存在的风险，上市公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判

第三节　独立财务顾问内核程序和内核意见

平安证券按照《重组办法》、《财务顾问管理办法》、《业务指引》等相关规定的要求设立并购重组业务内核小组，对并购重组申报材料进行核查，以投票方式对申请材料的合规性进行表决，提出核查意见。

一、内核程序

1、项目组根据财务顾问意见的类型，按照《重组办法》、《财务顾问管理办法》、《业务指引》等相关规定的要求，将内核材料准备完备后向并购重组业务内核小组提出内核申请；

2、并购重组业务内核小组专门人员根据中国证监会和上交所的有关规定对内核材料进行形式审查，符合要求的报内核小组组长批准受理；不符合条件的予以退回；

3、内核申请受理后，并购重组业务内核小组专门人员将内核材料和内核会议通知送达各内核委员及项目经理；

4、北生药业本次交易内核会议于2010年1月15日在平安证券会议室举行，参加会议的内核委员对本次重组申请文件进行了实质性审查，就有关事宜询问了项目经理，查阅了有关的工作底稿，经充分讨论后形成内核意见；

5、项目组根据内核意见进行补充核查、修订，并出具本次重组的独立财务顾问报告。

二、内核意见

经过对项目相关文件的严格核查和对项目组人员的询问，平安证券内核会议经讨论后认为：

1、北生药业符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组规定》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的基本条件。北生药业重大资产重组报告书等信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况；

2、本次重大资产重组的实施后，上市公司主营业务将转变为房地产开发与

经营。本次交易将提高上市公司经营业绩，恢复上市公司的持续发展能力，有利于上市公司的长远发展，符合上市公司及其全体股东的利益。同意就《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易（草案）》出具独立财务顾问报告，并将该独立财务顾问报告上报上交所审核。

第四节　其他重要事项说明

一、备查资料

1、北生药业第六届董事会第八次会议关于本次发行股份购买资产的决议

2、北生药业独立董事关于对公司发行股份购买资产暨关联交易的独立意见

3、郡原地产最近两年一期的财务报告和审计报告

4、郡原地产的资产评估报告书

5、郡原地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

6、郡原地产非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况专项审计说明

7、天禧投资、唐旗投资最近一年一期的财务报告及审计报告

8、北生药业最近两年一期的财务报告和审计报告

9、北生药业最近一年一期的备考财务报告和审计报告

10、北生药业 2009 年-2010 年备考盈利预测报告和审核报告

11、北生药业控股股东及关联方资金占用情况专项说明

12、董事会关于北生药业审计意见的专项说明

13、中磊会计师事务所关于北生药业审计意见的专项说明

14、广西北生药业股份有限公司与杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃等六名自然人之《发行股份购买资产协议》

15、北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃签署的《业绩补偿协议》

16、北生药业及公司管理人与郡原地产签署的《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》

17、天禧投资股东会决议

18、唐旗投资股东会决议

19、郡原地产 2010 年第一次临时股东大会决议

20、交易对方关于股份锁定的承诺函

21、天禧投资及其一致行动人关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的承诺函

22、天禧投资及其一致行动人关于减少和规范与广西北生药业股份有限公司关联交易的承诺函

23、浙江紫鼎石投资有限公司、杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司及许广跃关于保证广西北生药业股份有限公司独立性的承诺函

二、备查文件地点

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、广西北生药业股份有限公司

联系地址：北海市北海大道西 16 号海富大厦 17 层 D 座

电话：0779-2228937

联系人：吴斌

2、平安证券有限责任公司

联系地址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场 8 楼

电话：4008866338

联系人：谢运、陈瑜、李强华

3、上海证券交易所

网址：http://www.sse.com.cn

（本页无正文，为《平安证券有限责任公司关于广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

项目协办人签名	李强华 2010 年 1 月 19 日
项目主办人签名	谢运 陈瑜 2010 年 1 月 19 日
部门负责人签名	李鹏程 2010 年 1 月 19 日
内核负责人签名	龚寒汀 2010 年 1 月 19 日
法定代表人签名	杨宇翔 2010 年 1 月 19 日
财务顾问机构公章	平安证券有限责任公司： 2010 年 1 月 19 日

关于

广西北生药业股份有限公司

重大资产重组

之

法律意见书

二〇一〇年一月

LINKS Law Offices 通力律师事务所

目　录

(引　言) 1
(正　文) 2
一.　本次重大资产重组涉及之交易各方的主体资格 5
二.　本次重大资产重组的相关协议 9
三.　本次重大资产重组的方案概述 9
四.　本次新增股份购买之资产 10
五.　同业竞争与关联交易 81
六.　本次重大资产重组的实质条件 85
七.　本次重大资产重组的相关授权和批准 92
八.　本次重大资产重组的信息披露 92
九.　关于股票买卖自查情况 93
十.　各证券服务机构执业资格 93
十一.　结论意见 94
附件一: 主要贷款合同及授信合同 95
附件二: 担保合同 101
附件三: 其他重要融资合同 111

LLINKS Law Offices
通力律师事务所

Shanghai
19F, ONE LUJIAZUI
68 Yin Cheng Road Middle
Shanghai 200120 P.R.China
Tel: (86 21) 3135 8666
Fax: (86 21) 3135 8600

Beijing
Units 902-903
Winland International Finance Centre
No.7 Finance Street, Xicheng District
Beijing 100140 P.R.China
Tel: (86 10) 6655 5050
Fax: (86 10) 6655 5060

上海
上海市银城中路68号
时代金融中心19楼
邮政编码: 200120
电话: (86 21) 3135 8666
传真: (86 21) 3135 8600

北京
北京市西城区金融大街7号
英蓝国际金融中心9楼02-03单元
邮政编码: 100140
电话: (86 10) 6655 5050
传真: (86 10) 6655 5060

www.llinkslaw.com
master@llinkslaw.com

关于广西北生药业股份有限公司
重大资产重组之
法律意见书

致：广西北生药业股份有限公司

敬启者：

通力律师事务所(以下简称“本所”)根据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称“《重组办法》”)、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(以下简称“《若干规定》”)和有权监管机构已公开颁布、生效且现行有效的有关规定等法律、法规以及规范性文件(以下简称“法律、法规和规范性文件”)，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

(引　言)

根据广西北生药业股份有限公司(以下简称“北生药业”)的委托，本所指派翁晓健律师、陈鹏律师(以下简称“本所律师”)作为北生药业与杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震、邵南燕进行本次重大资产重组项目(以下简称“本次重大资产重组”)的专项法律顾问，就本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实，根据本所律师对我国现行法律、法规和规范性文件的理解出具法律意见。

本所出具的本法律意见书仅对出具日以前已经发生或存在的且与本次重大资产重组有关的重要法律问题发表法律意见，并不对其他问题以及会计、审计、资产评估等专业事项发表意见，本所律师在本法律意见书中对于有关会计、审计、资产评估等专业文件之内容的引用，并不意味着本所律师对该等专业文件以及所引用内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，本所律师亦不具备对该等专业文件以及所引用内容进行核查和判断的专业资格。

本所已得到北生药业、郡原地产的保证，即北生药业、郡原地产提供给本所律师的所有文件及相关资料均是真实的、完整的、有效的，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处，文件资料为副本、复印件的，其内容均与正本或原件相符，提交给本所的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。本所律师对于与出具法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府部门、北生药业、郡原地产或其他单位出具的证明文件或相关专业报告发表法律意见。

本法律意见书仅供北生药业为本次重大资产重组之目的而使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为北生药业申请进行本次重大资产重组必备的法定文件，随其他申报材料一起上报中国证监会审核。本所律师同意北生药业部分或全部在本次重大资产重组报告书中自行引用或按中国证监会审核要求引用法律意见书的内容，但北生药业作上述引用时不得因引用而导致法律上的歧义和曲解。

(正　文)

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的定义:

1. 法律、法规和规范性文件:	指已公开颁布、生效并现行有效的中华人民共和国境内法律、行政法规、行政规章、有权监管机构的有关规定等法律、法规以及规范性文件。为本法律意见书之目的，本法律意见书所述的“法律、法规和规范性文件”不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区的法律、法规和规范性文件。

2.	北生药业:	指广西北生药业股份有限公司。
3.	郡原地产:	指浙江郡原地产股份有限公司。
4.	南源置业:	指杭州南源联合置业有限公司。
5.	鹊源投资:	指深圳市鹊源投资有限公司。
6.	万方投资:	指杭州万方投资有限公司。
7.	南都房产:	指浙江南都房产集团有限公司。
8.	天禧投资:	指杭州天禧投资有限公司。
9.	唐旗投资:	指杭州唐旗投资有限公司。
10.	郡原投资:	指浙江郡原房地产投资有限公司。
11.	紫鼎石投资:	指浙江紫鼎石投资有限公司。
12.	宁波隆越:	指宁波隆越房地产开发有限公司。
13.	杭州硕原:	指杭州硕原置业有限公司。
14.	杭州天名:	指杭州天名房地产有限公司。
15.	五云投资:	指杭州五云投资有限公司。
16.	相江投资:	指杭州相江投资有限公司。
17.	青山湖圣园:	指青山湖圣园(杭州)置业有限公司。
18.	郡原建材:	指浙江郡原建筑材料有限公司。

19. 湖南郡原:	指湖南郡原置业有限公司。
20. 湖南中嘉:	指湖南中嘉房地产开发有限公司。
21. 湖南宏梦:	指湖南宏梦置业有限公司。
22. 湖南中锴:	指湖南中锴置业有限公司。
23. 四川郡原:	指四川郡原置业有限公司。
24. 沈阳华凌:	指沈阳华凌房地产开发有限公司。
25. 海南郡原:	指海南郡原置业有限公司。
26. 崇州味江城:	指崇州市味江城建设有限公司。
27. 华浙青马:	指浙江华浙青马房地产开发有限公司。
28. 杭州居里:	指杭州郡原居里房产开发有限公司。
29. 宁波明珠:	指宁波东海明珠置业有限公司。
30. 通州商务园:	指北京通州商务园开发建设有限公司。
31. 《上市规则》:	指《上海证券交易所股票上市规则(2008 年修订)》。
32. 《管理办法》:	指《上市公司证券发行管理办法》。
33. 中国证监会:	指中国证券监督管理委员会。
34. 元:	如无特别指明，指人民币元。

一. 本次重大资产重组涉及之交易各方的主体资格

(一) 北生药业

北生药业系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产购买方。

1. 基本情况

经本所律师核查，北生药业系经广西壮族自治区经济体制改革委员会桂体改股字(1993)106 号《关于设立北海通发实业股份有限公司的批复》批准募集设立的股份有限公司。经中国证监会证监发行字[2001]39 号《关于核准广西北生药业股份有限公司公开发行股票的通知》批准，北生药业的股票于 2001 年 8 月 7 日在上海证券交易所挂牌交易。

截至本法律意见书出具之日，北生药业持有北海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为(企)450500000000938)，注册资本为 394,793,708 元，实收资本为 394,793,708 元，住所为广西北海市北海大道 168 号，法定代表人为何京云，公司类型为股份有限公司(上市)，经营范围为：化学药品、抗生素，中药材、中药饮片、中成药，生化药品、生物制品、血液制品(仅供其具备条件的分支机构生产经营用)；片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软膏剂、栓剂、口服液(含中药前处理和提取，有效期至 2010 年 12 月 31 日)、保健品；国内贸易(国家有专项规定的除外)；经营按外经贸部门核定范围的自营进出口业务（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期限内经营)。北生药业已通过 2008 年度工商年检。

2. 破产重整

根据北海市中级人民法院于 2008 年 11 月 27 日出具的(2008)北破重字第 1 号《广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书》，北海市中级人民法院依法受理广厦建设集团有限责任公司、中国工商银行股份有限公司北海分行申请对债务人北生药业重整一案。

2008 年 12 月 29 日，北生药业第一次债权人会议审议通过《广西北生药业股份有限公司重整计划(草案)》。

2008 年 12 月 29 日，北生药业第一次债权人会议出资人组会议审议通过《广西北生药业股份有限公司重整计划(草案)》中涉及的出资人权益调整方案，即以北生药业截至 2008 年 12 月 26 日总股本为基数，用资本公积金按 10:3 的比例每 10 股转增 3 股，转增股份将全部用于清偿北生药业普通债权人债务，共计向普通债权人转增 91,106,240 股。方案实施后，北生药业总股本由 303,687,468 股增至 394,793,708 股。

根据北海市中级人民法院于 2008 年 12 月 30 日出具的(2008)北破重字 1-1 号《广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书》，北海市中级人民法院批准《广西北生药业股份有限公司重整计划》并终止北生药业重整程序。

根据北海市中级人民法院于 2009 年 10 月 29 日出具的(2008)北破重字 1-5 号《广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书》，北海市中级人民法院确认，北生药业重整计划执行完毕。自《关于广西北生药业股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》提交之日即 2009 年 10 月 28 日起，北生药业管理人的监督职责终止。按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，北生药业不再承担清偿责任。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，北生药业重整计划已执行完毕，北生药业有效存续，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(二) 天禧投资

天禧投资系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，天禧投资系于 2006 年 6 月 8 日设立的有限责任公司，目前注册资本为 2,000 万元，股权结构为：紫鼎石投资持股 95%，徐茵持股 5%。截至本法律意见书出具之日，天禧投资持有杭州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为 330100000109190)，注册资本为 2,000 万元，实收资本为 2,000 万元，住所为杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼，

法定代表人为许广跃，公司类型为有限责任公司，经营范围为：实业投资，房地产投资(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。天禧投资已通过 2008 年度工商年检。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，天禧投资有效存续，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(三) 唐旗投资

唐旗投资系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，唐旗投资系于 2007 年 10 月 30 日设立的有限责任公司，目前注册资本为 2,000 万元，股权结构为：紫鼎石投资持股 67%，徐小卫持股 22%，宋澜持股 6.6%，葛元成持股 2.2%，于京持股 2.2%。截至本法律意见书出具之日，唐旗投资持有杭州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为 330100000017805)，注册资本为 2,000 万元，实收资本为 2,000 万元，住所为杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼，法定代表人为许广跃，公司类型为有限责任公司，经营范围为：实业投资，房地产投资(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止，限制和许可经营项目)。唐旗投资已通过 2008 年度工商年检。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，唐旗投资有效存续，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(四) 许广跃

许广跃系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，许广跃持有紫鼎石投资 85%股权，紫鼎石投资持有天禧投资 95%股权、持有唐旗投资 67%股权，因此许广跃为天禧投资和唐旗投资的实际控制人。

经本所律师核查，同时根据杭州市公安局西湖分局签发的编号为

33010619580417xxxx 的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，许广跃为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(五) 陈金霞

陈金霞系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，同时根据上海市公安局南市分局签发的编号为 31011068032xxxx 的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，陈金霞为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(六) 吴彤

吴彤系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，同时根据北京市公安局朝阳分局签发的编号为 11010119670604xxxx 的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，吴彤为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(七) 周楚卿

周楚卿系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，同时根据汕头市公安局潮阳分局签发的编号为 44052419390715xxxx 的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，周楚卿为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(八) 刘先震

刘先震系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，同时根据北京市公安局海淀分局签发的编号为11010835111xxxx的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，刘先震为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

(九) 邵南燕

邵南燕系本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产交易的资产出售方。

经本所律师核查，同时根据浙江省龙游县公安局签发的编号为33082535050xxxx的《中华人民共和国居民身份证》，截至本法律意见书出具之日，邵南燕为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民，具有参与本次重大资产重组的主体资格。

二. 本次重大资产重组的相关协议

(一) 根据北生药业与天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震和邵南燕(以下合称“资产出售方”)于2010年1月19日签署之《发行股份购买资产协议》(以下简称“资产购买协议”)，北生药业拟向资产出售方非公开发行新股用于购买其所持有的郡原地产 100%股份(资产购买协议的主要内容见本法律意见书第三部分)。

(二) 经本所律师对资产购买协议条款的形式核查，资产购买协议不存在违反法律以及行政法规强制性规定的情形。

三. 本次重大资产重组的方案概述

根据资产购买协议，本次重大资产重组的主要内容如下:

(一) 新增股份购买资产

北生药业拟从资产出售方处受让其所持有的郡原地产 100%股份(以下简称“置入资产”)。根据广州中天衡资产评估有限公司出具的以2009年10月

31 日为基准日编号为中天衡评字[2009]第 120 号《资产评估报告》，于 2009 年 10 月 31 日，置入资产的评估价值总计 360,963.58 万元。在参照前述评估值的基础上，经北生药业和资产出售方协商一致，资产出售方将按 351,000 万元的价格将置入资产转让予北生药业。

作为从资产出售方处受让置入资产的对价，北生药业拟按照每股 2.6 元的价格，向资产出售方发行共计 135,000 万股股票，其中向天禧投资发行 708,750,000 股股票、向唐旗投资发行 101,250,000 股股票、向许广跃发行 202,500,000 股股票、向陈金霞发行 108,488,924 股股票、向吴彤发行 72,321,429 股股票、向周楚卿发行 62,668,174 股股票、向刘先震发行 57,860,759 股股票、向邵南燕发行 36,160,714 股股票。

(二) 根据资产购买协议，该协议自下述条件全部成就之首日起生效:

1. 北生药业股东大会通过决议同意北生药业实施该协议项下的交易;

2. 中国证监会书面同意该协议项下的交易，并且，中国证监会已对非公开发行事项而产生的天禧投资、唐旗投资、许广跃要约收购北生药业股份之义务进行了豁免。

(三) 经本所律师核查，上文所述的本次重大资产重组方案符合法律、法规和规范性文件的规定，方案内容不存在侵害北生药业股东合法利益的情形。

四. 本次新增股份购买之资产

经本所律师核查，根据本次重组方案，在本次重大资产重组中北生药业拟向资产出售方发行 135,000 万股份购买资产出售方所持有的郡原地产 100%股份，置入资产具体情况如下:

(一) 郡原地产概况

根据杭州市工商行政管理局于 2008 年 3 月 13 日核发的《企业法人营业执照》，郡原地产的经营范围为房地产投资，实业投资，房地产开发(按资质证书经

营); 服务: 房地产中介, 室内外装饰, 建筑工程技术咨询; 批发、零售: 建筑材料。郡原地产已通过 2008 年度工商年检。

经本所律师核查, 郡原地产现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于 2009 年 5 月 14 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号: 建开企[2009]860 号), 资质等级为一级, 有效期至 2012 年 5 月 14 日。

基于上文所述, 本所律师认为, 截至本法律意见书出具之日, 郡原地产为合法存续的股份有限公司, 不存在依据法律、法规和规范性文件及其章程需要终止或解散的情形, 并且有权按房地产开发资质证书确定的等级从事房地产开发经营业务。

根据资产出售方的确认并经本所律师核查, 截至本法律意见书出具之日, 资产出售方所持有的郡原地产股份不存在被质押或司法冻结的情况。

(二) 郡原地产的股本及演变

1. 郡原地产前身为南源置业, 系由鹊源投资与万方投资共同出资设立的有限责任公司。南源置业设立时注册资本为 10,000,000 元, 其中鹊源投资以货币出资 6,500,000 元, 占注册资本的 65%, 万方投资以货币出资 3,500,000 元, 占注册资本的 35%。根据浙江中汇会计师事务所有限公司于 2002 年 6 月 15 日出具的浙汇会验[2002]第 00560 号《验资报告》, 截至 2002 年 6 月 14 日止, 南源置业股东已足额缴纳注册资本 10,000,000 元。南源置业于 2002 年 6 月 18 日取得杭州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

2. 根据鹊源投资与南都房产于 2002 年 9 月 28 日签订的《股东转让出资协议》, 鹊源投资将其持有南源置业 40%的股权转让给南都房产。2002 年 9 月 28 日, 南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
鹊源投资	2,500,000	25
万方投资	3,500,000	35
南都房产	4,000,000	40
合计	10,000,000	100

3. 根据南源置业股东会于 2003 年 2 月 18 日作出的决议，全体股东同意将南源置业的注册资本从 10,000,000 元变更为 20,000,000 元，南源置业股东按其持股比例同比例增资。根据杭州大地会计师事务所有限公司于 2003 年 3 月 3 日出具的杭大地会所(2003)验字第 105 号《验资报告》，截至 2003 年 2 月 28 日止，南源置业股东已足额缴纳新增注册资本 10,000,000 元。

上述增资完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
鹊源投资	5,000,000	25
万方投资	7,000,000	35
南都房产	8,000,000	40
合计	20,000,000	100

4. 根据南都房产与许广跃于 2004 年 2 月 13 日签订的《出资转让协议》，南都房产将其持有的南源置业 40%股权转让给许广跃。2004 年 2 月 15 日，南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让，其他股东放弃优先购买权。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
鹊源投资	5,000,000	25
万方投资	7,000,000	35
许广跃	8,000,000	40

合计	20,000,000	100

5. 根据鹊源投资与许广跃于2004年9月20日签订的《股东转让出资协议》，鹊源投资将其持有的南源置业25%股权转让给许广跃。2004年9月20日，南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
许广跃	13,000,000	65
万方投资	7,000,000	35
合计	20,000,000	100

6. 根据万方投资与杭州公元实业有限公司于2006年5月11日签订的《股东转让出资协议》，万方投资将其持有的南源置业 35%股权转让给杭州公元实业有限公司。2006年5月11日，南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
许广跃	13,000,000	65
杭州公元实业有限公司	7,000,000	35
合计	20,000,000	100

7. 根据杭州公元实业有限公司与天禧投资于2006年12月29日签订的《股权转让协议》，杭州公元实业有限公司将其持有的南源置业 35%股权转让给天禧投资。2006年12月29日，南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让，其他股东放弃优先购买权。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)

许广跃	13,000,000	65
天禧投资	7,000,000	35
合计	20,000,000	100

8. 根据许广跃与天禧投资于 2007 年 4 月 1 日签订的《股权转让协议》，许广跃其持有的南源置业 55%股权转让给天禧投资。2007 年 4 月 1 日，南源置业股东会作出决议一致同意前述股权转让。

   上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	**出资额(元)**	**出资比例(%)**
许广跃	2,000,000	10
天禧投资	18,000,000	90
合计	20,000,000	100

9. 根据南源置业于 2007 年 11 月 12 日作出的股东会决议，全体股东同意以公司未分配利润 155,000,000 元转增注册资本，转增股本后南源置业的注册资本从 20,000,000 元变更为 175,000,000 元。根据浙江天健会计师事务所有限公司于 2007 年 11 月 14 日出具的浙天会验[2007]第 118 号《验资报告》，截至 2007 年 11 月 13 日止，南源置业已将未分配利润 155,000,000 元转增注册资本。

   上述增资完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	**出资额(元)**	**出资比例(%)**
许广跃	17,500,000	10
天禧投资	157,500,000	90
合计	175,000,000	100

10. 根据天禧投资与唐旗投资、许广跃于 2007 年 11 月 16 日签订的《股权转让协议》，天禧投资将其持有的南源置业 20%股权转让给唐旗投资和许广跃，唐旗投资与许广跃分别受让其持有的 10%股权。2007 年 11 月 16 日，南源置业股东会作出决议一致通过前述股权转让。

上述股权转让完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
许广跃	35,000,000	20
天禧投资	122,500,000	70
唐旗投资	17,500,000	10
合计	175,000,000	100

11. 根据吴彤、黄强、邵南燕与南源置业于 2007 年 11 月签订之《增资协议》和南源置业股东会于 2007 年 11 月 19 日作出的决议，全体股东同意吸收新投资者对公司增资 25,000,000 元，将公司注册资本变为 200,000,000 元，其中黄强认购公司新增注册资本 6,250,000 元，占注册资本的 3.125%；吴彤认购公司新增注册资本 12,500,000 元，占注册资本的 6.25%；邵南燕认购公司新增注册资本 6,250,000 元，占注册资本的 3.125%。根据浙江之江会计师事务所有限公司于 2007 年 11 月 21 日出具的浙之验(2007)395 号《验资报告》，截至 2007 年 11 月 21 日止，南源置业股东已足额缴纳新增注册资本 25,000,000 元。

上述增资完成后南源置业的股权结构如下:

股东名称	出资额(元)	出资比例(%)
天禧投资	122,500,000	61.25
唐旗投资	17,500,000	8.75
许广跃	35,000,000	17.5
吴彤	12,500,000	6.25
黄强	6,250,000	3.125
邵南燕	6,250,000	3.125
合计	200,000,000	100

12. 根据南源置业于 2007 年 11 月 26 日、2007 年 12 月 20 日作出的股东会决议，全体股东一致同意将南源置业整体变更为股份有限公司，并以经审计的南源置业 2007 年 11 月 30 日的净资产中的 600,000,000 元按 1: 1

比例折成郡原地产的股份，原股东按照其所持有的南源置业的股权比例相应持有郡原地产的股份。经本所律师核查，前述注册资本变更已经浙江天健会计师事务所有限公司审验并出具浙天会验[2007]第 148 号《验资报告》。

股份改制后，郡原地产的股本结构如下:

股东名称	股份数(股)	占股份总数比例(%)
天禧投资	367,500,000	61.25
唐旗投资	52,500,000	8.75
许广跃	105,000,000	17.5
黄强	18,750,000	3.125
吴彤	37,500,000	6.25
邵南燕	18,750,000	3.125
合计	600,000,000	100

13. 根据魏东、刘先震、黄强与郡原地产于 2008 年 1 月 15 日签订的《增资协议》和郡原地产股东大会于 2008 年 2 月 15 日作出的决议，全体股东一致同意以公司向魏东、刘先震、黄强等三人增发 100,000,000 股股份方式对公司增资，将郡原地产总股本增加至 700,000,000 元。根据浙江天健会计师事务所有限公司于 2008 年 3 月 11 日出具的浙天会验(2008)18 号《验资报告》，截至 2008 年 3 月 10 日止，魏东、刘先震、黄强已足额缴纳新增注册资本 100,000,000 元。

上述增资完成后郡原地产的股本结构如下:

股东名称	股份数(股)	占股份总数比例(%)
天禧投资	367,500,000	52.5
唐旗投资	52,500,000	7.5
许广跃	105,000,000	15
魏东	56,253,516	8.036
吴彤	37,500,000	5.357

黄强	32,494,609	4.642
刘先震	30,001,875	4.286
邵南燕	18,750,000	2.679
合计	700,000,000	100

14. 鉴于郡原地产自然人股东魏东于 2008 年 4 月 29 日死亡，根据上海市静安公证处出具的(2008)沪静证字第 1641 号《继承权公证书》以及魏东的继承人于 2008 年 9 月 1 日签署的《遗产分割协议书-关于浙江郡原》，魏东持有的郡原地产股份由陈金霞全部继承。由此，陈金霞成为郡原地产的股东，持有郡原地产 56,253,516 股，占总股本的 8.036%。

上述股东变更完成后郡原地产的股本结构如下:

股东名称	**股份数(股)**	**占股份总数比例(%)**
天禧投资	367,500,000	52.5
唐旗投资	52,500,000	7.5
许广跃	105,000,000	15
陈金霞	56,253,516	8.036
吴彤	37,500,000	5.357
黄强	32,494,609	4.642
刘先震	30,001,875	4.286
邵南燕	18,750,000	2.679
合计	700,000,000	100

15. 根据黄强与周楚卿于 2009 年 7 月 15 日签署的《股份转让协议》，黄强将其持有的郡原地产 32,494,609 股股份转让给周楚卿。

上述股东变更完成后郡原地产的股本结构如下:

股东名称	**股份数(股)**	**占股份总数比例(%)**
天禧投资	367,500,000	52.5
唐旗投资	52,500,000	7.5

许广跃	105,000,000	15
陈金霞	56,253,516	8.036
吴彤	37,500,000	5.357
周楚卿	32,494,609	4.642
刘先震	30,001,875	4.286
邵南燕	18,750,000	2.679
合计	700,000,000	100

基于上文所述，本所律师认为，郡原地产的设立及历次股本变动均履行了必要的批准、核准、登记手续，相关行为合法、有效。

(三) 郡原地产的对外投资

1. 郡原地产控股子公司

经本所律师核查，截至法律意见书出具之日，郡原地产控股子公司具体情况如下:

(1) 宁波隆越

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及宁波市工商行政管理局鄞州分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为330212000022992)，宁波隆越的注册资本为 2,000 万元，股东为郡原地产和自然人邢永校，郡原地产在宁波隆越注册资本中的出资额为 1,200 万元，占注册资本的 60%。宁波隆越已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下:

企业名称: 宁波隆越房地产开发有限公司
注册号: 330212000022992
住所: 宁波市鄞州区首南街道茶亭庵村、李花桥村
法定代表人: 赵云岗
注册资本: 2,000 万元
实收资本: 2,000 万元

公司类型: 有限责任公司
经营范围: 一般经营项目: 房地产开发、经营。

经本所律师核查, 宁波隆越目前尚未取得房地产开发企业资质证书。根据宁波市鄞州区建设局于 2009 年 12 月 11 日出具的《证明》, 宁波隆越的房地产开发企业资质证书目前正在办理之中, 截至证明出具之日, 宁波隆越无任何重大建设违法行为或不良记录, 且未受到过建设部门的处罚。

(2) 杭州硕原

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局建德分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330182000004642), 杭州硕原的注册资本为 6,000 万元, 股东为郡原地产、上海容恒实业有限公司和浙江致中和投资有限公司, 郡原地产在杭州硕原注册资本中的出资额为 4,500 万元, 占注册资本的 75%。杭州硕原已通过 2008 年度工商年检, 其基本情况如下:

企业名称: 杭州硕原置业有限公司
注册号: 330182000004642
住所: 建德市洋溪街道“一江春水”小区
法定代表人: 张法荣
注册资本: 6,000 万元
实收资本: 6,000 万元
公司类型: 有限责任公司
经营范围: 房地产开发与经营。

经本所律师核查, 杭州硕原现持有杭州市建设委员会于 2009 年 11 月 25 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号: 杭房开(建)46 号), 资质等级为三级, 证书有效期至 2012 年 11 月 30 日。

(3) 杭州天名

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330100000067038)，杭州天名的注册资本为 33,000 万元，股东为郡原地产、相江投资、浙江暨阳投资有限公司、浙江正达置业股份有限公司和杭州友禾投资管理有限公司，郡原地产在杭州天名注册资本中的出资额为 1,980 万元，占注册资本的 6%；相江投资在杭州天名注册资本中的出资额为 18,150 万元，占注册资本的 55%。杭州天名已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下：

企业名称:	杭州天名房地产有限公司
注册号:	330100000067038
住所:	杭州市江干区九堡镇
法定代表人:	张法荣
注册资本:	33,000 万元
实收资本:	33,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	房地产开发、销售，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目。

经本所律师核查，杭州天名现持有杭州市建设委员会于 2009 年 8 月 17 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号：杭房项 259 号)，资质等级为项目，证书有效期至 2011 年 6 月 30 日。

(4) 五云投资

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330106000011404)，五云投资的注册资本为 5,000 万元，郡原地产持有其 100%的股权。五云投资已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下：

企业名称:	杭州五云投资有限公司

注册号:	330106000011404
住所:	西湖区求是路 8 号(公元大厦)北楼 2205 室
法定代表人:	许广跃
注册资本:	5,000 万元
实收资本:	5,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	杭州之江度假区 1 号地块的开发、建设和经营。

经本所律师核查，五云投资现持有杭州市建设委员会于 2009 年 1 月 13 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号：杭房项 147 号)，资质等级为项目，证书有效期至 2010 年 12 月 30 日。

(5) 相江投资

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330100000097577)，相江投资的注册资本为 2 亿元，股东为郡原地产和普天东方通信集团有限公司，郡原地产在相江投资注册资本中的出资额为 12,000 万元，占注册资本的 60%。相江投资于 2009 年 9 月 8 日设立，基本情况如下:

企业名称:	杭州相江投资有限公司
注册号:	330100000097577
住所:	杭州市江干区杭海路 1221 号 6615 室
法定代表人:	张法荣
注册资本:	2 亿元
实收资本:	2 亿元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	房地产投资，实业投资。

(6) 青山湖圣园

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局临安分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为330185000024882)，青山湖圣园的注册资本为14,058万元，股东为郡原地产、江西正阳房地产开发有限公司、杭州兴发传输设备有限公司和浙江新业实业集团有限公司，郡原地产在青山湖圣园注册资本中的出资额为7,731.9万元，占注册资本的55%。青山湖圣园已通过2008年度工商年检，基本情况如下:

企业名称:	青山湖圣园(杭州)置业有限公司
注册号:	330185000024882
住所:	临安市锦城街道泥山湾无门牌(青山湖大酒店内)
法定代表人:	张法荣
注册资本:	14,058万元
实收资本:	14,058万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	开发、经营：房地产；服务：室内外装饰装潢、建筑工程技术咨询；销售：建筑材料。

经本所律师核查，青山湖圣园现持有临安市建设局于2009年11月9日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号：临房开(资)061号)，证书有效期至2010年12月31日。

(7) 郡原建材

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及杭州市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为330100000086964)，郡原建材的注册资本为1,000万元，郡原地产持有其100%的股权。郡原建材于2009年5月25日设立，基本情况如下:

企业名称:	浙江郡原建筑材料有限公司
注册号:	330100000086964
住所:	杭州市西湖区公元大厦北楼2203室

法定代表人:	王志泉
注册资本:	1,000 万元
实收资本:	1,000 万元
公司类型:	有限责任公司(法人独资)
经营范围:	批发、零售: 建筑材料, 装饰材料, 机电设备, 五金交电; 其他无需报经审批的一切合法项目。

(8) 湖南郡原

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及湖南省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 430000000005710), 湖南郡原的注册资本为 12,000 万元, 股东为郡原地产和五云投资, 郡原地产在湖南郡原注册资本中的出资额为 10,200 万元, 占注册资本的 85%; 五云投资在湖南郡原注册资本中的出资额为 1,800 万元, 占注册资本的 15%。湖南郡原已通过 2008 年度工商年检, 基本情况如下:

企业名称:	湖南郡原置业有限公司
注册号:	430000000005710
住所:	长沙市开福区芙蓉中路一段 239 号(好来登饭店 13 楼)
法定代表人:	许广跃
注册资本:	12,000 万元
实收资本:	12,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	凭本企业资质证书从事房地产开发经营; 房地产项目管理服务; 法律、法规允许的实业投资; 建筑装饰材料的销售。

经本所律师核查, 湖南郡原现持有湖南省建设厅于 2007 年 6 月 26 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: 湘 A05091468), 证书有效期至 2010 年 6 月 25 日。

(9) 湖南中嘉

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及湖南省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 430000000011956)，湖南中嘉的注册资本为 16,000 万元，股东为郡原地产和湖南郡原，郡原地产在湖南中嘉注册资本中的出资额为 10,000 万元，占注册资本的 62.5%。湖南中嘉已通过 2008 年度工商年检，基本情况如下:

企业名称:	湖南中嘉房地产开发有限公司
注册号:	430000000011956
住所:	长沙市岳麓区卫技新村 7 栋 704 室
法定代表人:	许广跃
注册资本:	16,000 万元
实收资本:	16,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	凭本企业资质证书从事房地产开发项目及物业租赁服务。

经本所律师核查，湖南中嘉现持有湖南省建设厅于 2007 年 11 月 13 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号: 湘 A03090935)，资质等级为三级，证书有效期至 2009 年 12 月 31 日。根据湖南中嘉的确认，前述资质证书的延期手续正在办理过程中。

(10) 湖南宏梦

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及湖南省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 430000000040642)，湖南宏梦的注册资本为 1,000 万元，股东为郡原地产和湖南郡原，郡原地产在湖南宏梦注册资本中的出资额为 900 万元，占注册资本的 90%; 湖南郡原在湖南宏梦注册资本中的出资额为 100 万元，占注册资本的 10%。湖南宏梦已通过 2008 年度工商年检，基本情

况如下:

企业名称:	湖南宏梦置业有限公司
注册号:	430000000040642
住所:	长沙市经济技术开发区(星沙)潇湘路 19 号
法定代表人:	许广跃
注册资本:	1,000 万元
实收资本:	1,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	凭本企业资质许可证方可从事“宏梦卡通城”房地产项目的开发、经营; 动漫衍生产品的开发、销售。

经本所律师核查, 湖南宏梦现持有湖南省建设厅于 2007 年 11 月 28 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号: 湘 A63091280), 资质等级为三级, 证书有效期至 2009 年 12 月 31 日。根据湖南宏梦的确认, 前述资质证书的延期手续正在办理过程中。

(11) 湖南中锴

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及湖南省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 430000400001168), 湖南中锴的注册资本为 26,000 万元, 股东为湖南郡原和 3i Property Holdings Limited, 湖南郡原在湖南中锴注册资本中的出资额为 13,026 万元, 占注册资本的 50.1%。湖南中锴已通过 2008 年度工商年检, 基本情况如下:

企业名称:	湖南中锴置业有限公司
注册号:	430000400001168
住所:	长沙市雨花区劳动中路 65 号(亚华办公室)
法定代表人:	许广跃
注册资本:	26,000 万元

实收资本:	26,000 万元
公司类型:	有限责任公司(台港澳与境内合作)
经营范围:	筹建房地产开发项目，自建房产的销售、租赁及物业管理。

经本所律师核查，湖南中锴现持有湖南省建设厅于 2007 年 7 月 10 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号：湘 A05091325)，证书有效期至 2010 年 4 月 9 日。

(12) 四川郡原

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及四川省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 510000000040626)，四川郡原的注册资本为 2,000 万元，郡原地产持有其 100%的股权。四川郡原已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下:

企业名称:	四川郡原置业有限公司
注册号:	510000000040626
住所:	成都市成华区新鸿南路 86 号 25 幢 2 楼
法定代表人:	张法荣
注册资本:	2,000 万元
实收资本:	2,000 万元
公司类型:	有限责任公司(法人独资)
经营范围:	房地产业；项目投资及管理；商务信息咨询。(以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)

(13) 沈阳华凌

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及沈阳市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 210100000000109)，沈阳华凌的注册资本为 5,000 万元，股东为郡原地产、浙江华育租赁有限公司、陈金海、黄秀君、姜学军、陈洪群，郡原地产在沈阳

华凌注册资本中的出资额为 2,750 万元，占注册资本的 55%。沈阳华凌已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下:

企业名称: 沈阳华凌房地产有限公司
注册号: 210100000000109
住所: 沈阳市东陵区白塔街 99 号
法定代表人: 黄秀君
注册资本: 5,000 万元
实收资本: 5,000 万元
公司类型: 有限责任
经营范围: 房地产开发、商品房销售。

经本所律师核查，沈阳华凌现持有沈阳市城乡建设委员会于 2009 年 7 月 17 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: 2101122009071700193)，证书有效期至 2010 年 7 月 16 日。

(14) 海南郡原

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及海南省琼海市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 469002000006126)，海南郡原的注册资本为 10,000 万元，股东为郡原地产和五云投资，郡原地产在海南郡原注册资本中的出资额为 9,337 万元，占注册资本的 93.37%。海南郡原已通过 2008 年度工商年检，其基本情况如下:

企业名称: 海南郡原置业有限公司
注册号: 469002000006126
住所: 海南省琼海市博鳌镇玉带湾大酒店 1 号别墅
法定代表人: 许广跃
注册资本: 10,000 万元
实收资本: 10,000 万元
公司类型: 有限责任公司

经营范围: 房地产开发经营与服务; 酒店开发经营与服务(凡需行政许可的项目凭许可证经营)。

经本所律师核查, 海南郡原现持有海南省建设厅于 2008 年 6 月 26 日颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: [2008]琼建房开证暂字第 5464 号), 证书有效期至 2010 年 6 月 26 日。

(15) 崇州味江城

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及崇州市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 510184000003075), 崇州味江城的注册资本为 10,000 万元, 股东为郡原地产、浙江和邦投资发展有限公司和成都市蜀州城市投资有限责任公司, 郡原地产在崇州味江城注册资本中的出资额为 5,950 万元, 占注册资本的 59.5%。崇州味江城已通过 2008 年度工商年检, 其基本情况如下:

企业名称: 崇州市味江城建设有限公司
注册号: 510184000003075
住所: 崇州市街子镇真武街 34-36 号
法定代表人: 张法荣
注册资本: 10,000 万元
实收资本: 10,000 万元
公司类型: 其他有限责任公司
经营范围: 城市道路、街道、人行道、停车场施工; 架线和管道工程建筑; 园林绿化; 工程土地平整(以上项目涉及资质证的凭资质证经营)。

(16) 华浙青马

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及浙江省工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330000000039990),

华浙青马的注册资本为 25,000 万元，股东为郡原地产和浙江省华浙实业开发有限责任公司，郡原地产在华浙青马注册资本中的出资额为 15,000 万元，占注册资本的 60%。华浙青马于 2009 年 6 月 12 日设立，其基本情况如下:

企业名称:	浙江华浙青马房地产开发有限公司
注册号:	330000000039990
住所:	杭州市江干区九环路 63 号 3 幢 4373 室
法定代表人:	张法荣
注册资本:	25,000 万元
实收资本:	25,000 万元
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	许可经营项目: 无 一般经营项目: 房地产开发、经营。上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。

经本所律师核查，根据华浙青马的说明并经杭州市建设委员会确认，华浙青马开发暂定资质申报的相关资料已送至杭州市建设委员会，目前资质证书正在办理中。

(17) 杭州居里

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及浙江省工商行政管理局余杭分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330184000105522)，杭州居里的注册资本为 10,000 万元，股东为郡原地产，郡原地产在杭州居里注册资本中的出资额为 10,000 万元，占注册资本的 100%。杭州居里于 2009 年 12 月 2 日设立，其基本情况如下:

企业名称:	杭州郡原居里房产开发有限公司
注册号:	330184000105522
住所:	杭州市余杭区良渚镇十六街区 7 幢 201#

法定代表人:	王志泉
注册资本:	10,000 万元
实收资本:	10,000 万元
公司类型:	有限责任公司(法人独资)
经营范围:	许可经营项目: 房地产开发经营。 一般经营项目: 无。

经本所律师核查, 杭州居里现持有杭州市余杭区建设局于 2009 年 12 月 30 日颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: 余房开字 179 号), 证书有效期至 2011 年 12 月 29 日。

(18) 宁波明珠

经本所律师核查, 根据本所律师的工商调查以及宁波市工商行政管理局鄞州分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 330201000013947), 宁波明珠的注册资本为 2,000 万元, 郡原地产持有其 100%的股权, 其基本情况如下:

企业名称:	宁波东海明珠置业有限公司
注册号:	330201000013947
住所:	宁波市鄞州区邱隘镇
法定代表人:	章文逊
注册资本:	2,000 万元
实收资本:	2,000 万元
公司类型:	有限责任公司(法人独资)
经营范围:	一般经营项目: 房地产综合开发、经营, 室内外装饰服务, 及相关的物业管理。

根据宁波市工商行政管理局鄞州分局于 2009 年 12 月 28 日出具的《企业(机构)核准注销登记通知书》, 宁波明珠于 2009 年 12 月 25 日经宁波市工商行政管理局鄞州分局核准注销登记。

2. 郡原地产的参股子公司

经本所律师核查，郡原地产还拥有通州商务园 15.625%的股权。根据北京市工商行政管理局核发之《企业法人营业执照》(注册号为110000010097437)，通州商务园已通过 2008 年度工商年检。

(四) 郡原地产及其控股子公司近三年已竣工房地产开发项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，郡原地产及其控股子公司近三年已竣工房地产开发项目情况如下:

1. 公元大厦项目

公元大厦项目位于西湖区求是路(黄龙体育中心边)地块，项目用地面积 26,508 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，由郡原地产实施开发。

经本所律师核查，根据杭州市建设委员会颁发的备案编号分别为 310006200606020101 和 31000620060620102 的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，公元大厦项目已完成了竣工备案手续。

2. 九树公寓项目

九树公寓项目位于杭州之江国家旅游度假区一号区块，项目用地面积 19,741 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，由郡原地产控股子公司五云投资实施开发。

经本所律师核查，根据杭州市建设委员会颁发的备案编号分别为 31000620071228101、31000620071228102、31000620071228103、31000620071228104、31000620071228105、31000620071228106、31000620071228107、31000620071228108、31000620071228109、31000620071228110、31000620071228111、31000620071228112 和 31000620071228113 的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备

案表》，九树公寓项目已完成了竣工备案手续。

3. 长沙“郡原广场”项目

长沙“郡原广场”项目位于岳麓区金星大道东侧地块，项目用地面积32,032.34平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为商业、住宅用地，由郡原地产控股子公司湖南中嘉实施开发。

经本所律师核查，根据长沙市建设委员会颁发的备案编号分别为2009-备473#、2009-备474#、2009-备475#、2009-备476#、2009-备477#的《建设工程竣工验收备案表》，长沙“郡原广场”项目已完成了竣工备案手续。

基于上文所述，本所律师认为，上述已竣工房地产开发项目均已依法履行工程竣工验收手续。

(五) 郡原地产及其控股子公司在建、拟建房地产开发项目

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，郡原地产及其控股子公司主要在建、拟建房地产开发项目情况如下:

1. 宁波“郡原广场”项目

宁波“郡原广场”项目位于宁波市鄞州新城区南部商务区11-D-a号地块，项目用地面积17,188平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为宾馆游乐，由郡原地产控股子公司宁波隆越实施开发。

根据宁波市南部新城置业有限公司与浙江省宁波市国土资源局于2009年2月27日签署的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:3302122009A21012)以及宁波隆越与宁波市国土资源局于2009年3月10日签署的《<国有建设用地使用权出让合同>补充合同(11-D-a)》，宁波隆越受让位于宁波市鄞州新城区南部商务区11-D-a号地块面积为17,188平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，宁波隆越已全额支

付该地块的土地出让金。

经本所律师核查，就宁波“郡原广场”项目，宁波隆越已取得宁波市鄞州区发展和改革局出具的鄞发改备［2009］153 号《宁波市鄞州区企业投资项目备案表》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	酒店、游乐设施	南部商务区 11-D-a	地字第(2009)浙规(地)证 0260181 号	2009.12.14

本所律师认为，就宁波“郡原广场”项目的建设、开发，宁波隆越尚待办理相应的国有土地使用权证，并且，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

2. 郡原·一江春水项目

郡原·一江春水项目位于浙江省建德市洋溪街道洋溪畈 W-1、W-2 地块，项目用地面积 119,110 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅(城镇混合)，由郡原地产控股子公司杭州硕原实施开发。

根据浙江致中和投资有限公司与建德市国土资源局于 2004 年 9 月 27 日签署的《建德市国有土地使用权出让合同书》(建土合字(2004)166 号)及建德市国土资源局、浙江致中和投资有限公司、杭州硕原于 2006 年 8 月 14 日签署的《建国土合(2004)166 号＜土地出让合同＞补充协议》，杭州硕原受让位于洋溪街道洋溪畈 W-1 号地块面积为 59,763.15 平方米的国有土地使用权。根据浙江致中和投资有限公司与建德市国土资源局于 2004 年 9 月 30 日签署的《建德市国有土地使用权出让合同书》(建土合字(2004)167 号)及建德市国土资源局、浙江致中和投资有限公司、杭州硕原于 2006 年 11 月 8 日签署的《建国土合(2004)167 号＜土地出让合同＞补充协议》，杭州硕原受让位于洋溪街道洋溪畈 W-2 号地块面积为

59,347 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，杭州硕原已全额支付上述地块的土地出让金，并据此取得了建德市人民政府颁发的建国用(2006)第 5061 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就郡原·一江春水项目，杭州硕原已取得建德市发展和改革局出具的建发改变字［2006］2 号《建德市基本建设项目变更登记表》、建德市发展计划局出具的建计登字［2004］15 号《建德市基本建设项目备案登记表》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	洋溪街道洋溪畈 W-1 地块	洋溪街道洋溪畈	浙规证(2004)0160348	2004.12.29
2.	洋溪街道洋溪畈 W-2 地块	洋溪街道洋溪畈	浙规证(2004)0160350	2004.12.29

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	“一江春水”一期	洋溪街道洋溪畈	浙规证(2007)0160171	2007.9.18
2.	“一江春水”二期、三期	洋溪街道洋溪畈	浙规证(2007)0160172	2007.9.18
3.	“一江春水”四期	洋溪街道洋溪畈	浙规证(2007)0160173	2007.9.18

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	洋溪畈 W-1、W-2 地块一期工程	洋溪街道	2006-029 330182200604180101	2006.4.30
2.	洋溪花园二期一标段工程	洋溪街道	2006-048 330182200606150101	2006.5.30
3.	洋溪花园二期二标段工程	洋溪街道	2006-047 330182200606130101	2006.5.30
4.	洋溪花园三期一标段工程	洋溪街道	2007-102A 330182200709090101	2007.9.12
5.	洋溪花园三期二标段工程	洋溪街道	2007-102B 330182200709090201	2007.9.12
6.	洋溪花园四期工程	洋溪街道	2007-102C 330182200709090301	2007.9.12

该项目已取得的商品房预售许可证如下:

序号	名称幢号	预售证编号	用途	颁证日期
1.	一江春水 V2#、V3#、D12#、D15#、D16#、D17#、S9#、S15#、S19#、S23#	建房售许字(二00 七)第六号	商住	2007.4.18
2.	一江春水 S1、S2、S3、S5、S6、S11、	建房售许字(二00 七)第十三号变更	商住	2007.12.13

	S12、S20、S21、S22、S25、S26、S28			
3.	一江春水 S7、S8、S17、S18	建房售许字(二00 七)第二十三号变更	商住	200712.13
4.	一江春水 S10#、16#、27#、V4#、V5#、V6#、D4#、D5#、D6#、D7#、D8#、D9#、D11#	建房售许字(二00 八)第十号变更	商住	2008.6.2
5.	一江春水三期 D2、D3、D10 号楼	建房售许字(二00 九)第七号	商住	2009.4.20
6.	一江春水 V1、C6 号楼	建房售许字(二0 八第十六号	商住	2008.9.10

经本所律师核查，根据建德市建设局颁发的备案编号为 31160020080905102、31160020080905101、31160020080905103、31160020091223101 的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，“一江春水”一期工程、二期一标工程、二期二标工程、三期二标工程已完成了竣工备案手续。

本所律师注意到，根据《建德市国有土地使用权出让合同书》(建土合字(2004)166 号、土合字(2004)167 号)规定，该项目应于 2005 年 4 月 1 日之前动工建设。经本所律师核查，该项目于 2006 年 4 月 30 日取得第一份《建筑工程施工许可证》。

根据杭州硕原的说明并经建德市国土资源局于 2009 年 11 月 17 日确认，由于规划调整等非杭州硕原原因，项目的开工时间有所延后，开发的实际进度无法满足原先的条件。郡原·一江春水项目已于 2006 年 4 月 30 日开工，建德市国土资源局同意前述开工期限并不追究杭州硕原的责任。

据此，本所律师认为，郡原·一江春水项目的开工虽然超过出让合同约定的动工开发日期，但由于其延迟开工系因政府有关部门的行为等原因造成，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条和《闲置土地处置办法》第四条的规定，杭州硕原无须因此承担土地闲置的法律责任。

基于上文所述，本所律师认为，就郡原·一江春水项目的建设、开发，杭州硕原合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

3. 郡原·相江公寓项目

郡原· 相江公寓项目位于浙江省杭州市江干区九堡镇杨公村地块，项目用地面积 88,074 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅用地，由郡原地产控股子公司杭州天名实施开发。

根据杭州天名与浙江省余杭市土地管理局分别于 1992 年 11 月 24 日、1995 年 8 月 18 日、1995 年 5 月 18 日、1995 年 3 月 18 日签署的《国有土地使用权出让合同》(GF-92-1001)、《国有土地使用权出让合同》(余土合字(95)续 20 号)、《国有土地使用权出让合同》(余土合字(95)续 21 号)、《国有土地使用权出让合同》(余土合字(95)续 22 号)，杭州天名与杭州市国土资源局分别于 2004 年 8 月 31 日、2008 年 8 月 20 日签署的《海景城二期出让合同补充协议》、《海景城二期出让合同补充协议(二)》，杭州天名受让位于浙江省杭州市江干区九堡镇杨公村地块面积为 88,074 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，杭州天名已根据前述补充协议的约定支付了相应的土地出让金，并据此取得了杭州市人民政府颁发的杭江国用(2009)第 000087 号、杭江国用(2009)第 000090 号、杭江

国用(2009)第 000091 号、杭江国用(2009)第 000092 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就郡原• 相江公寓项目，杭州天名已取得杭州市发展和改革委员会出具的杭发改变备［2009］81 号《杭州市企业投资项目变更备案通知书》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	九堡南片天名杨公村地块项目	江干区九堡镇	地字第 330100200900088 号	2009.3.5

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	杨公村地块项目 B 地块一期	江干区九堡镇	建字第 330100200900354 号	2009.8.17

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	杨公村地块项目 B 地块一期	江干区九堡镇	330100200909080301	2009.9.8

本所律师注意到，根据杭州市国土资源局于 2008 年 9 月 5 日出具的杭土资用简复[2008]90 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意郡原• 相江公寓项目开工时间调整至 2009 年 8 月 20 日。经本所律师核查，该项目于 2009 年 9 月 8 日取得第一份《建筑工程施工许可

证》，存在延期动工开发建设的情形。

根据郡原地产实际控制人许广跃出具的《承诺函》，许广跃承诺，如由于前述情况导致杭州天名被主管机关处罚，许广跃将赔偿杭州天名因此而遭受的实际损失。鉴于郡原地产实际控制人已作出前述承诺，本所律师认为，郡原• 相江公寓项目延期动工开发建设的情况不会构成本次重大资产重组的法律障碍。

基于上文所述，本所律师认为，就郡原• 相江公寓项目的建设、开发，杭州天名合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续。

4. 郡原 • 列岛项目

郡原• 列岛项目位于临安市锦城街道尼山湾村，项目用地面积 148,464.3 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为商业、住宅，由郡原地产控股子公司青山湖圣园实施开发。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2007 年 2 月 1 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)008 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 6,656.7 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010074 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2007 年 2 月 1 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)009 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 11,153.3 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010073 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2006 年 12 月 27 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)010 号)，青山湖圣园

受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 5,931.4 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010076 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2006 年 12 月 27 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)011 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 4,455.1 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010077 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2006 年 12 月 27 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)013 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 7,088.7 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010075 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局分别于 2006 年 12 月 27 日、2007 年 4 月 13 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)014 号)和《临安市国有土地使用权出让合同变更协议》，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 14,175.6 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010111 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局分别于 2007 年 1 月 3 日、2007 年 4 月 13 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)012 号)和《临安市国有土地使用权出让合同变更协议》，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 6,000 平方米的国有土地使用权。根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2007 年 1 月 3 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)015 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 14,000.6 平方米的国有土地

使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010110 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2007 年 3 月 14 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2007)018 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 32,798.4 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2007)第 010094 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2008 年 1 月 23 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2008)002 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 30,040.7 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2008)第 01172 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2008 年 1 月 23 日签署的《临安市国有土地使用权出让合同书》(临土合字(2008)003 号)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 12,381.8 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2008)第 01173 号《国有土地使用证》。

根据青山湖圣园与临安市国土资源局于 2009 年 7 月 14 日签署的《国有建设用地使用权出让合同书》(合同编号：3301852009A21084)，青山湖圣园受让位于临安市锦城街道泥山湾面积为 3,782 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，青山湖圣园已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得临安市人民政府颁发的临国用(2009)第 015146 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就郡原·列岛项目，青山湖圣园已取得临安市发展和

改革局出具的临发改投［2009］069 号《临安市企业投资项目备案通知书(基本建设)》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	青山湖“郡原·美树”住宅区	锦城街道泥山湾	地字第 2009-106 号	2009.9.10

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C1	锦城街道泥山湾	建字第 2009-230 号	2009.9.10
2.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C2	锦城街道泥山湾	建字第 2009-231 号	2009.9.10
3.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C3	锦城街道泥山湾	建字第 2009-232 号	2009.9.10
4.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C5	锦城街道泥山湾	建字第 2009-233 号	2009.9.10
5.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C6	锦城街道泥山湾	建字第 2009-234 号	2009.9.10
6.	青山湖“郡原美树”住宅项目 C 区 C7	锦城街道泥山湾	建字第 2009-235 号	2009.9.10

7.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C8	锦城街道泥山湾	建字第2009-236号	2009.9.10
8.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C9	锦城街道泥山湾	建字第2009-237号	2009.9.10
9.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C10	锦城街道泥山湾	建字第2009-238号	2009.9.10
10.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C11	锦城街道泥山湾	建字第2009-239号	2009.9.10
11.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C12	锦城街道泥山湾	建字第2009-240号	2009.9.10
12.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C15	锦城街道泥山湾	建字第2009-241号	2009.9.10
13.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C16	锦城街道泥山湾	建字第2009-242号	2009.9.10
14.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C17	锦城街道泥山湾	建字第2009-243号	2009.9.10
15.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C18	锦城街道泥山湾	建字第2009-244号	2009.9.10
16.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C19	锦城街道泥山湾	建字第2009-245号	2009.9.10

17.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C20	锦城街道泥山湾	建字第2009-246号	2009.9.10
18.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C21	锦城街道泥山湾	建字第2009-247号	2009.9.10
19.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C22	锦城街道泥山湾	建字第2009-248号	2009.9.10
20.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C23	锦城街道泥山湾	建字第2009-249号	2009.9.10
21.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C25	锦城街道泥山湾	建字第2009-250号	2009.9.10
22.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C26	锦城街道泥山湾	建字第2009-251号	2009.9.10
23.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C27	锦城街道泥山湾	建字第2009-252号	2009.9.10
24.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C28	锦城街道泥山湾	建字第2009-253号	2009.9.10
25.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C29	锦城街道泥山湾	建字第2009-254号	2009.9.10
26.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C30	锦城街道泥山湾	建字第2009-255号	2009.9.10

27.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C31	锦城街道泥山湾	建字第2009-256号	2009.9.10
28.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C32	锦城街道泥山湾	建字第2009-257号	2009.9.10
29.	青山湖“郡原美树”住宅项目C区C33	锦城街道泥山湾	建字第2009-258号	2009.9.10

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	青山湖郡原·美树C区一标段工程	青山湖西岸	330185200910140101	2009.10.14
2.	青山湖郡原·美树C区二标段工程	青山湖西岸	330185200910140201	2009.10.14

本所律师注意到，郡原• 列岛项目涉及的上述土地出让合同未对该等出让合同项下土地规定动工开发建设日期。经本所律师核查，该项目住宅C区部分于2009年10月14日取得第一份《建筑工程施工许可证》。

根据青山湖圣园的说明并经临安市建设局于2009年11月2日确认，由于郡原• 列岛项目的酒店规划方案历经几次反复论证等非青山湖圣园原因，项目的开工时间有所延后，开发的实际进度无法满足原先的条件。根据临安市国土资源局于2009年11月4日出具的《关于同意延长郡原• 列岛项目土地开发期限的批复》，临安市国土资源局同意顺延郡原• 列岛项目的土地开发期限。

据此，本所律师认为，郡原• 列岛项目虽然自国有土地使用权出让合同生

效之日起满 1 年未动工开发建设，但由于其延迟开工系因政府有关部门的行为等原因造成，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条和《闲置土地处置办法》第四条的规定，青山湖圣园无须因此承担土地闲置的法律责任。

基于上文所述，本所律师认为，就郡原• 列岛项目的建设、开发，青山湖圣园合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

5. 郡原 • 居里项目

郡原·居里项目位于湖南省长沙县星沙镇贺龙体校北，云海公司南，火星北路东，湘龙家园西，项目用地面积 98,242 平方米，土地使用权来源为出让，由郡原地产控股子公司湖南宏梦实施开发。郡原·居里项目由郡原·居里工业项目和郡原·居里住宅项目两部分构成，其中郡原·居里工业项目用地面积 61,516 平方米，郡原·居里住宅项目用地面积 36,726 平方米。

(1) 郡原 • 居里工业项目

根据湖南宏梦与湖南省长沙县国土资源局于 2007 年 8 月 23 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 2007-143)和《国有土地使用权出让合同补充协议》，湖南宏梦受让位于星沙镇贺龙体校北，云海公司南，火星北路东，湘龙家园西地块面积为 61,516 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，上述地块的土地出让金已全额支付。湖南宏梦于 2007 年 8 月 24 日取得长沙县人民政府颁发的长国用(2007)第 1937 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就郡原• 居里工业项目，湖南宏梦已取得长沙县发展和改革局出具的备案编号为 84 的《长沙县发展和改革局企业投资项目备案文件》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	建设卡通制作、办公、动漫软件开发用房	长沙县县城规划区内	星规正证200708001号	2007.8.1

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	宏梦卡通城办公楼	星沙镇贺龙体校以北	星建200711001号	2007.11.12
2.	产品展示中心、员工俱乐部	星沙镇贺龙体校以西	星建200801001号	2008.1.15

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	办公楼	长沙县星沙镇贺龙体校以北	430108200801040101	2008.1.4
2.	产品展示中心、员工俱乐部	长沙县星沙镇贺龙体校以北	430108200804150301	2008.4.15

(2) 郡原·居里住宅项目

根据湖南宏梦与湖南省长沙县国土资源局于 2007 年 8 月 2 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 2007-140)和《国有土地使用权出让合同补充协议》, 湖南宏梦受让位于星沙开发区火星大道东, 潇湘西路南地块面积为 36,726 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查, 上述地块的土地出让金已全额支付。湖南宏

梦于 2007 年 8 月 24 日取得长沙县人民政府颁发的长国用(2007)第 1938 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就郡原• 居里住宅项目，湖南宏梦已取得长沙县发展和改革局出具的备案编号为 85 的《长沙县发展和改革局企业投资项目备案文件》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	建设卡通商业街及配套设施、住宅	长沙县县城规划区内	星规正证200708002号	2007.8.1

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	宏梦卡通城住宅小区 1、2、4、5 栋住宅	星沙镇贺龙体校北	星建200804001号	2008.4.16
2.	宏梦卡通城 3#、6-14#栋住宅及地下室	长沙县星沙镇潇湘西路以南、贺龙体校以西	星建200906003号	2009.6.25

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	1、2、4、5 栋住宅	长沙县星沙镇贺龙体校以北	430108200805080101	2008.5.8

2.	宏梦卡通城住宅3#、6#、10#、12#、地下室	长沙县星沙镇贺龙体校以北	430108200907230101	2009.7.23

该项目已取得的商品房预售许可证如下:

序号	项目名称	预售证编号	用途	颁证日期
1.	宏梦卡通城第1、2、4、5栋	长县房售许字[2008]第29号	住宅、商业用房	2008.5.27
2.	郡原居里	长县房售许字(2009)第0116号	住宅	2009.09.28
3.	郡原居里	长县房售许字(2009)第0117号	住宅	2009.09.28
4.	郡原居里	长县房售许字(2009)第0118号	住宅	2009.09.28
5.	郡原居里	长县房售许字(2009)第0119号	住宅	2009.09.28

本所律师注意到，湖南宏梦与湖南省长沙县国土资源局于 2007 年 8 月 23 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 2007-143)和《国有土地使用权出让合同补充协议》、湖南宏梦与湖南省长沙县国土资源局于 2007 年 8 月 2 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 2007-140)和《国有土地使用权出让合同补充协议》未对长国用(2007)第 1937 号、长国用(2007)第 1938 号《国有土地使用证》项下土地规定动工开发建设日期，但规定其应于 2009 年 7 月 30 日前完成项目施工建设，并申请竣工验收。经本所律师核查，郡原• 居里工业项目于 2008 年 1 月 4 日取得第一份《建筑工程施工许可证》，郡原• 居里住宅项目于 2008 年 5 月 8 日取得第一份《建筑工程施工许可证》，目前郡原• 居里

项目尚未竣工。

根据湖南宏梦的说明并经长沙县国土资源局于 2009 年 10 月 28 日确认，由于受前期土地置换及金融危机等原因的影响，郡原• 居里项目开发的实际进度无法满足原先的条件。郡原• 居里项目工业用地部分已于 2008 年 1 月开工，住宅部分已于 2008 年 5 月开工，目前湖南宏梦正在积极建设，整个项目预计于 2010 年 12 月竣工，长沙县国土资源局同意湖南宏梦前述开、竣工期限并不追究湖南宏梦的责任。鉴于有权主管部门已同意郡原• 居里项目延期竣工并同意不就此追究湖南宏梦的责任，本所律师认为，湖南宏梦无须就项目延期竣工承担相应责任。

基于上文所述，本所律师认为，就郡原• 居里项目的建设、开发，湖南宏梦合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

6. 长沙“郡原 • 美村”项目

长沙“郡原 • 美村”项目位于湖南省长沙市雨花区洞井镇牛头村，项目用地面积 452,281.65 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为商业、住宅，由郡原地产控股子公司湖南中锴实施开发。

根据湖南中锴与湖南省长沙市国土资源局于 2007 年 3 月 5 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 20070040)，湖南中锴受让位于洞井镇牛头村、新兴村地块面积为 452,281.65 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，湖南中锴已全额支付上述地块的土地出让金，并据此取得了长沙市人民政府颁发的长国用(2007)第 031663 号、长国用(2007)第 031664 号、长国用(2007)第 031665 号、长国用(2007)第 031666 号、长国用(2007)第 031667 号、长国用(2007)第 031668 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就长沙“郡原 • 美村”项目，湖南中锴已取得了长沙市发展和改革委员会出具的长发改[2007]947 号《关于核准长沙市郡原·美村(一期)住宅小区建设项目的批复》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	郡原·美村	洞井镇牛头村、新兴村	地字第出[2007]0127 号	2009.4.7

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	郡原·美村 A01-A06 栋	洞井镇牛头村	建 2[2008]0015 号	2008.2.27
2.	郡原·美村一期 A 区 A08-A12#栋	雨花区	建 1[2008]0151 号	2009.2.23
3.	郡原·美村 A 区 7#栋	雨花区	建 1[2009]0090 号	2009.8.17
4.	郡原美村 B 区 B1~B102 栋(共 102 栋)	雨花区	建 1[2009]0238 号	2009.11.18

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	郡原·美村 A01#-A06#栋及 A 区地下室建安工程	长沙市雨花区洞井镇牛头村	430101200804170101	2008.4.17

2.	郡原·美村A8-A12#栋建安工程	长沙市雨花区洞井镇牛头村	430101200903030101	2009.3.10
3.	郡原·美村A区7#栋建安工程	长沙市雨花区洞井镇牛头村	430101200909110301	2009.9.11
4.	郡原美村B区1#-30#, 64#-102#栋建安工程	长沙市雨花区洞井镇牛头村	430101200912140201	2009.12.14
5.	郡原美村B区31#-63#栋建安工程	长沙市雨花区洞井镇牛头村	430101200912140301	2009.12.14

该项目已取得的商品房预售许可证如下:

序号	项目名称	预售证编号	用途	颁证日期
1.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第7761号	住宅	2009.4.16
2.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第7762号	住宅	2009.4.16
3.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第7763号	办公、商业	2009.4.16
4.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第7764号	住宅	2009.4.16
5.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第7765号	住宅	2009.4.16

6.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8211号	住宅	2009.10.27
7.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8340号	住宅	2009.12.16
8.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8341号	住宅	2009.12.16
9.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8342号	住宅	2009.12.16
10.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8343号	住宅	2009.12.16
11.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8344号	住宅	2009.12.16
12.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8345号	住宅	2009.12.16
13.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8346号	住宅	2009.12.16
14.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8347号	住宅	2009.12.16
15.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8348号	住宅	2009.12.16

16.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8349号	住宅	2009.12.16
17.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8350号	住宅	2009.12.16
18.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8351号	住宅	2009.12.16
19.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8352号	住宅	2009.12.16
20.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8353号	住宅	2009.12.16
21.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8354号	住宅	2009.12.16
22.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8355号	住宅	2009.12.16
23.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8356号	住宅	2009.12.16
24.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8357号	住宅	2009.12.16
25.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8358号	住宅	2009.12.16

26.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8359号	住宅	2009.12.16
27.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8360号	住宅	2009.12.16
28.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8361号	住宅	2009.12.16
29.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8362号	住宅	2009.12.16
30.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8363号	住宅	2009.12.16
31.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8364号	住宅	2009.12.16
32.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8365号	住宅	2009.12.16
33.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8366号	住宅	2009.12.16
34.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8367号	住宅	2009.12.16
35.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009)第8368号	住宅	2009.12.16

36.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8369 号	住宅	2009.12.16
37.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8309 号	住宅	2009.12.16
38.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8308 号	住宅	2009.12.16
39.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8307 号	住宅	2009.12.16
40.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8306 号	住宅	2009.12.16
41.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8305 号	住宅	2009.12.16
42.	美邨花园(郡原美村一期)	长房售许字(2009) 第8304 号	住宅	2009.12.16

本所律师注意到，湖南中锴与湖南省长沙市国土资源局于 2007 年 3 月 5 日签署的《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 20070040)未对该等出让合同项下土地规定动工开发建设日期。经本所律师核查，该项目于 2008 年 4 月 17 日取得第一份《建筑工程施工许可证》。

根据湖南中锴的说明并经长沙市国土资源局于 2009 年 10 月 28 日确认，由于拆迁交地时间滞后，长沙“郡原• 美村”项目的开工时间较原计划有所延后，开发的实际进度无法满足原先的条件。长沙市国土资源局根据该项目的实际情况不追究湖南中锴的责任。

据此，本所律师认为，长沙“郡原• 美村”项目虽然存在自国有土地有偿使用合同生效之日起满 1 年未动工开发建设的情形，但由于其延迟开工系因动工开发必需的前期工作及政府有关部门的行为等原因造成，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条和《闲置土地处置办法》第四条的规定，湖南中锴无须因此承担土地闲置的法律责任。

基于上文所述，本所律师认为，就长沙“郡原 • 美村”项目的建设、开发，湖南中锴合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

7. 沈阳“郡原 • 美村”项目

沈阳“郡原 • 美村”项目位于沈阳市东陵区白塔镇白塔村，项目用地面积 186,387.09 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，由郡原地产控股子公司沈阳华凌实施开发。

根据沈阳华凌于 2007 年 12 月 29 日与沈阳市规划和国土资源局东陵分局签署的《国有土地使用权出让合同》(沈东土出合字[2007]第 024 号)，沈阳华凌受让位于沈阳市东陵区白塔镇白塔村的总面积为 186,387.09 平方米的国有土地土地使用权。经本所律师核查，沈阳华凌已全额支付上述地块的土地出让金，并据此取得了沈阳市人民政府颁发的东陵国用(2008)第 07190553 号、东陵国用(2008)第 07190554 号《国有土地使用证》。

经本所律师核查，就沈阳“郡原 • 美村”项目，沈阳华凌已取得沈阳市发展和改革委员会出具的沈发改核字[2008]94 号《关于沈阳华凌房地产公司沈阳美村(一期)房地产项目的核准决定书》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期

1.	华凌新天地(一期)	沈阳市东陵区白塔堡镇白塔村	沈满规土证字2007年013号	2007.8.26

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1.	沈阳美村项目(一期)	沈阳市东陵区白塔街道白塔村	建字第210112200906021号	2009.2.27

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1.	沈阳美村项目一期(1#-7#)	沈阳市东陵区白塔街道白塔村	210106200809040101	2008.9.4
2.	沈阳美村项目一期(8#-20#、25#)	沈阳市东陵区白塔街道白塔村	210106200809040201	2008.9.4

该项目已取得的商品房预售许可证如下:

序号	项目名称	预售证编号	用途	颁证日期
1.	沈阳美村项目(一期)	沈房预售第09124号	住宅	2009.6.2
2.	沈阳美村项目(一期)	沈房预售第09193号	网点	2009.7.27

基于上文所述，本所律师认为，就沈阳“郡原·美村”项目的建设、开发，

沈阳华凌合法拥有上文所述的各项许可，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

8. 海南• 长滩雨林项目

海南• 长滩雨林项目位于海南省琼海市万泉河口海滨旅游区，项目用地面积 182,613 平方米，土地使用权来源为转让，土地用途为商服、住宅，由郡原地产的控股子公司海南郡原实施开发。

根据海南郡原与琼海江达实业有限公司于 2007 年 8 月 13 日签署的《土地使用权转让合同》，海南郡原受让琼海江达实业有限公司位于海南省琼海市博鳌万泉河口海滨旅游区面积为 182,613 平方米的国有土地使用权并据此取得琼海市人民政府颁发的海国用(2007)第 1008 号《国有土地使用证》。

本所律师注意到，根据海南郡原与琼海市国土环境资源局于 2007 年 9 月 6 日签署的《协议书》，项目应于协议签订之日起六个月内完成规划、设计、报建并动工。经本所律师核查，海南• 长滩雨林项目尚未取得第一份《建筑工程施工许可证》。

根据海南郡原的说明并经琼海市国土环境资源局于 2009 年 11 月 13 日确认，由于博鳌海滨旅游区分区规划调整等原因，海南• 长滩雨林项目的开工时间有所延后，开发的实际进度无法满足原先的条件。琼海市国土环境资源局同意该项目于 2010 年 3 月开工。

据此，本所律师认为，海南• 长滩雨林项目虽然存在延期动工开发建设的情形，但由于其延迟开工系因政府有关部门的行为等原因造成，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条和《闲置土地处置办法》第四条的规定，海南郡原无须因此承担土地闲置的法律责任。

基于上文所述，本所律师认为，就海南• 长滩雨林项目的建设、开发，海南郡原合法拥有上文所述的土地使用权，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

9. 九润公寓项目

九润公寓项目位于杭州市规划江干科技园北区块 R21-4 地块，项目用地面积 49,812 平方米，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅(设配套公建)，由郡原地产控股子公司华浙青马实施开发。

根据浙江省杭州市国土资源局与浙江省华浙实业开发有限责任公司于 2008 年 1 月 18 日签署的《杭州市国有土地使用权出让合同书》(杭土合字(2008)109 号)和华浙青马与杭州市国土资源局、浙江省华浙实业开发有限责任公司于 2009 年 6 月 22 日签署的《杭土合字(2008)109 号<土地出让合同>补充协议(一)》，华浙青马受让位于江干区 R21-4 地块面积为 49,812 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，上述地块的土地出让金已全额支付。

经本所律师核查，就九润公寓项目，华浙青马已取得杭州市发展和改革委员会出具的杭发改备[2009]44 号《杭州市企业投资项目备案通知书》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1.	杭政储出[2007]81 号地块商品住宅	江干区科技园北区块 R21-4 地块	地字第 3301002009 00377 号	2009.7.8

本所律师注意到，根据杭州市国土资源局于 2008 年 12 月 1 日出具的杭土资用简复[2008]117 号《杭州市国土局公文处理简复单》，杭州市国土资源局同意九润公寓项目的开工建设时间调整至 2009 年 12 月 30 日。经本所律师核查，九润公寓项目尚未取得第一份《建筑工程施工许可证》，存在延期动工开发建设的情形。本所律师认为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，若九润公寓项目超过规定的动工开发日期满一年未动工开发的，相关土地主管部门可以向其征收相当于土地使用权出让金 20%的

土地闲置费；若九润公寓项目超过规定的动工开发日期满两年未动工开发的，相关土地主管部门可以无偿收回土地使用权。

根据郡原地产实际控制人许广跃出具的《承诺函》，许广跃承诺，如由于前述情况导致华浙青马被主管机关处罚，许广跃将赔偿华浙青马因此而遭受的实际损失。鉴于郡原地产实际控制人已作出前述承诺，本所律师认为，九润公寓项目项目延期动工开发建设的情况不会构成本次重大资产重组的法律障碍。

基于上文所述，本所律师认为，除上述事项外，就九润公寓项目的建设、开发，华浙青马合法拥有上文所述的各项许可，华浙青马尚待办理相应的国有土地使用权证，并且，其应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续。

10. 湖南洞井镇地块

根据湖南郡原与湖南交通专修学院于 2008 年 4 月 30 日签署的《国有土地使用权转让合同》，湖南郡原受让湖南交通专修学院位于长沙市雨花区洞井镇牛头村面积为 55,699.56 平方米的教育用地的国有土地使用权。根据前述转让合同，湖南交通专修学院为主办理土地使用权转让手续、完成征地拆迁等工作。据此，湖南郡原取得长沙市人民政府颁发的长国用(2008)第 026849 号《国有土地使用证》。

根据湖南郡原的说明并经长沙市国土资源局于 2009 年 10 月 28 日确认，由于上述土地使用权性质由教育用地变更为住宅用地，湖南郡原目前正在办理修改土地出让条件、予以挂牌的审批手续，初审确定土地基价并已上报市政府。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，湖南郡原合法拥有上文所述的土地权证。

11. 良渚镇良港村地块

根据郡原地产与杭州市国土资源局余杭分局于 2009 年 11 月 5 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》(3301102009A21168)及郡原地产、杭州居里与杭州市国土资源局余杭分局于 2009 年 12 月 16 日签署的《关于 3301102009A21168 号<国有建设用地使用权出让合同>的补充协议 1》，杭州居里受让位于良渚镇良港村商贸区块面积为 37,938 平方米的国有土地使用权，该等地块的土地用途为商住用地。经本所律师核查，杭州居里尚待根据前述出让合同的约定支付良渚镇良港村地块的土地出让金并开展后续开发手续。

12. 东陵 08-01(A)号白塔村地块

根据沈阳华凌与沈阳市规划和国土资源局东陵分局于 2009 年 11 月 25 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》(2101122009A0009)，沈阳华凌受让位于沈阳市东陵区白塔村面积为 194,347.78 平方米的国有土地使用权，该等地块的土地用途为城镇住宅用地。经本所律师核查，公司已全额支付上述地块的土地出让金。本所律师认为，就东陵 08-01(A)号白塔村地块，沈阳华凌尚待办理相应的国有土地使用权证，并开展后续开发手续。

13. 东陵 08-01(B)号白塔村地块

根据沈阳市规划和国土资源局东陵分局于 2008 年 12 月 15 日出具的沈东交字[2008]23 号《东陵 08-01(B)号白塔村地块挂牌交易成交确认书》，沈阳华凌受让东陵 08-01(B)号白塔村地块，该地块规划用地面积 181,213.84 平方米，规划用途为商业、住宅，毛地竞得总价款为 35,155,484.96 元。经本所律师核查，公司已全额支付前述竞得总价款。本所律师认为，沈阳华凌尚待就东陵 08-01(B)号白塔村地块与相关土地主管部门签订国有土地使用权出让合同并开展后续开发手续。

(六) 郡原地产及其控股子公司拥有的主要知识产权

1. 待注册商标

(1) 经本所律师核查，郡原地产已向中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局提出以下14项主要商标的申请:

编号	商标名称	核定使用商品	申请号	申请人
(1)	美村	第36类	6713520	郡原地产
(2)	美村	第42类	6713521	郡原地产
(3)	唐郡	第36类	6713522	郡原地产
(4)	唐郡	第42类	6713523	郡原地产
(5)	美江	第42类	7535734	郡原地产
(6)	九桥	第42类	7535724	郡原地产
(7)	千步沙	第42类	7638135	郡原地产
(8)	相江	第42类	7638121	郡原地产
(9)	千步沙	第36类	7638055	郡原地产
(10)	相江	第36类	7638048	郡原地产
(11)	九桥	第36类	7535662	郡原地产
(12)	品江	第42类	7535749	郡原地产
(13)	美江	第36类	7535674	郡原地产
(14)	品江	第36类	7535694	郡原地产

本所律师认为，根据中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局就上述有关商标申请出具的受理文件，郡原地产是上述专利申请的合法申请人。

(2) 经本所律师核查，郡原投资已向中华人民共和国国家工商行政管理

总局商标局提出以下19项主要商标的申请:

编号	商标名称	核定使用商品	申请号	申请人
(1)		第36类	5886691	郡原投资
(2)		第36类	5886693	郡原投资
(3)		第36类	5887042	郡原投资
(4)	JOYON REAL ESTATE	第36类	5887004	郡原投资
(5)		第36类	6493913	郡原投资
(6)	JOYON	第36类	6493981	郡原投资
(7)		第42类	5886689	郡原投资
(8)		第42类	5886690	郡原投资
(9)		第42类	5886692	郡原投资
(10)	JOYON REAL ESTATE	第42类	5887006	郡原投资
(11)		第42类	5887048	郡原投资

(12)	JOYON REAL ESTATE 郡原地产	第42类	6493912	郡原投资
(13)	JOYON	第42类	6493984	郡原投资
(14)	郡原	第42类	6494223	郡原投资
(15)	郡原	第36类	6494229	郡原投资
(16)	郡原列岛	第36类	7737979	郡原投资
(17)	列岛	第36类	7737984	郡原投资
(18)	郡原列岛	第42类	7738016	郡原投资
(19)	列岛	第42类	7738020	郡原投资

根据国家工商行政管理总局商标局对上述 19 项待注册商标分别出具的《转让申请受理通知书》，上述待注册商标的申请人变更为郡原地产的手续正在办理过程中。本所律师认为，该等变更手续不存在法律障碍。

2. 著作权

经本所律师核查，根据湖南省版权局于2007年6月4日颁发的湘作登字:18-2007-A-094号《作品登记证》，湖南中嘉与浙江南方建筑设计有限公司已就“'郡原广场'设计方案”文字作品的著作权进行了登记，湖南中嘉与浙江南方建筑设计有限公司自2006年8月8日起在法定期限内享有该文字作品的著作权。

经本所律师核查，郡原地产及其控股子公司拥有的上述著作权不存在产权纠纷或潜在产权纠纷。

(七) 重大债权债务关系

本所律师核查了郡原地产提供的郡原地产及其控股子公司正在履行之主要借款、担保等重大融资合同(具体情况请见本法律意见书附件)。

经本所律师核查，上述郡原地产及其控股子公司正在履行的重大合同之内容未违反法律和行政法规的强制性规定。

(八) 税务、环境保护、社保、公积金、土地使用和工商

1. 郡原地产及其控股子公司的税务

经本所律师核查，根据杭州市地方税务局西湖分局于2009年11月12日出具的《证明》，郡原地产在2006年1月1日至2009年10月31日经营期间，尚未发现欠税、违章等情况。根据浙江省杭州市国家税务局于2009年11月11日出具的《纳税资信证明》，郡原地产最近三年依法履行纳税义务，没有因违反税收管理相关规定受处罚的记录。

经本所律师核查，根据宁波隆越的申请并经宁波市鄞州地方税务局姜山分局和宁波市鄞州区国家税务局城区税务分局于2009年11月16日确认，宁波隆越自2007年底设立以来，按规定程序纳税申报，缴纳行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况，无税务违法行为的不良记录，未受到过税务主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据建德市地方税务局新安江分局和建德市国家税务局分别于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年的纳税申报及缴纳行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据杭州天名出具的《证明》并经杭州市地方税务局江干税务分局于2009年11月19日确认，杭州天名无欠税记录，至今亦未受到税务违法处罚。根据杭州市地方税务局江干税务分局于2009年12月24日出具的《证明》，根据《国家税务局关于所得税收入分享体制改革后税收征管范围的通知》、《国家税务总局关于调整新增企业所得税征管范围问题的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，杭州天名的所得税

征收属杭州市地方税务局江干税务分局管辖，杭州天名未从事需缴纳国税的业务，因此仅需办理地方税务局的税务登记。

经本所律师核查，根据浙江省杭州市国家税务局于2009年11月11日出具的《纳税资信证明》，五云投资自2006年1月1日至2009年10月31日执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件及地方性法规的要求，最近三年依法履行纳税义务，没有因违反税收管理相关规定受处罚的记录。根据杭州市地方税务局西湖税务分局于2009年11月12日出具的《证明》，五云投资在2006年1月1日至2009年10月31日经营期间，尚未发现欠税、违章等情况。

经本所律师核查，根据相江投资出具的《证明》并经杭州市地方税务局江干税务分局于2009年11月19日确认，相江投资自2009年9月设立以来，未发生税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。根据杭州市地方税务局江干税务分局于2009年12月24日出具的《证明》，根据《国家税务局关于所得税收入分享体制改革后税收征管范围的通知》、《国家税务总局关于调整新增企业所得税征管范围问题的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，相江投资的所得税征收属杭州市地方税务局江干税务分局管辖，相江投资未从事需缴纳国税的业务，因此仅需办理地方税务局的税务登记。

经本所律师核查，根据浙江省临安市国家税务局和临安市地方税务局直属分局2009年出具的《证明》，青山湖圣园最近三年纳税申报正常，无欠税，截至证明出具之日未受到税务主管部门处罚的记录。

经本所律师核查，根据杭州市地方税务局西湖税务分局于2009年11月12日出具的《证明》，郡原建材在2009年6月1日至2009年10月31日经营期间，未发现欠税、违章等情况。根据浙江省杭州市国家税务局于2009年11月11日出具的《纳税资信证明》，郡原建材自2009年6月1日至2009年10月31日执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件及地方性法规的要求，依法履行纳税义务，没有因违反税收管理相关规定受处罚的记录。

经本所律师核查，根据长沙市开福区地方税务局于2009年10月23日出具的《证明》，湖南郡原自设立以来的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，暂未发现税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，该公司亦未受到税务主管部门处罚。根据长沙市开福区国家税务局于2009年10月22日出具的《证明》，湖南郡原能按时申报企业所得税，至今暂未发现税务违法行为。

经本所律师核查，根据长沙市岳麓区地方税务局望岳税务所和长沙市岳麓区国家税务局于2009年出具的《证明》，湖南中嘉最近三年的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据长沙县国家税务局星沙税务分局和长沙县地方税务局第一税务分局于2009年出具的《证明》，湖南宏梦最近三年的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据长沙市雨花区地方税务局于2009年10月23日出具的《证明》，湖南中锴自设立以来的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，暂未发现税费欠缴情况及税务违法行为等不良记录，亦暂未受到税务主管部门处罚。根据长沙市国税税务局直属税务分局于2009年10月22日出具的《纳税情况证明》，湖南中锴自成立以来，能够按税法规定限期进行所得税申报和报送财务报表，公司成立至今，尚无欠税。

经本所律师核查，根据四川省成都市成华区国家税务局第二税务分局和四川省成都市成华区地方税务局第三税务所分别于2009年10月10日、2009年10月14日出具的《证明》，四川郡原自设立以来的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据沈阳市东陵区国家税务局和沈阳市地方税务局东陵分局于2009年10月29日出具的《证明》，沈阳华凌最近三年的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税

务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据琼海市国家税务局于2009年10月15日出具的《证明》，海南郡原自设立以来的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，亦未受到税务主管部门处罚。根据海南省琼海地方税务局于2009年10月15日出具的《证明》，海南郡原自设立以来，纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，未发现有税费欠缴的情况，也没有重大税务违法行为的不良记录，未受到税务主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据四川省崇州市地方税务局怀远税务所和崇州市国家税务局分别于2009年10月16日出具的《证明》，崇州味江城自设立以来的纳税申报及缴税行为符合税法的相关规定，不存在税费欠缴情况且没有重大税务违法行为的不良记录，未受到税务主管部门处罚。

经本所律师核查，根据华浙青马出具的《证明》并经杭州市地方税务局江干税务分局于2009年11月13日确认，华浙青马没有欠税记录，至今亦未受到税务违法处罚。根据杭州市地方税务局江干税务分局于2009年12月24日出具的《证明》，根据《国家税务局关于所得税收入分享体制改革后税收征管范围的通知》、《国家税务总局关于调整新增企业所得税征管范围问题的通知》等有关法律、法规和规范性文件的规定，华浙青马的所得税征收属杭州市地方税务局江干税务分局管辖，华浙青马未从事需缴纳国税的业务，因此仅需办理地方税务局的税务登记。

2. 郡原地产及其控股子公司的环境保护

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局西湖环境保护分局于2009年12月7日出具的《证明》，郡原地产自2006年以来能遵守环保有关法律法规，无环境违法行为。

经本所律师核查，根据宁波市鄞州区环境保护局于2009年11月13日出具的《宁波隆越房地产有限公司环保守法证明》，宁波隆越成立至今，遵守环境保护方面的法律法规相关规定，未受到过环保主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据建德市环境保护局于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年遵守环境保护方面的法律法规，且未受到过环保主管部门处罚。

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局江干环境保护分局于2009年11月4日出具的《证明》，未发现杭州天名近三年有环境保护违法违规行为，也未受杭州市环境保护局江干环境保护分局行政处罚。

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局西湖环境保护分局于2009年12月7日出具的《证明》，五云投资自2006年以来能遵守环保有关法律法规，无环境违法行为。

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局江干分局于2009年12月10日出具的《证明》，2009年9月以来在日常监管中未发现相江投资有环境保护违法违规行为，也未受杭州市环境保护局江干分局行政处罚。

经本所律师核查，根据临安市环境保护局于2009年10月22日出具的《证明》，青山湖圣园最近三年遵守环境保护方面的法律法规，且未受到环保主管部门处罚。

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局西湖环境保护分局于2009年12月7日出具的《证明》，郡原建材自2009年5月以来能遵守环保有关法律法规，无环境违法行为。

经本所律师核查，根据长沙市环境保护局于2009年10月18日出具的《证明》，湖南郡原近三年来无环境污染投诉及相关环保行政处罚。

经本所律师核查，根据长沙市环境保护局于2009年10月18日出具的《证明》，湖南中嘉近三年来无环境污染投诉及相关环保行政处罚。

经本所律师核查，根据长沙市环境保护局于2009年10月18日出具的《证明》，湖南宏梦近三年来无环境污染投诉及相关环保行政处罚。

经本所律师核查，根据长沙市环境保护局于2009年10月18日出具的《证明》，湖南中锴自2007年1月成立以来无环境污染投诉及相关环保行政处罚。

经本所律师核查，根据成都市成华区环境保护局于2009年11月17日出具的《证明》，四川郡原从2007年6月成立至今在成华区范围内能自觉执行环保相关法律法规和接受环保部门的日常监督管理，无环境违法行为，未受到环保部门的行政处罚。

经本所律师核查，根据沈阳市环境保护局东陵分局于2009年10月29日出具的《证明》，沈阳华凌无环境违法行为。

经本所律师核查，根据琼海市国土环境资源局于2009年12月7日出具的《证明》，海南郡原的项目目前尚未动工建设，其环评文件正在委托编制，不存在环保违法行为。

经本所律师核查，根据崇州市环境保护局于2009年11月13日出具的《证明》，崇州味江城遵守环境保护有关法律法规，未受到环保主管部门的行政处罚，未发生污染纠纷和污染事故。

经本所律师核查，根据杭州市环境保护局江干环境保护分局于2009年10月22日出具的《证明》，华浙青马无环境保护违法违规行为，也未受杭州市环境保护局江干环境保护分局行政处罚。

3. 郡原地产及其控股子公司的社保费用缴纳

经本所律师核查，根据郡原地产于2010年1月5日出具的《说明》，郡原地产最近三年来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。根据杭州市劳动保障监察支队于2009年10月15日出具的《情况说明》，郡原地产2006-2008年无严重违反劳动保障法律法规行为。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，宁波隆越在职人员的

工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳宁波隆越在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据建德市劳动和社会保障局于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州天名于2010年1月5日出具的《说明》，杭州天名最近三年来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。根据杭州市劳动保障监察支队于2009年10月15日出具的《情况说明》，杭州天名2006-2008年无严重违反劳动保障法律法规行为。

经本所律师核查，根据五云投资于2010年1月5日出具的《说明》，五云投资最近三年来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。根据杭州市劳动保障监察支队于2009年10月15日出具的《情况说明》，五云投资2006-2008年无严重违反劳动保障法律法规行为。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，相江投资在职人员的工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳相江投资在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据临安市社会劳动保险办公室于2009年出具的《证明》，青山湖圣园最近三年依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，郡原建材在职人员的工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳郡原建材在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市劳动和社会保障局于2009年11月20日出具

的《证明》，湖南郡原委托人才中心在长沙市劳动和社会保障局代缴养老、医疗、生育、工伤、失业五项保险，至今未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市劳动和社会保障局于2009年11月20日出具的《证明》，湖南中嘉委托人才中心在长沙市劳动和社会保障局代缴养老、医疗、生育、工伤、失业五项保险，至今未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市劳动和社会保障局于2009年11月20日出具的《证明》，湖南宏梦委托人才中心在长沙市劳动和社会保障局代缴养老、医疗、生育、工伤、失业五项保险，至今未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市劳动和社会保障局于2009年11月20日出具的《证明》，湖南中锴委托人才中心在长沙市劳动和社会保障局代缴养老、医疗、生育、工伤、失业五项保险，至今未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据成都市成华区社会保险事业管理局于2009年11月20日出具的《证明》，四川郡原自2007年成立以来一直依法为员工缴纳社会保险，且迄今为止未发现社保违规行为，未受到过社保局处罚。

经本所律师核查，根据沈阳市东陵区劳动和社会保障局于2009年10月14日出具的《证明》，沈阳华凌自设立以来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据琼海市人事劳动保障局于2009年10月14日出具的《证明》，海南郡原自设立以来依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据崇州市社会保险事业管理局于2009年11月20日出具的《证明》，崇州味江城成立以来依法为员工均缴纳社会保险，且迄今为止未发现社保违规行为。

经本所律师核查，根据杭州市江干区劳动保障监察大队于2009年12月3日出具的《证明》，华浙青马成立至今已依法为在职职工缴纳社会保险且未

受到社会保障行政主管部门处罚等情况。

4. 郡原地产及其控股子公司的公积金缴纳

经本所律师核查，根据杭州住房公积金管理中心于2009年10月12日出具的《缴存证明》，郡原地产截止2009年10月12日，职工正常缴存住房公积金。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，宁波隆越在职人员的工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳宁波隆越在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州住房公积金管理中心建德分中心于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年来依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州住房公积金管理中心于2009年10月13日出具的《缴存证明》，截止2009年10月13日，杭州天名职工正常缴存住房公积金。

经本所律师核查，根据杭州住房公积金管理中心于2009年10月12日出具的《缴存证明》，截止2009年10月12日，五云投资职工正常缴存住房公积金。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，相江投资在职人员的工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳相江投资在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，经杭州住房公积金管理中心临安分中心于2009年10月16日确认，青山湖圣园最近三年依法为其员工缴存住房公积金，执行的缴

费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范文件的规定，且截止证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门处罚。

根据郡原地产于2009年12月30日出具的《证明》，郡原建材在职人员的工资发放和四金交纳全部由郡原地产负责，郡原地产依法缴纳郡原建材在职人员的各项社会保险费用及公积金且未受到过社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙住房公积金管理中心于2009年出具的《证明》，湖南郡原最近三年依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至本证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙住房公积金管理中心于2009年出具的《证明》，湖南中嘉最近三年依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至本证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙住房公积金管理中心于2009年出具的《证明》，湖南宏梦最近三年依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至本证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙住房公积金管理中心于2009年出具的《证明》，湖南中锴最近三年依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至证明出具之日，从未受到过住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据成都住房公积金管理中心于2009年12月8日出具的《关于四川郡原置业有限公司公积金缴存情况的证明》，四川郡原于2007年8月开始在成都住房公积金管理中心缴存住房公积金，截至证明出具之日，没有发生因住房公积金纠纷或争议引发的仲裁、诉讼等事项。

经本所律师核查，根据沈阳住房公积金管理中心于2009年10月20日出具的《证明》，沈阳华凌自设立以来依法为其全体员工缴纳住房公积金，执行的缴费基数和缴费比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定，且截至证明出具之日，从未受到住房公积金主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据海南住房公积金管理中心于2009年10月15日出具的《证明》，截至证明出具之日，海南郡原已为职工办理开户手续，无因违反国家或本省有关住房公积金的法律法规而受到行政处罚的情况。

经本所律师核查，根据成都住房公积金管理中心崇州市管理部于2009年11月20日出具的《证明》，从2008年5月起至今，崇州味江城员工正常缴纳住房公积金。缴费基数与比例符合有关法律、法规，且截至证明出具之日，未受到过住房公积金管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州住房公积金管理中心于2010年1月5日出具的《杭州住房公积金管理中心缴存证明》，截止2009年12月31日，华浙青马员工正常缴存住房公积金。

5. 郡原地产及其控股子公司的土地使用

经本所律师核查，根据杭州市国土资源局于2009年12月9日出具的《证明》，郡原地产上报在杭使用的土地有一宗，至2009年12月2日，在该宗地范围内未发现该公司的违法违规用地行为。

经本所律师核查，根据宁波市国土资源局鄞州分局于2009年11月10日出具的《证明》，在2003年1月1日至2009年11月13日期间，宁波隆越在鄞州国土分局记录中没有相关违法用地处罚记录。

经本所律师核查，根据建德市国土资源局于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年来生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至证明出具之日，无任何重大土地违法行为不良记录，且未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州市国土资源局于2009年12月9日出具的《证明》，2007年9月7日，杭州天名因不按照国有土地使用权出让合同规定的期限开发利用土地，被杭州市国土资源局处以罚款356.4122万元。杭州天名房地产有限公司已足额缴纳了相关罚款，2009年9月8日，项目已开工建设。

经本所律师核查，根据杭州市国土资源局于2009年12月9日出具的《证明》，五云投资上报在杭使用的土地有一宗，至2009年12月2日，该宗地范围内未发现该公司的违法违规用地行为。

经本所律师核查，根据临安市国土资源局于2009年10月23日出具的《证明》，青山湖圣园最近三年生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至证明出具之日，无任何重大土地违法行为不良记录，且未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市国土资源局于2009年11月19日出具的《证明》，湖南郡原最近三年在长沙市所取得的生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至证明出具之日，无任何土地违法行为不良记录，未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市国土资源局于2009年11月19日出具的《证明》，湖南中嘉最近三年在长沙市所取得的生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至证明出具之日，无任何土地违法行为不良记录，未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙县国土资源局于2009年10月29日出具的《证明》，湖南宏梦于2007年8月24日在长沙县取得两宗国有土地，整个项目在开发建设过程中到目前无任何土地违法行为不良记录，未受到过县国土资源部门的处罚。

经本所律师核查，根据长沙市国土资源局于2009年11月19日出具的《证明》，湖南中锴自设立以来生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至本证明出具之日，无任何土地违法行为不良记录，未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据成都市国土资源局于2009年11月24日出具的《关于四川郡原置业有限公司无国土管理方面行政违法行为的证明》，截至确认日，四川郡原最近三年未发生违反国有土地管理方面法律、法规的行为；未受到国土管理方面的行政处罚。

经本所律师核查，根据沈阳市规划和国土资源局东陵分局于2009年10月29日出具的《证明》，沈阳华凌最近三年生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至证明出具之日，无任何重大土地违法行为不良记录，且未受到过国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据琼海市国土环境资源局于2009年10月15日出具的《琼海市国土环境资源局关于海南郡原置业有限公司用地的有关情况》，海南郡原用地方面没有发现受到行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据崇州市国土资源局于2009年11月8日出具的《证明》，崇州味江城自设立以来生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截止证明出具之日，无任何重大土地违法行为不良记录，且未受到国土资源管理部门的处罚。

经本所律师核查，根据杭州市国土资源局于2009年12月9日出具的《证明》，华浙青马上报的在杭州使用的土地有一宗，至2009年12月2日，该宗地内未发现该公司的违法违规用地行为。

6. 郡原地产及其控股子公司的工商

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局于2009年11月17日出具的《证明》，郡原地产自公司成立至今，无违反工商法律、法规的行为，也未受到市工商行政管理机关的行政处罚。

经本所律师核查，根据宁波市工商行政管理局鄞州分局于2009年12月15日出具的《证明》，宁波隆越自设立以来，该公司的经营活动符合工商法律、法规的相关规定。截止证明开具之日，该公司无因违法经营而受工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局建德分局于2009年10月13日出具的《证明》，杭州硕原最近三年经营状况良好，生产经营活动符合工商法律法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局于2009年10月28日出具的《证明》，杭州天名自2006年1月1日至今，无违反工商法律、法规的行为，也未受到市工商行政管理机关的行政处罚。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局西湖分局于2009年11月18日出具的《证明》，五云投资自2002年11月1日至今，没有因违反工商行政管理法律、法规的行为而受到杭州市工商行政管理局西湖分局行政处罚。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局于2009年11月17日出具的《证明》，相江投资自公司成立至今，无违反工商法律、法规的行为，也未受市工商行政管理机关的行政处罚。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局临安分局于2009年出具的《证明》，青山湖圣园最近三年经营状况良好，生产经营活动符合工商法律、法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据杭州市工商行政管理局于2009年11月17日出具的《证明》，郡原建材自公司成立至今，无违反工商法律、法规的行为，也未受到市工商行政管理机关的行政处罚。

经本所律师核查，根据湖南省企业信息管理局于2009年10月15日出具的《企业信用信息查询报告》，湖南郡原目前没有不良信用记录。

经本所律师核查，根据湖南省企业信息管理局于2009年10月15日出具的《企业信用信息查询报告》，湖南中嘉目前没有不良信用记录。

经本所律师核查，根据湖南省企业信息管理局于2009年10月15日出具的《企业信用信息查询报告》，湖南宏梦目前没有不良信用记录。

经本所律师核查，根据湖南省企业信息管理局于2009年10月15日出具的《企业信用信息查询报告》，湖南中锴目前没有不良信用记录。

经本所律师核查，根据四川省工商行政管理局直属分局于2009年11月12日出具的《证明》，四川郡原自设立以来经营状况良好，生产经营活动符合工商法律、法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受到工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据沈阳市工商行政管理局东陵分局个体私营经济监督管理科于2009年10月29日出具的《证明》，沈阳华凌最近三年经营状况良好，生产经营活动符合工商法律、法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据海南省琼海市工商行政管理局于2009年10月14日出具的《证明》，海南郡原自设立以来经营状况良好，生产经营活动符合工商法律、法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据成都市崇州工商行政管理局于2009年11月13日出具的《证明》，崇州味江城自设立以来经营状况良好，生产经营活动符合工商法律、法规的规定，且截至证明出具之日，无因违法经营而受到工商行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据浙江省工商行政管理局于2009年12月14日出具的《证明》，经查询经济户口信息，未发现华浙青马违法行为及处罚记录。

(九) 诉讼、仲裁或行政处罚

1. 经本所律师核查并经郡原地产确认，郡原地产无尚未了结的或者可预见的对公司资产状况、财务状况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政

处罚案件。

2. 经本所律师核查，2009年4月27日，浙江城建建设集团有限公司向杭州仲裁委员会递交《仲裁申请书》，就其与五云投资建设工程施工合同纠纷事宜向杭州仲裁委员会提出仲裁申请。根据前述《仲裁申请书》，浙江城建建设集团有限公司请求责令五云投资支付工程款20,730,427.52元，逾期付款利息2,448,648.77元，违约金6,347,976.08元；返还工程保修金2,224,742元及逾期付款利息42,003.12元。五云投资已应诉。截至本法律意见书出具之日，该案件尚在审理过程中。鉴于该案系争金额占郡原地产于2009年10月31日归属于母公司股东权益的比重(约为1.9%)较小，本所律师认为，该项未决仲裁不会对郡原地产资产状况、财务状况产生重大影响以致构成本次重大资产重组的法律障碍。

3. 经本所律师核查，2009年10月26日，杭州硕原向杭州仲裁委员会递交《仲裁申请书》，就其与浙江城建建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷事宜向杭州仲裁委员会提出仲裁申请。根据前述《仲裁申请书》，杭州硕原请求裁决浙江城建建设集团有限公司支付逾期竣工违约金1,946,484元，支付杭州硕原外墙面泛碱的实际损失309,527元(暂定)，支付外架拆除罚金725,000元，违约金290,511元。浙江城建建设集团有限公司已应诉。截至本法律意见书出具之日，该案件尚在审理过程中。鉴于该案系争金额占郡原地产于2009年10月31日归属于母公司股东权益的比重(约为0.2%)较小，且该案为杭州硕原要求浙江城建建设集团有限公司向其支付相关违约赔偿，本所律师认为，该项未决仲裁不会对郡原地产资产状况、财务状况产生重大影响以致构成本次重大资产重组的法律障碍。

基于上文所述并经本所律师核查，本所律师认为，资产出售方合法持有郡原地产100%股份，置入资产产权清晰，不存在已涉入债权债务纠纷的情况。

五. 同业竞争与关联交易

经本所律师核查，本次重大资产重组完成后，北生药业的主营业务将转变为房地产开发与经营。天禧投资将成为北生药业的控股股东，许广跃将成为北生药业的实际控制人。

(一) 本次重大资产重组完成后的同业竞争

本次重大资产重组完成后，北生药业的主营业务将转变为房地产开发与经营。经本所律师核查，本次重大资产重组完成后，上市公司的主营业务与控股股东天禧投资或实际控制人许广跃目前经营的业务不构成同业竞争。

为避免将来产生同业竞争，许广跃、天禧投资和唐旗投资已分别作出以下承诺:

1. 根据许广跃出具的《关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的承诺函》，许广跃承诺在其作为北生药业实际控制人期间，(1) 许广跃或许广跃所控制的除北生药业、天禧投资和唐旗投资以外的企业不会在中华人民共和国境内(香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外)，以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；(2) 如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的除北生药业以外的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；(3) 若许广跃违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

2. 根据天禧投资出具的《关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的承诺函》，天禧投资承诺在其作为北生药业控股股东期间，(1) 天禧投资或天禧投资所控制的除北生药业以外的企业不会在中华人民共和国境内(香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外)，以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；(2) 如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的除北生药业以外的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；(3) 若天禧投资违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

3. 根据唐旗投资出具的《关于避免与广西北生药业股份有限公司同业竞争的

承诺函》，唐旗投资承诺在许广跃作为北生药业实际控制人及唐旗投资实际控制人期间，(1) 唐旗投资或唐旗投资所控制的企业不会在中华人民共和国境内(香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区除外)，以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与北生药业主营业务相同或相似的业务；(2) 如果有同时适合于北生药业和其或其所控制的企业进行商业开发的机会，北生药业享有优先选择权；(3) 若唐旗投资违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

本所律师认为，许广跃、天禧投资和唐旗投资出具的避免同业竞争的承诺将有助于保护北生药业及其中小股东的权益。

(二) 本次重大资产重组涉及的关联交易

根据资产购买协议，本次重大资产重组完成后，天禧投资将成为北生药业的控股股东，许广跃将成为北生药业的实际控制人。因此，本所律师认为，本次重大资产重组构成北生药业与其潜在关联方之间的关联交易。

经本所律师核查，本次重大资产重组所涉及的关联交易已经获得北生药业第六届董事会第八次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已发表独立意见。本所律师认为，本次重大资产重组已经履行的相关董事会表决程序符合法律、法规、规范性文件及北生药业公司章程对上市公司关联交易的规定。本次重大资产重组尚待北生药业股东大会在关联股东回避的条件下审议通过。

(三) 减少和规范关联交易的承诺

经本所律师核查，本次重大资产重组完成后，为避免或减少将来可能产生的关联交易，许广跃、天禧投资和唐旗投资已分别作出以下承诺:

1. 根据许广跃出具的《关于减少和规范与广西北生药业股份有限公司关联交易的承诺函》，许广跃承诺于本次重大资产重组完成后，在许广跃作为北生

药业实际控制人期间，许广跃及许广跃控制之企业(包括天禧投资和唐旗投资)将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，许广跃及许广跃控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益。

2. 根据天禧投资出具的《关于减少和规范与广西北生药业股份有限公司关联交易的承诺函》，天禧投资承诺于本次重大资产重组完成后，在天禧投资作为北生药业控股股东期间，天禧投资及天禧投资控制之企业将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，天禧投资及天禧投资控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益。

3. 根据唐旗投资出具的《关于减少和规范与广西北生药业股份有限公司关联交易的承诺函》，唐旗投资承诺于本次重大资产重组完成后，在唐旗投资作为北生药业股东、且唐旗投资为北生药业之实际控制人控制期间，唐旗投资及唐旗投资控制之企业将尽量减少并规范与北生药业及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，唐旗投资及唐旗投资控制之企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害北生药业及其他股东的合法权益。

本所律师认为，许广跃、天禧投资和唐旗投资已对本次重大资产重组完成后可能产生的关联交易作出了必要的承诺，该等承诺不存在违反法律、法规和规范性文件规定的情形，有利于有效保障北生药业及其中小股东的权益。

六. 本次重大资产重组的实质条件

(一) 经本所律师核查，本次重大资产重组符合《重组办法》规定的相关条件:

1. 经本所律师核查，根据郡原地产的确认、相关主管部门出具的证明并经本所律师核查，本所律师认为，本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十条第一款第(一)项的规定。

2. 经本所律师核查，中国证监会证监发行字[2001]39号《关于核准广西北生药业股份有限公司公开发行股票的通知》批准，北生药业于2001年8月7日在上海证券交易所挂牌交易。

   经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，北生药业的股本总额为394,793,708 元，而根据本次重组方案，北生药业拟向资产出售方进一步发行新股用于购买资产出售方所拥有的置入资产，据此，本所律师认为，本次重大资产重组完成后，北生药业的股本总额将进一步增加，且不少于法定的 3,000 万元。

   经本所律师核查，根据本次重组方案，本次重大资产重组完成后，北生药业的总股本超过 4 亿元，同时社会公众股股东持有的股份不低于北生药业股本总额的 10%，符合《证券法》、《上市规则》和上海证券交易所《关于<上海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》等法律、法规和规范性文件关于上市公司股权分布的要求。

   基于上文所述，本所律师认为，本次重大资产重组的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十条第一款第(二)项的规定。

3. 经本所律师核查，本次重大资产重组所涉及的置入资产已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司进行审计和评估。本次交易的价格是以评估值为基础经交易双方协商确定。北生药业董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估价值的公允性发表肯

定性意见，资产出售方已就置入资产作出相关未来盈利补偿安排，本次重大资产重组的交易各方已按照或将按照相关法律、法规、规范性文件及公司章程的要求履行相应的内部授权与批准程序。据此，本所律师认为，本次重大资产重组定价公允，截至本法律意见书出具之日不存在损害上市公司和其股东利益的情形，符合《重组办法》第十条第一款第(三)项的规定。

4. 经本所律师核查，本次重大资产重组所涉及的置入资产为郡原地产100%股份，该等股份权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，不存在被质押、拍卖等强制性措施的情形，该等股份的过户和转移不存在法律障碍(详见本法律意见书第四部分)。

经本所律师核查，本次重大资产重组方案为非公开发行股份购买资产，本次重大资产重组完成后，北生药业的债权债务仍由北生药业享有和承担，因此不涉及债权债务转移事项。

基于上文所述所述，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》第十条第一款第(四)项的规定。

5. 经本所律师核查，本次重大资产重组完成后，北生药业的主营业务将转变为房地产开发与经营。本所律师认为，本次重大资产重组不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。根据平安证券有限责任公司出具的《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》，本次重大资产重组有利于上市公司增强持续经营能力。据此，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》第十条第一款第(五)项的规定。

6. 经本所律师核查，在本次重大资产重组前，北生药业已经按照有关法律、法规和规范性文件的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，在业务、资产、人员、机构、财务等方面均独立于实际控制人及控股股东。根据天禧投资及其实际控制人许广跃的承诺，本次重大资产重组完成后，其将在业务、资产、人员、机构和财务等五方面与北生药业相

互独立。本所律师认为，天禧投资及许广跃所作的前述承诺有利于保持北生药业在本次重大资产重组完成后的独立性，符合《重组办法》第十条第一款第(六)项的规定。

7. 经本所律师核查，目前北生药业已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。北生药业上述规范法人治理的措施不因本次重大资产重组而发生重大变化。根据天禧投资及许广跃的承诺，本次重大资产重组完成后，其将积极发挥控股股东及实际控制人的作用，协助北生药业保持并不断健全有效的法人治理结构。据此，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》第十条第一款第(七)项的规定。

8. 经本所律师核查，根据平安证券有限责任公司出具的《广西北生药业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》和天健会计师事务所有限公司出具的浙天会审(2009)3758号《审核报告》，本次重大资产重组完成后，北生药业的盈利能力将得到较大提升。许广跃、天禧投资及唐旗投资已就规范与北生药业的关联交易、避免与北生药业同业竞争、保障北生药业的独立性出具承诺函。据此，本所律师认为，本次重大资产重组有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，符合《重组办法》第四十一条第一款第(一)项的规定。

9. 经本所律师核查，根据中磊会计师事务所有限责任公司于2009年4月29日出具的中磊审字[2009]第80245号《审计报告》，北生药业2008年度财务会计报告被注册会计师出具无法表示意见的审计报告。根据中磊会计师事务所有限责任公司于2009年12月3日出具的中磊审字[2009]第0286号《审计报告》及《广西北生药业股份有限公司审计意见的专项说明》，中磊会计师事务所有限责任公司认为，其出具的北生药业无法表示意见的2008年度审计报告中涉及事项对2008年北生药业财务状况和经营成果影响的具体金额无法确定。本期经调整后，上述无法表示意见事项的影响得以消除。据此，本所律师认为，符合《重组办法》第四十一条第一款第(二)项

的规定。

10. 经本所律师核查，本次重大资产重组所涉及的置入资产为郡原地产100%股份，该等股份权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，不存在被质押、拍卖等强制性措施的情形，该等股份的过户和转移不存在法律障碍(详见本法律意见书第四部分)。

基于上文所述，本所律师认为，上市公司发行股份购买的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第四十一条第一款第(三)项的规定。

11. 鉴于本次重大资产重组涉及上市公司破产重整，根据中国证监会《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》对《重组办法》第四十二条的补充规定，上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。根据本次重组方案，本次发行股票的发行价格为2.6元/股，该等发行价格须经北生药业股东大会出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。本所律师认为，该等安排符合《重组办法》第四十二条及《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的规定。

12. 根据天禧投资、唐旗投资、许广跃出具的承诺函，天禧投资、唐旗投资、许广跃承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起36个月内不得转让。根据陈金霞、吴彤、刘先震和邵南燕出具的承诺函，陈金霞、吴彤、刘先震和邵南燕承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起12个月内不得转让。鉴于截至本法律意见书出具之日，周楚卿持有郡原地产股份的时间不足12个月，根据周楚卿出具的承诺函，周楚卿承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起36个月内不得转让。本所律师认为，上述承诺符合《重组办法》第四十三条的规定。

(二) 经本所律师核查，本次重大资产重组涉及的新增股份事宜(以下简称“本次发行”)符合《管理办法》规定的相关条件:

1. 经本所律师核查，根据本次重组方案，本次发行的发行对象为天禧投资、唐旗投资、许广跃、陈金霞、吴彤、周楚卿、刘先震和邵南燕，发行对象不超过十名，符合《管理办法》第三十七条的规定。

2. 经本所律师核查，北生药业符合《管理办法》第三十八条规定的非公开发行股票的条件:

(1) 鉴于本次重大资产重组涉及上市公司破产重整，因此本次发行不适用《管理办法》第三十八条第(一)项的规定。根据中国证监会《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》，上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的 2/3 以上通过。根据本次重组方案，本次发行股票的发行价格为 2.6 元/股，该等发行价格须经北生药业股东大会出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的 2/3 以上通过。本所律师认为，该等安排符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(2) 根据天禧投资、唐旗投资、许广跃出具的承诺函，天禧投资、唐旗投资、许广跃承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。根据陈金霞、吴彤、刘先震和邵南燕出具的承诺函，陈金霞、吴彤、刘先震和邵南燕承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。鉴于截至本法律意见书出具之日，周楚卿持有郡原地产股份的时间不足 12 个月，根据周楚卿出具的承诺函，周楚卿承诺其在本次发行中认购的北生药业股票自本次发行结束之日起 36 个月内

不得转让。

(3) 根据本次重组方案，本次发行中拟受让资产为郡原地产100%股份，根据相关政府主管部门出具的核准及证明文件并经本所律师核查，郡原地产符合有关合规性经营的规定。

(4) 经本所律师核查，本次发行完成后，许广跃、天禧投资、唐旗投资及其控制的其他企业不会与北生药业产生实质性同业竞争，且许广跃、天禧投资、唐旗投资已就消除同业竞争作出书面承诺；根据天禧投资及其实际控制人许广跃的承诺，本次发行完成后，其将在业务、资产、人员、机构和财务等五方面与北生药业相互独立。本所律师认为，本次发行亦不会影响北生药业经营的独立性。

(5) 根据本次重组方案，本次发行完成后，许广跃及其一致行动人将持有北生药业超过 30%以上的股份。经本所律师核查，许广跃及其一致行动人将根据《上市公司收购管理办法》的有关规定向中国证监会申请要约收购豁免。

3. 经本所律师核查，北生药业符合《管理办法》第三十九条的下述相关规定:

(1) 经本所律师核查，本所报送的本次发行申请文件不存在对本次发行产生重大不利影响的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(2) 经本所律师核查并根据北生药业的确认，北生药业不存在公司权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形。

(3) 经本所律师核查并根据北生药业的确认，北生药业不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形。

(4) 经本所律师对公开市场信息的适当调查，并根据北生药业的确

认，北生药业现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，且最近十二个月也未受到过证券交易所的公开谴责。

(5) 经本所律师核查，2007 年 7 月 30 日，北生药业收到 2007 桂证监立通字 001 号《中国证券监督管理委员会立案调查通知书》，因“涉嫌证券违法违规”，中国证监会广西监管局决定对北生药业立案调查。截至本法律意见书出具之日，该立案调查尚无明确结论。根据资产出售方的确认，资产出售方已充分知悉前述事项。鉴于资产出售方已充分知悉前述事项并已与北生药业签署资产购买协议，本所律师认为，前述事项不构成本次发行的重大法律障碍。

除前述事项外，经本所律师对公开市场信息的适当调查，并根据北生药业的确认，北生药业及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

(6) 经本所律师核查，根据中磊会计师事务所有限责任公司于 2009 年 4 月 29 日出具的中磊审字[2009]第 80245 号《审计报告》，北生药业2008年度财务会计报告被注册会计师出具无法表示意见的审计报告。根据中磊会计师事务所有限责任公司于 2009 年 12 月 3 日出具的中磊审字[2009]第 0286 号《审计报告》及《广西北生药业股份有限公司审计意见的专项说明》，中磊会计师事务所有限责任公司认为，其出具的北生药业无法表示意见的 2008 年度审计报告中涉及事项对2008年北生药业财务状况和经营成果影响的具体金额无法确定。本期经调整后，上述无法表示意见事项的影响得以消除。

(7) 经本所律师对公开市场信息的适当调查，并根据北生药业的确认，北生药业不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他

情形。

基于上文所述，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》和《管理办法》规定的各项实质条件。

七. 本次重大资产重组的相关授权和批准

(一) 为进行本次重大资产重组，北生药业已经完成的内部表决程序

北生药业于 2010 年 1 月 19 日召开的第六届董事会第八次会议已审议通过了本次重大资产重组的相关事宜。

(二) 为进行本次重大资产重组，郡原地产已经完成的内部表决程序

郡原地产于 2010 年 1 月 18 日召开的 2010 年第一次临时股东大会已审议通过了本次重大资产重组的相关事宜。

(三) 为进行本次重大资产重组，北生药业尚需获得如下内部授权及证券监管部门的同意:

1. 北生药业股东大会审议通过关于进行本次重大资产重组的议案;

2. 中国证监会同意实施本次重大资产重组并同意对本次重大资产重组涉及之新增股份购买资产事项而可能引发的要约收购北生药业之股份的义务进行了豁免。

八. 本次重大资产重组的信息披露

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，北生药业已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。本所律师认为，北生药业尚需根据本次重大资产重组进展情况，按照《重组办法》、《上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的规定履行相关信息披露义务。

九. 关于股票买卖自查情况

经本所律师核查，根据北生药业及北生药业董事、监事、高级管理人员，郡原地产、天禧投资、唐旗投资、郡原投资、紫鼎石投资及其董事、监事、高级管理人员、许广跃等 6 名自然人，相关专业机构及其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人的买卖北生药业股票情况的自查及在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询结果，自北生药业暂停上市前 6 个月内，上述机构及人员不存在买卖北生药业股票的情况，不存在任何内幕交易及违反法律、法规和规范性文件规定的情形。

十. 各证券服务机构执业资格

(一) 经本所律师核查，担任北生药业财务顾问的平安证券有限责任公司具有中国证监会核准的主承销商资格。

(二) 经本所律师核查，担任置入资产资产评估机构的广州中天衡资产评估有限公司持有财政部颁发的资产评估资格证书并具有证券执业资格；资产评估报告签字人具有注册资产评估师执业资格。

(三) 经本所律师核查，担任置入资产财务审计机构的天健会计师事务所有限公司具有财政部和中国证监会核准的执行证券、期货相关业务资格；审计报告签字人具有注册会计师职业资格。

(四) 经本所律师核查，担任北生药业财务审计机构的中磊会计师事务所有限责任公司具有财政部和中国证监会核准的执行证券、期货相关业务资格；审计报告签字人具有注册会计师执业资格。

(五) 担任北生药业法律顾问的通力律师事务所具有合法的职业资格，法律意见书签字人具有律师职业资格。

基于上文所述，本所律师认为，参与本次重大资产重组的中介机构均具有有关部门颁发的资格证书，具备参与本次重大资产重组的资格。

十一. 结论意见

基于上文所述，本所律师认为，本次重大资产重组方案的内容符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规和规范性文件的要求；本次重大资产重组的参与方具备参与本次重大资产重组的主体资格；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务的情况下，本次重大资产重组在取得必要的批准、同意并办理完毕本法律意见书所记载的手续后，其实施不存在实质性法律障碍。

通力律师事务所　　单位负责人

韩　炯　　律师

经办律师

翁晓健　律师

陈　鹏　　律师

二〇一〇年一月十九日

本法律意见书正本一式八份。

附件一：主要贷款合同及授信合同

经本所律师核查，根据郡原地产说明及所提供的相关资料，截至本法律意见书出具之日，合同金额在1,000万元以上的郡原地产及其控股子公司尚在履行的重要贷款合同主要包括:

1. 郡原地产							
序号	**合同名称**	**贷款人**	**借款人**	**借款金额(元)**	**合同利率**	**贷款起止日期**	**担保情况**
(1)	借款合同	交通银行股份有限公司浣纱分行	郡原地产	30,000,000	基准利率下浮5%	2007年7月17日至2012年7月17日	许广跃连带责任保证
(2)	委托贷款借款合同	中国农业银行杭州文新路支行	郡原地产	74,000,000	10%/年	2009年9月4日至2012年9月3日	股权质押
(3)	委托贷款借款合同	中国农业银行杭州文新路支行	郡原地产	80,000,000	10%/年	2009年8月31日至2012年8月30日	股权质押
(4)	委托贷款借款合同	中国农业银行杭州文新路支行	郡原地产	80,000,000	10%/年	2009年9月3日至2012年9月2日	股权质押
(5)	借款合同(并购贷款)	浙商银行股份有限公司	郡原地产	45,330,000	6.336%/年	2009年10月29日至2013年4	不动产抵押

						月 29 日	
(6)	借款合同(并购贷款)	浙商银行股份有限公司	郡原地产	21,760,000	6.336%/年	2009 年 10 月 29 日至 2013 年 4 月 29 日	不动产抵押
(7)	借款合同(并购贷款)	浙商银行股份有限公司	郡原地产	60,000,000	6.336%/年	2009 年 10 月 29 日至 2013 年 4 月 29 日	不动产抵押
2. 湖南中锴							
序号	**合同名称**	**贷款人**	**借款人**	**借款金额 (元)**	**合同利率**	**贷款起止日期**	**担保情况**
(8)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	30,000,000	浮动利率，自起息日至本息全部清偿之日止每 12 个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次	2008 年 4 月 18 日至 2010 年 4 月 17 日	不动产抵押
(9)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	20,000,000	浮动利率，自起息日至	2008 年 4 月 30 日至 2010 年 4	不动产抵押

					本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次	月29日	
(10)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	20,000,000	浮动利率，自起息日至本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次	2008年6月24日至2010年6月23日	不动产抵押
(11)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	30,000,000	浮动利率，自起息日至本息全部清偿之日止每12个月根据	2008年7月30日至2010年7月29日	不动产抵押

					利率调整日当日的基准利率调整一次		
(12)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	50,000,000	浮动利率，自起息日至本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次	2008年11月10日至2010年11月9日	不动产抵押
(13)	人民币资金借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南中锴	150,000,000	浮动利率，自起息日至本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整日当日的基准利率调整一	2008年12月15日至2010年12月14日	不动产抵押

					次		
(14)	信托贷款合同	北京国际信托有限公司	湖南中锴	100,000,000	5.31%/年	2009 年 7 月 9 日至 2010 年 7 月 8 日	无
(15)	股东贷款协议	Flaxbourne Limited	湖南中锴	不超过 30,838,200 美元	8%/年	自协议签订之日(2007 年签订)起五年	无
(16)	股东贷款协议	Flaxbourne Limited	湖南中锴	不超过 2,204,899.4 美元	8%/年	自协议签订之日(2007 年签订)起五年	无
3. 湖南宏梦							
序号	**合同名称**	**贷款人**	**借款人**	**借款金额(元)**	**合同利率**	**贷款起止日期**	**担保情况**
(17)	中国建设银行借款合同	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	湖南宏梦	80,000,000	浮动利率，自起息日起每 12 个月调整一次	2007 年 10 月 9 日至 2015 年 10 月 8 日	不动产抵押
(18)	中国工商银行房地产业借款合同	中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行	湖南宏梦	50,000,000	基准利率上浮 10%，每年调整一次	2008 年 12 月 29 日至 2011 年 12 月 28 日	不动产抵押

4. 杭州天名							
序号	**合同名称**	**贷款人**	**借款人**	**借款金额(元)**	**合同利率**	**贷款起止日期**	**担保情况**
(19)	房地产借款合同	中国工商银行股份有限公司杭州开元支行	杭州天名	80,000,000	浮动利率	借款期限三年，自实际提款日起算	不动产抵押、郡原地产连带责任保证
5. 青山湖圣园							
序号	**合同名称**	**贷款人**	**借款人**	**借款金额(元)**	**合同利率**	**贷款起止日期**	**担保情况**
(20)	房地产借款合同	中国工商银行股份有限公司临安支行	青山湖圣园	25,000,000	浮动利率	2009年12月15日至2012年11月4日	不动产抵押、郡原地产连带责任保证
(21)	固定资产贷款合同	中国建设银行股份有限公司临安支行	青山湖圣园	55,000,000	浮动利率	2010年1月4日至2013年1月3日	不动产抵押、郡原地产连带责任保证

附件二：担保合同

经本所律师核查，根据郡原地产的说明及所提供的相关资料，截至本法律意见书出具之日，郡原地产及其控股子公司尚在履行的担保合同主要包括:

1. 郡原地产

序号	合同名称	担保人	主债务人	债权人	担保范围	担保期限	担保类型
(1)	最高额权利质押合同	郡原地产	郡原地产	中国农业银行杭州文新路支行	债权人自 2009 年 8 月 31 日起至 2012 年 8 月 30 日止与主债务人办理约定的委托贷款业务所形成的主债权之本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金，以及诉讼(仲裁)费、律师费、保管费、处置费、过户费等质权人实现债权和质权的一切费用。担保的债权最高余额为 250,000,000 元。		股权质押
(2)	抵押合同	郡原地产	郡原地产	西安国际信托有限公司	债务人根据编号为信集郡原 0903010 号《转让回购协议》	自《转让回购协议》项下债权人	不动产抵押

					到期或提前溢价回购债权人购买的特定物业收益权、罚息、违约金、损害赔偿金和实现债权(包括抵押权)的费用(包括但不限于律师费、诉讼费、拍卖费、评估费、执行费等)。	向债务人支付转让价款之日起,至信托期限届满之日起两年的对月对日止	
(3)	抵押合同	郡原地产	郡原地产	浙商银行股份有限公司	债权人与主债务人签订的合同编号为(331433)浙商银借字(2009)第 00001 号的借款合同项下的债务本金、利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼(仲裁)费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用。		不动产抵押
(4)	保证合同	郡原地产	杭州天名	中国工商银行股份有限公司杭州开元支行	债权人与主债务人签订的合同编号为 12020215-2009 年(开元)字 0026 号的借款合同项下的主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的	自主合同项下借款期限届满之次日起两年或借款提前到期之日起两年	连带责任保证

					相关损失)以及实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费等)。		
(5)	质押合同	郡原地产	通州商务园	北京银行股份有限公司	债权人与主债务人签署的编号为 0039304 号的借款合同项下贷款本金的 15.625%及相应利息、费用等债务。		股权质押
(6)	保证合同	郡原地产	通州商务园	北京银行股份有限公司	债权人与主债务人签署的编号为 0039304 号的借款合同项下贷款本金的 15.625%及相应利息、费用等债务。	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	连带责任保证
(7)	最高额保证合同	郡原地产	青山湖圣园	中国工商银行股份有限公司临安支行	2009 年 12 月 8 日至 2012 年 11 月 4 日期间在 25,000,000 元最高余额内债权人与主债务人签订的主合同项下的主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及实现抵押权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、评估费等), 但实现抵押权的费用	自主合同项下借款期限届满之次日起两年或借款提前到期之日起两年	连带责任保证

					应首先从抵押物变现所得中扣除。		
(8)	最高额保证合同	郡原地产	青山湖圣园	中国建设银行股份有限公司临安支行	2009 年 12 月 2 日至 2012 年 12 月 1 日期间在 65,000,000 元最高余额内债权人与主债务人签订的主合同项下的全部债务。	自单笔授信业务的主合同签订之日起至债务人在主合同项下的债务履行期限届满日后两年	连带责任保证
2. 湖南中锴							
序号	**合同名称**	**担保人**	**主债务人**	**债权人**	**担保范围**	**担保期限**	**担保类型**
(9)	最高额抵押合同	湖南中锴	湖南中锴	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	债权人与主债务人在 2008 年 4 月 10 日至 2010 年 4 月 10 日期间签订之主合同项下全部债务，包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项(包括但不限于债权人垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用		不动产抵押

					等)、债权人实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)。担保责任的最高限额为 84,000,000 元。		
(10)	最高额抵押合同	湖南中锴	湖南中锴	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	债权人和主债务人在 2008 年 7 月 30 日至 2010 年 7 月 29 日期间签订之主合同项下全部债务，包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项(包括但不限于债权人垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用等)、债权人实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、		不动产抵押

					拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)。担保责任的最高限额为 185,330,000 元。		
(11)	最高额抵押合同	湖南中锴	湖南中锴	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	债权人和主债务人在 2008 年 12 月 15 日至 2010 年 12 月 14 日期间签订之主合同项下全部债务，包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项(包括但不限于债权人垫付的有关手续费、电讯费、杂费、信用证项下受益人拒绝承担的有关银行费用等)、债权人实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)。担保责任的最高限额为 300,000,000 元。		不动产抵押

(12)	最高额抵押合同	湖南中锴	湖南宏梦	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	自 2007 年 10 月 9 日至 2015 年 10 月 8 日期间因债权人向主债务人连续发放贷款而形成的债权，债权最高额为 80,000,000 元。	主债权诉讼时效届满之日后两年止	不动产抵押
3. 湖南宏梦							
序号	**合同名称**	**担保人**	**主债务人**	**债权人**	**担保范围**	**担保期限**	**担保类型**
(13)	最高额抵押合同	湖南宏梦	湖南宏梦	中国建设银行股份有限公司湖南省分行营业部	债权人与主债务人签订的合同编号为 GDDK200709020 的借款合同项下借款本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金和债权人为实现债权而发生的一切费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费)。	主债权诉讼时效届满之日后两年止	不动产抵押
(14)	最高额抵押合同	湖南宏梦	湖南宏梦	中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行	自 2008 年 12 月 29 日至 2011 年 12 月 28 日期间在 50,000,000 债权人与主债务人签订之主合同项下本金、利		不动产抵押

					息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及实现抵押权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、评估费等)。		
4. 杭州天名							
序号	**合同名称**	**担保人**	**主债务人**	**债权人**	**担保范围**	**担保期限**	**担保类型**
(15)	最高额抵押合同	杭州天名	杭州天名	中国工商银行股份有限公司杭州开元支行	2009年12月18日至2012年12月17日期间在154,590,000元最高余额内债权人与主债务人签订的主合同项下的主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及实现抵押权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、评估费等),但实现抵押权的费用应首先从抵押物变现所得中扣除。		不动产抵押
5. 五云投资							

序号	合同名称	担保人	主债务人	债权人	担保范围	担保期限	担保类型
(16)	抵押合同	五云投资	郡原地产	浙商银行股份有限公司	债权人与主债务人签订的合同编号为(331433)浙商银借字(2009)第00002号的借款合同项下的债务本金、利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼(仲裁)费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用。		不动产抵押
6. 青山湖圣园							
序号	**合同名称**	**担保人**	**主债务人**	**债权人**	**担保范围**	**担保期限**	**担保类型**
(17)	最高额抵押合同	青山湖圣园	青山湖圣园	中国工商银行股份有限公司临安支行	2009年12月3日至2010年12月2日期间在34,680,000元最高余额内债权人与主债务人签订的主合同项下的主债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、汇率损失(因汇率变动引起的相关损失)以及实现抵押权的费用(包括		不动产抵押

					但不限于诉讼费、律师费、评估费等), 但实现抵押权的费用应首先从抵押物变现所得中扣除。		
(18)	最高额抵押合同	青山湖圣园	青山湖圣园	中国建设银行股份有限公司临安支行	2009 年 12 月 2 日至 2010 年 12 月 1 日期间在 61,600,000 元最高余额内债权人与主债务人签订的主合同项下的全部债务。		不动产抵押
(19)	抵押合同	青山湖圣园	郡原地产	浙商银行股份有限公司	债权人与主债务人签订的合同编号为(331433)浙商银借字(2009)第 00003 号的借款合同项下的债务本金、利息、逾期利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及诉讼(仲裁)费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用。		不动产抵押

附件三：其他重要融资合同

经本所律师核查，根据郡原地产说明及所提供的相关资料，截至本法律意见书出具之日，合同金额在1,000万元以上的郡原地产及其控股子公司尚在履行的其他重要融资合同主要包括:

1. 郡原地产

合同名称	合同对方	主要内容	合同金额(元)	签署日期
杭州公元大厦物业收益权转让及回购三方协议	西安国际信托有限公司、许广跃	西安国际信托有限公司通过设立信托计划以信托资金购买郡原地产持有标的物业的全部收益权，并由郡原地产在约定期限内按照约定价格回购物业收益权。许广跃就郡原地产在协议中履行的所有义务承担个人无限连带责任保证。	40,000,000	2009 年 4 月 2 日

审 计 报 告

中磊审字[2009]第 0286 号

广西北生药业股份有限公司及全体股东：

我们审计了后附的广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度、2008 年度、2009 年 1-10 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是北生药业管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列

报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，北生药业财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了北生药业 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的财务状况及 2007 年度、2008 年度、2009 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十五第 6 点所述，法院已经裁定北生药业完成了破产重整计划，北生药业成为无业务的公司。公司期末累计亏损严重，主要财务指标显示公司财务状况严重恶化，盈利能力不足。根据北生药业、北生药业原管理人、浙江郡原地产股份有限公司三方签订的《关于协助广西北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，拟由浙江郡原地产股份有限公司作为重组方实施资产重组的方案，上述方案尚需报有关主管部门批准后才能实施。尽管公司披露了上述改善措施，但公司今后能否持续经营，将取决于上述方案是否能获得批准，因此公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中磊会计师事务所　　中国注册会计师：

有限责任公司　　中国注册会计师：

中国·北京　　二〇〇九年十二月十八日

资产负债表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

资　　产	行次	2009-10-31		2008-12-31		2007-12-31	
		母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数
流动资产：	1						
货币资金	2	45,221,494.62	45,221,494.62	720,716.03	1,745,696.60	945,518.89	2,258,956.14
交易性金融资产	3	-	-	-	-	-	-
应收票据	4	-	-	-	-	-	-
应收账款	5	-	-	21,038,834.67	20,728,410.30	48,881,126.69	83,781,841.75
预付款项	6	-	-	1,767,926.53	2,064,101.62	3,021,968.01	3,112,135.51
应收利息	7	-	-	-	-	-	-
应收股利	8	-	-	-	-	-	-
其他应收款	9	1,070,000.00	1,070,000.00	350,244,206.99	197,418,888.10	401,391,285.29	343,598,658.83
存货	10	-	-	14,961,719.25	19,829,122.30	27,546,353.20	31,283,423.94
一年内到期的非流动资产	11	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	12	-	-	-	-		
	13						
	14						
	15						
	16						
流动资产合计	17	46,291,494.62	46,291,494.62	388,733,403.47	241,786,218.92	481,786,252.08	464,035,016.17
非流动资产：	18						
可供出售金融资产	19	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	20	-	-	-	-	-	-
长期应收款	21	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	22	-	-	72,900,000.00	2,000,000.00	72,900,000.00	2,000,000.00
投资性房地产	23	-	-	-	-	-	-
固定资产	24	-	-	323,360,069.05	515,840,016.98	370,126,736.62	601,370,277.97
在建工程	25	15,066,840.00	15,066,840.00	46,060,940.00	46,060,940.00	140,381,832.86	140,395,932.86
工程物资	26	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	27	-	-	-	-	36,442,069.05	36,456,333.77
生产性生物资产	28	-	-	-	-	-	-
油气资产	29	-	-	-	-	-	-
无形资产	30	3,309,281.66	3,309,281.66	13,640,003.47	35,628,391.37	11,519,012.93	36,487,101.30
开发支出	31	-	-	-	-	-	-
商誉	32	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	33	-	-	-	2,533,846.15	20,000.00	3,029,308.05
递延所得税资产	34	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	35	-	-	-	-	-	-
	36						
	37						
	38						
	39						
非流动资产合计	40	18,376,121.66	18,376,121.66	455,961,012.52	602,063,194.50	631,389,651.46	819,738,953.95
资 产 总 计	41	64,667,616.28	64,667,616.28	844,694,415.99	843,849,413.42	1,113,175,903.54	1,283,773,970.12

公司负责人：　　主管会计机构负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

负债及股东权益	行次	2009-10-31		2008-12-31		2007-12-31	
		母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数
流动负债：	51						
短期借款	52	-	-	664,560,087.77	745,259,676.77	750,584,704.57	835,584,704.57
交易性金融负债	53	-	-	-	-	-	-
应付票据	54	-	-	-	-	-	-
应付账款	55	11,052,349.84	11,052,349.84	71,298,556.97	79,539,439.17	76,801,154.57	84,828,225.71
预收款项	56	1,695,239.62	1,695,239.62	14,224,251.27	14,790,985.52	26,790,747.72	27,559,600.92
应付职工薪酬	57	300,075.57	300,075.57	9,090,614.11	11,685,268.66	7,345,580.94	9,716,103.32
应交税费	58	1,729,395.92	1,729,395.92	99,861,507.90	117,392,021.46	82,763,737.29	98,732,158.52
应付利息	59	-	-	275,465,727.49	298,745,598.28	164,334,289.44	172,969,549.09
应付股利	60	3,869,775.00	3,869,775.00	3,869,775.00	3,869,775.00	3,869,775.00	3,869,775.00
其他应付款	61	99,398,237.56	99,398,237.56	334,049,211.89	318,585,593.54	84,527,251.38	84,853,922.97
一年内到期的非流动负债	62	-	-	238,000,000.00	238,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00
其他流动负债	63	-	-	-	-	-	-
	64						
	65						
	66						
流动负债合计	67	118,045,073.51	118,045,073.51	1,710,419,732.40	1,827,868,358.40	1,322,017,240.91	1,443,114,040.10
非流动负债：	68						
长期借款	69	-	-	-	-	113,000,000.00	113,000,000.00
应付债券	70	-	-	-	-	-	-
长期应付款	71	-	-	-	-	-	-
专项应付款	72	-	-	-	-	10,770,000.00	11,770,000.00
预计负债	73	650,000.00	650,000.00	-	-	-	-
递延所得税负债	74	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	75	-	-	-	-	-	-
	76						
非流动负债合计	77	650,000.00	650,000.00	-	-	123,770,000.00	124,770,000.00
负 债 合 计	78	118,695,073.51	118,695,073.51	1,710,419,732.40	1,827,868,358.40	1,445,787,240.91	1,567,884,040.10
股东权益：	79						
股本	80	394,793,708.00	394,793,708.00	303,687,468.00	303,687,468.00	303,687,468.00	303,687,468.00
资本公积	81	362,983,732.14	362,983,732.14	454,089,972.14	454,169,972.14	454,089,972.14	454,169,972.14
减:库存股	82	-	-	-	-	-	-
盈余公积	83	38,483,861.71	38,483,861.71	38,483,861.71	38,483,861.71	38,483,861.71	38,483,861.71
一般风险准备	84	-	-	-	-	-	-
未分配利润	85	-850,288,759.08	-850,288,759.08	-1,661,986,618.26	-1,802,814,414.59	-1,128,872,639.22	-1,110,504,376.21
外币报表折算差额	86	-	-	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	87	-54,027,457.23	-54,027,457.23	-865,725,316.41	-1,006,473,112.74	-332,611,337.37	-314,163,074.36
少数股东权益	88	-	-	-	22,454,167.76	-	30,053,004.38
	89			-	-	-	-
股东权益合计	90	-54,027,457.23	-54,027,457.23	-865,725,316.41	-984,018,944.98	-332,611,337.37	-284,110,069.98
负债及股东权益合计	91	64,667,616.28	64,667,616.28	844,694,415.99	843,849,413.42	1,113,175,903.54	1,283,773,970.12

公司负责人：　　主管会计机构负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	行次	2009年1-10月		2008年度		2007年度	
		母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数
一、营业收入	1	15,347,425.74	19,532,180.38	14,075,857.26	20,934,946.22	39,002,118.79	49,447,909.17
减：营业成本	2	20,855,619.85	27,269,634.96	19,105,356.90	31,328,151.47	45,960,887.94	60,198,544.69
营业税金及附加	3	29,210.91	54,624.89	74,630.09	134,332.25	354,176.14	449,628.79
销售费用	4	1,390,327.21	1,542,112.58	716,710.71	1,269,689.72	1,049,898.17	2,014,016.70
管理费用	5	37,785,096.96	42,383,856.37	55,706,498.00	70,984,626.43	24,379,396.93	42,896,807.14
财务费用	6	-166,024.51	4,506,883.41	112,509,884.79	127,145,265.34	38,896,115.52	47,589,647.67
资产减值损失	7	-	-	122,614,423.24	255,914,699.36	221,246,381.20	207,975,963.14
加：公允价值变动收益	8	-	-	-	-	-	-
投资收益	9	-48,786,000.00	103,924,389.23	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10			-	-	-	-
二、营业利润	11	-93,332,804.68	47,699,457.40	-296,651,646.47	-465,841,818.35	-292,884,737.11	-311,676,698.96
加：营业外收入	12	1,107,144,582.58	1,107,173,202.58	31,959,407.97	34,863,729.62	2,339,994.02	4,355,695.31
减：营业外支出	13	202,113,918.72	202,113,918.72	268,421,740.54	268,759,390.21	8,017,367.25	8,022,707.57
其中：非流动资产处置损失	14	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	15	811,697,859.18	952,758,741.26	-533,113,979.04	-699,737,478.94	-298,562,110.34	-315,343,711.22
减：所得税费用	16	-	143,092.25	-	171,396.06	-	92,099.41
四、净利润	17	811,697,859.18	952,615,649.01	-533,113,979.04	-699,908,875.00	-298,562,110.34	-315,435,810.63
归属于母公司所有者的净利润	18	811,697,859.18	952,525,655.51	-533,113,979.04	-692,310,038.38	-298,562,110.34	-308,026,847.69
少数股东损益	19	-	89,993.50	-	-7,598,836.62	-	-7,408,962.94
五、每股收益：	20						
（一）基本每股收益	21		2.96		-2.28		-1.01
（二）稀释每股收益	22						

公司负责人：　　主管会计机构负责人：　　会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	行次	2009年1-10月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	3,691,488.17	10,553,667.74	28,857,401.92
收到的税费返还	3	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	94,296,411.52	14,029,699.35	38,529,923.50
现金流入小计	5	97,987,899.69	24,583,367.09	67,387,325.42
购买商品、接受劳务支付的现金	6	2,879,873.42	5,156,253.81	37,320,887.99
支付给职工以及为职工支付的现金	7	24,291,547.66	7,520,559.61	8,001,474.31
支付各项税款	8	99,870,105.21	1,134,330.19	2,537,720.91
支付的其他与经营活动有关的现金	9	21,140,757.26	10,771,991.26	15,243,380.59
现金流出小计	10	148,182,283.55	24,583,134.87	63,103,463.80
经营活动产生的现金流量净额	11	-50,194,383.86	232.22	4,283,861.62
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资所收到的现金	13	21,667,000.00	-	-
取得投资收益所收到的现金	14		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	15	368,838,107.63	49,000.00	219,201.20
收到的其他与投资活动有关的现金	16	137,030,830.50	-	-
现金流入小计	17	527,535,938.13	49,000.00	219,201.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18		187,292.28	3,958,764.70
投资所支付的现金	19		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	125,454,260.44	-	-
现金流出小计	21	125,454,260.44	187,292.28	3,958,764.70
投资活动产生的现金流量净额	22	402,081,677.69	-138,292.28	-3,739,563.50
三、筹资活动产生的现金流量：	23			
吸收投资所收到的现金	24		-	-
借款所收到的现金	25	500,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	26		-	-
现金流入小计	27	500,000.00	-	-
偿还债务所支付的现金	28	301,470,805.30	86,742.80	90,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29	6,415,709.94	-	87,206.34
支付的其他与筹资活动有关的现金	30		-	1,128.72
现金流出小计	31	307,886,515.24	86,742.80	178,335.06
筹资活动产生的现金流量净额	32	-307,386,515.24	-86,742.80	-178,335.06
四、汇率变动对现金的影响额	33		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	34	44,500,778.59	-224,802.86	365,963.06
加:期初现金及现金等价物余额	35	720,716.03	945,518.89	579,555.83
六、期末现金及现金等价物余额	36	45,221,494.62	720,716.03	945,518.89

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

合 并 现 金 流 量 表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	行次	2009年1-10月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	8,232,229.02	18,092,473.75	29,093,301.91
收到的税费返还	3	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4	94,895,143.12	16,173,597.06	51,376,401.34
现金流入小计	5	103,127,372.14	34,266,070.81	80,469,703.25
购买商品、接受劳务支付的现金	6	4,977,304.19	13,255,877.13	13,927,342.82
支付给职工以及为职工支付的现金	7	25,926,675.46	10,237,704.89	11,424,387.30
支付各项税款	8	100,296,157.26	1,742,539.13	3,744,029.09
支付的其他与经营活动有关的现金	9	21,927,170.81	9,264,521.12	25,924,831.45
现金流出小计	10	153,127,307.72	34,500,642.27	55,020,590.66
经营活动产生的现金流量净额	11	-49,999,935.58	-234,571.46	25,449,112.59
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资所收到的现金	13	20,799,002.80	-	-
取得投资收益所收到的现金	14	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额	15	368,838,107.63	49,000.00	219,201.20
收到的其他与投资活动有关的现金	16	137,030,830.50	-	-
现金流入小计	17	526,667,940.93	49,000.00	219,201.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	43,991.65	240,945.28	6,230,314.70
投资所支付的现金	19	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	125,454,260.44	-	-
现金流出小计	21	125,498,252.09	240,945.28	6,230,314.70
投资活动产生的现金流量净额	22	401,169,688.84	-191,945.28	-6,011,113.50
三、筹资活动产生的现金流量：	23			
吸收投资所收到的现金	24	-	-	-
借款所收到的现金	25	500,000.00	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	26	-	-	-
现金流入小计	27	500,000.00	-	-
偿还债务所支付的现金	28	301,730,805.30	86,742.80	18,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29	6,463,149.94		1,756,095.34
支付的其他与筹资活动有关的现金	30	-		1,128.72
现金流出小计	31	308,193,955.24	86,742.80	19,847,224.06
筹资活动产生的现金流量净额	32	-307,693,955.24	-86,742.80	-19,847,224.06
四、汇率变动对现金的影响额	33		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	34	43,475,798.02	-513,259.54	-409,224.97
加:期初现金及现金等价物余额	35	1,745,696.60	2,258,956.14	2,668,181.11
六、期末现金及现金等价物余额	36	45,221,494.62	1,745,696.60	2,258,956.14

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	行次	二零零九年一至十月								
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
栏次	——	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,802,814,414.59	-	22,454,167.76	-984,018,944.98
加：会计政策变更	2							-		-
前期差错更正	3						-	-		-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,802,814,414.59	-	22,454,167.76	-984,018,944.98
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6	91,106,240.00	-91,186,240.00	-	-	-	952,525,655.51	-	-22,454,167.76	929,991,487.75
（一）净利润	7						952,525,655.51		89,993.50	952,615,649.01
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9									-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10									-
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11									-
4.其他	12									-
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13	-	-	-	-	-	952,525,655.51	-	89,993.50	952,615,649.01
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-80,000.00	-	-	-	-	-	-22,544,161.26	-22,624,161.26
1.所有者投入资本	15		-80,000.00						-22,544,161.26	-22,624,161.26
2.股份支付计入所有者权益的金额	16									-
3.其他	17									-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20									-
任意盈余公积	21									-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22									-
3.对所有者（或股东）的分配	23									-
4.其他	24									-
（五）所有者权益内部结转	25	91,106,240.00	-91,106,240.00	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26	91,106,240.00	-91,106,240.00							-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27									-
3.盈余公积弥补亏损	28									-
4.其他	29									-
四、本年年末余额	30	394,793,708.00	362,983,732.14	-	38,483,861.71	-	-850,288,759.08	-	-	-54,027,457.23

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	行次	二零零八年								
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
栏次	——	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,110,504,376.21	-	30,053,004.38	-284,110,069.98
加：会计政策变更	2									-
前期差错更正	3									-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,110,504,376.21	-	30,053,004.38	-284,110,069.98
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6						-692,310,038.38	-	-7,598,836.62	-699,908,875.00
（一）净利润	7						-692,310,038.38		-7,598,836.62	-699,908,875.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9									-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10									-
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11									-
4.其他	12									-
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13	-	-	-	-	-	-692,310,038.38	-	-7,598,836.62	-699,908,875.00
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	15									-
2.股份支付计入所有者权益的金额	16									-
3.其他	17									-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20									-
任意盈余公积	21									-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22									-
3.对所有者（或股东）的分配	23									-
4.其他	24									-
（五）所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26									-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27									-
3.盈余公积弥补亏损	28									-
4.其他	29									-
四、本年年末余额	30	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,802,814,414.59	-	22,454,167.76	-984,018,944.98

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	行次	二零零七年								
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益　合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
栏次	——	1	2	3	4	5	6	7	8	9
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,169,972.14		45,894,606.62		-46,144,393.99		41,463,213.96	799,070,866.73
加：会计政策变更	2				-7,410,744.91		7,410,744.91			-
前期差错更正	3						-763,743,879.44		-4,001,246.64	-767,745,126.08
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-802,477,528.52	-	37,461,967.32	31,325,740.65
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6	-	-	-	-	-	-308,026,847.69	-	-7,408,962.94	-315,435,810.63
（一）净利润	7						-308,026,847.69		-7,408,962.94	-315,435,810.63
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9									-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10									-
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11									-
4.其他	12									-
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13	-	-	-	-	-	-308,026,847.69	-	-7,408,962.94	-315,435,810.63
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	15									-
2.股份支付计入所有者权益的金额	16									-
3.其他	17									-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20									-
任意盈余公积	21									-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22									-
3.对所有者（或股东）的分配	23									-
4.其他	24									-
（五）所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26									-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27									-
3.盈余公积弥补亏损	28									-
4.其他	29									-
四、本年年末余额	30	303,687,468.00	454,169,972.14	-	38,483,861.71	-	-1,110,504,376.21	-	30,053,004.38	-284,110,069.98

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司

项目	行次	二零零九年一至十月					
		归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	
栏次	——	1	2	3	4	5	6
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,661,986,618.26	-865,725,316.41
加：会计政策变更	2						-
前期差错更正	3					-	-
其他	4						
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,661,986,618.26	-865,725,316.41
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6	91,106,240.00	-91,106,240.00	-	-	811,697,859.18	
（一）净利润	7					811,697,859.18	811,697,859.18
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8						
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10						
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11						
4.其他	12						
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13					811,697,859.18	811,697,859.18
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	15						-
2.股份支付计入所有者权益的金额	16						-
3.其他	17						-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20						-
任意盈余公积	21						-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22						-
3.对所有者（或股东）的分配	23						-
4.其他	24						-
（五）所有者权益内部结转	25	91,106,240.00	-91,106,240.00	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26	91,106,240.00	-91,106,240.00				-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27						-
3.盈余公积弥补亏损	28						-
4.其他	29						-
四、本年年末余额	30	394,793,708.00	362,983,732.14	-	38,483,861.71	-850,288,759.08	-54,027,457.23

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	行次	二零零八年					
		归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	
栏次	——	1	2	3	4	5	6
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,128,872,639.22	-332,611,337.37
加：会计政策变更	2						-
前期差错更正	3						-
其他	4						
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,128,872,639.22	-332,611,337.37
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6					-533,113,979.04	
（一）净利润	7					-533,113,979.04	-533,113,979.04
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8						
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10						
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11						
4.其他	12						
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13					-533,113,979.04	-533,113,979.04
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	15						-
2.股份支付计入所有者权益的金额	16						-
3.其他	17						-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20						-
任意盈余公积	21						-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22						-
3.对所有者（或股东）的分配	23						-
4.其他	24						-
（五）所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26						-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27						-
3.盈余公积弥补亏损	28						-
4.其他	29						-
四、本年年末余额	30	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,661,986,618.26	-865,725,316.41

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	行次	二零零七年					
		归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
		实收资本(或股本）	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	
栏次	——	1	2	3	4	5	6
一、上年年末余额	1	303,687,468.00	454,169,972.14		38,483,861.71	-85,438,746.54	710,902,555.31
加：会计政策变更	2		-80,000.00			530,775.32	450,775.32
前期差错更正	3					-745,402,557.66	-745,402,557.66
其他	4						-
二、本年年初余额	5	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-830,310,528.88	-34,049,227.03
三、本年增减变动金额（减少以“一”号填列）	6	-	-	-	-	-298,562,110.34	-298,562,110.34
（一）净利润	7					-298,562,110.34	-298,562,110.34
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	8	-	-	-	-	-	-
△1.可供出售金融资产公允价值变动净额	9						-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	10						-
△3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响	11						-
4.其他	12						-
净利润及直接计入所有者权益的利得和损失小计	13	-	-	-	-	-298,562,110.34	-298,562,110.34
（三）所有者投入和减少资本	14	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	15						-
2.股份支付计入所有者权益的金额	16						-
3.其他	17						-
（四）利润分配	18	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	19	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	20						-
任意盈余公积	21						-
2.提取一般风险准备（金融企业填报）	22						-
3.对所有者（或股东）的分配	23						-
4.其他	24						-
（五）所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26						-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27						-
3.盈余公积弥补亏损	28						-
4.其他	29						-
四、本年年末余额	30	303,687,468.00	454,089,972.14	-	38,483,861.71	-1,128,872,639.22	-332,611,337.37

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表 附 表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位：人民币元

补充资料	2009年1-10月	2008年度合并	2007年度合并
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	952,615,649.01	-1,086,715,527.11	-340,465,438.86
加：资产减值准备		642,721,351.47	169,287,197.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,397,449.70	58,995,162.60	48,928,738.41
无形资产摊销	1,169,490.41	1,804,939.44	5,217,112.05
长期待摊费用摊销	46,666.66	495,461.90	191,999.96
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失（收益以“-”号添列）	-63,583,835.24	544,124.48	-219,201.20
固定资产报废损失（收益以“-”号添列）		244,873.47	
公允价值变动损失（收益以“-”号添列）			
财务费用（收益以“-”号添列）	4,670,076.37	127,145,265.34	92,277,592.18
投资损失（收益以“-”号添列）	-103,924,389.23		
递延所得税资产减少（增加以“-”添列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”添列）			
存货的减少（增加以“-”添列）	19,829,122.30	11,454,301.64	10,752,255.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”添列）	219,141,400.02	-3,838,431.44	-6,132,697.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”添列）	-1,100,361,565.58	246,913,906.75	45,611,554.94
其它			
经营活动产生的现金流量净额	-49,999,935.58	-234,571.46	25,449,112.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	45,221,494.62	1,745,696.60	2,258,956.14
减：现金的期初余额	1,745,696.60	2,258,956.14	2,668,181.11
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	43,475,798.02	-513,259.54	-409,224.97

公司负责人：　　主管会计机构负责人:　　会计机构负责人：

广西北生药业股份有限公司

财务报表附注

2007 年 1 月 1 日-2009 年 10 月 31 日

单位：人民币元

一、公司基本情况

广西北生药业股份有限公司(以下简称“本公司”)原名北海通发实业股份有限公司，是经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1993)106 号”文批准，于 1993 年 11 月 28 日以定向募集方式设立的股份有限公司。1996 年本公司按《公司法》进行了规范，经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1996)83 号”文批准，本公司总股本 1,158.5 万人民币元，其中法人股 1,150 万人民币元，内部职工股 8.5 万人民币元，本公司在广西壮族自治区工商行政管理局进行了重新登记。

1998 年 9 月 30 日，经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1998)33 号”文批准，本公司更名为广西北生药业股份有限公司，并进行了增资扩股，增资扩股后公司股本总额为 4,880 万人民币元。

2001 年 7 月 26 日，经中国证券监督管理委员会核准，本公司在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股，发行后本公司股本总额为 9,000 万人民币元。2001 年 8 月 7 日，本公司 4,532 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“北生药业”。

2003 年本公司实施了 2002 年度未分配利润及资本公积转增股本方案，按 2002 年末总股份 9,000 万股为基数，未分配利润每 10 股送 1 股，资本公积每 10 股转增 3 股，经送配后公司股本总额为 12,600 万人民币元。

2004 年 9 月，本公司经中国证券监督管理委员会核准，按每 10 股配售 5 股的比例实施配股，配股价为 6.37 人民币元，共配售 4,674.60 万股，经配股后股本总额为 17,274.60 万股。

2006 年 3 月，本公司根据广西壮族自治区上市公司股权分置改革工作领导小组办公室和广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会联合下发的有关批复文件进行了股权分置改革：本公司以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 7.58 股，非流通股股东将每 10 股转增所获的 7.58 股股份全部转赠予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。实施股权分置改革后股本总额为 30,368.75 万股。

2008 年 11 月 27 日，根据广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书（2008）北破重字第 1 号，本公司母公司进入破产重整。 2008 年 12 月 30 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准本公司母公司重整计划的（2008）北破重字第 1-1 号民事裁定书。进入破产重整期。

2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号

民事裁定书确认经法院批准的重整计划已执行完毕。

根据《重整计划》，本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9110.624 万股股份分配给普通债权人。本次完成资本公积金转增后，股本总额为 39,479.37 万股。

本公司经营范围：化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药品、生物制品、血液制品、保健药品等。

二、财务报表的编制基础

本公司及子公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部令第 33 号和财政部财会[2006]3 号文规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则(以下简称“新《企业会计准则》”)的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司及子公司编制的 2007 年 1 月 1 日-2009 年 10 月 31 日两年一期的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及子公司 2009 年 10 月 31 日的财务状况以及 2007 年 1 月 1 日-2009 年 10 月 31 日两年一期的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1．会计年度

本公司及子公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

2．记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。

3．现金等价物的确定标准

本公司及子公司将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。

4．外币业务核算方法

本公司及子公司涉及外币的经济业务，采用业务发生当日中国人民银行公布的市场汇率中间价折合人民币记账。在资产负债表日，本公司及子公司对外币货币性账户余额按照中国人民银行公布的外汇市场汇率中间价进行折算，与原账面人民币余额之间的差额作为汇兑损益。属于筹建期产生的汇兑损益计入长期待摊费用，在开始生产经营的当月起，一次计入开始生产经营当月的损益；属于与购建固定资产等有关的借款产生的汇兑损益，根据《企业会计准则-借款费用》的规定进行处理，其他汇兑损益计入当期损益。

5．金融资产和金融负债

(1)金融工具的确认依据

金融资产和金融负债的确认依据为：本公司已经成为金融工具合同的一方。

(2)金融资产和金融负债的分类方法

金融资产在初始确认时划分为四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(3)金融资产和金融负债的初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认成本。

(4)金融资产和金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入股东权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑损益，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④其他金融负债按摊余成本进行后续计量。

与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

(5)金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产减值的客观证据包括《企业会计准则 22 号——金融工具确认和计量》第四十一条所述事项。

各类金融资产减值准备计提方法如下：

①应收款项坏账准备

A、对于预付款项以及单项金额重大的应收账款、其他应收款，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。以后如有客观证据表明价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

B、对于单项金额非重大或经单独测试后未减值的应收账款、其他应收款，按账龄特征与资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，采用备抵法核算。坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
一年以内(含)	3%
一至二年(含)	5%
二至三年(含)	15%
三至四年(含)	30%
四至五年(含)	50%
五年以上	100%

C、坏账确认标准为：

a、因债务人破产或者死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的账款；

b、因债务人逾期未履行偿债义务且有充分证据表明不能收回的应收款项。

②持有至到期投资

期末单独对其进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备，计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备予以转回，计入当期损益。但是，该转回的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

6．存货

(1)存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、在产品等。

(2)存货的购入与入库按实际成本计价，领用时采用加权平均法核算。低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

(3)存货盘存制度采用永续盘存制。

(4)存货跌价准备的计提方法：期末，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。计提时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

7．长期股权投资

(1)初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

B、非同一控制下的企业合并，在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款、税金及费用作为初始投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2)后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法合算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当记入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并

计入资本公积。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

8．固定资产和累计折旧

(1)固定资产确认标准

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器设备、运输设备及其他与生产经营有关的设备，不属于生产经营的主要设备，但单位价值在 2000 人民币元以上，使用期限超过两年的也作为固定资产。

(2)固定资产分类

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输工具及电子设备。

(3)固定资产计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值计入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予以资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(4)固定资产折旧

采用直线法计提折旧。按固定资产的原值和估计经济使用年限扣除预计净残值计提折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确认折旧率和折旧额。

资产类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-40	5	4.75%-2.38%
机器设备	10-16	5	9.50%-5.94%
电子设备	5-8	5	19%-11.88%
运输工具	8	5	11.88%

(5)固定资产减值准备的确认标准及计提方法

期末按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

9．在建工程

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及符合资本化条件的借款费用。在建工程达到预定可使用状态时，暂估

结转为固定资产，停止利息资本化，并开始按确定的固定资产折旧方法计提折旧，待工程竣工决算后，按竣工决算的金额调整原暂估金额，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程减值准备的确认：在建工程长期停建并且预计在三年内不会重新开工；或所建项目无论在性能上、技术上已经落后，给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；或其他足以证明在建工程已经发生减值的情形发生时则计提在建工程减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

10．借款及借款费用

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必需的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行测算。

11．无形资产与研究开发费用

(1)无形资产的确认：本公司及子公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

(2)无形资产计量与摊销

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予以资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销，土地使用权按购置使用年限的规定进行摊销，使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(3)研究开发费用

在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等的支出为开发阶段支出。除同时满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

(4)无形资产减值准备的确认标准及计提方法

期末，逐项检查无形资产，对于已被其它新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期限内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

12．商誉

在非同一控制下的企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不得转回。

13．长期待摊费用

长期待摊费用按受益年限内平均摊销，对于筹建期间发生的开办费，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的费用。如果长期待摊费用不能使以后会计期间受益，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

14．预计负债的确认条件及后续计量方法

本公司及子公司将与或有事项相关的义务同时符合以下条件的，确认为预计负债：

①该义务是企业承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

③该义务的金额能够可靠地计量。

确认预计负债的金额为履行相关现时义务所需支出的最佳估计数。

确认的预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。本公司及子公司待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务符合预计负债确认条件时，将其确认为预计负债。

本公司及子公司承担的重组义务符合预计负债确认条件的，将其确认为预计负债。

期末，本公司及子公司对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

15．政府补助的会计核算方法

本公司及子公司将能够满足政府补助所附条件并且能够收到政府补助确认为政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益有关的政府补助，分别以下情况处理：

(1)用于补偿本公司及子公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2)用于补偿本公司及子公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

16．收入确认原则

(1)销售商品：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠计量，相关经济利益很可能流入本公司及子公司，并且相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量时确认商品销售收入实现。

(2)提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。本公司及子公司按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例或已发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。在提供劳务交易的结果不能够可靠估计的情况下，在资产负债表日对以下情况分别进行处理：

A、如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，则按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；

B、如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认收入。

(3)让渡资产使用权：本公司及子公司让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入和现金股利收入。在与交易相关的经济利益很可能流入企业且收入的金额能够可靠地计量时，确认为当期收入。具体的确定方法为：

①利息收入金额，按照他人使用本公司及子公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；

③现金股利收入金额，按照被投资单位宣告的现金股利分配方案和持股比例计算确定。

17．职工薪酬

于会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用、固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司及子公司按照月工资额的一定比例提取的保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

18．所得税的会计处理方法

本公司及子公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据为：本公司及子公司在未来可预见的期间内持续经营，没有迹象表明公司盈利能力下降，无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

19．合并会计报表编制方法

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将期初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，被合并放在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的财务报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵消的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指公司及子公司以外的第三者在公司各子公司应分得的利润(或应承担的亏损)。对下属联营公司，采用权益法核算。

20．每股收益

(1) 基本每股收益

本公司及子公司按照归属于普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算基本每股收益。发行在外普通股加权平均数按下列公式计算：

发行在外普通股加权平均数＝期初发行在外普通股股数＋当期新发行普通股股数×已发行时间÷报告期时间－当期回购普通股股数×已回购时间÷报告期时间

(2) 稀释每股收益

本公司及子公司存在稀释性潜在普通股的，分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股的加权平均数，并据以计算稀释每股收益。稀释性潜在普通股，是指假设当期转换为普通股会减少每股收益的潜在普通股。计算稀释每股收益，应当根据下列事项对归属于普通股股东的当期净利润进行调整，并考虑相关所得税的影响：

① 当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；

② 稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用。

计算稀释每股收益时，当期发行在外普通股的加权平均数应当为计算基本每股收益时普通股的加权平均数与假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数之和。

计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，应当假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，应当假设在发行日转换。

认股权证和股份期权等的行权价格低于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。企业承诺将回购其股份的合同中规定的回购价格高于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。

稀释性潜在普通股应当按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(3) 重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响股东权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

2．会计政策和会计估计的变更

本公司本报告期内除如附注二所述，按新《企业会计准则》的要求重新编制了财务报表外，未发生其他会计政策变更。

五、税项

本公司及其子公司主要应纳税项列示如下：

1．流转税及其他附税：均按国家有关税法规定并由税务部门核定计缴，主要税种税率如下：

税项	计税依据	税 率
增值税	产品销售收入、加工收入	6%、17%
城市维护建设税	应纳流转税	7%、5%、3%
教育费附加	应纳流转税	4%

2．企业所得税

本公司于 1999 年被自治区科技厅认定为高新技术企业，根据广西壮族自治区地方税务局桂地税字[2005]110 号批复文件的规定，减按 15%的税率征收所得税。

本公司柳州生物制品分公司根据柳州市地方税务局柳地税报[2005]18 号批复文件的规定，减按 15%的税率征收所得税。

本公司子公司北京桀亚莱福生物技术有限责任公司于 2000 年 3 月被北京市科学技术委员会核定为高新技术企业，根据财政部、国家税务总局财税字[94]001 号文件规定，减按 15%的税率征收所得税。

本公司长春市凯旋制药分公司、辽阳血液技术分公司，子公司浙江北生药业汉生制药有限公司及东阳科技公司、北京嘉德制药有限公司执行 25%的所得税率。

3．个人所得税

员工的个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

六、控股子公司及分公司

1．本公司实行会计独立核算的附属机构概况列示如下：

公司名称	注册时间	经营范围
广西北生药业股份有限公司长春市凯旋制药分公司	2000.3	小容量注射剂、冻干粉针剂、原料药(胸腺五肽)
广西北生药业股份有限公司辽阳血液技术分公司	2000.3	血液制品生产与销售
广西北生药业股份有限公司柳州生物制品分公司	2000.4	血液制品生产与销售
广西北生药业股份有限公司北海销售经营分公司	2001.11	销售药品

2．本公司之子公司概况列示如下：

子公司全称	注册地	经营范围	注册资本	实际投资额	持股比例(%)	是否合并报表
浙江北生药业汉生制药有限公司	东阳市江北高科技工业园区	生物制品	80,000,000.00	64,000,000.00	80	是
东阳汉生科技发展有限责任公司*	东阳市江北新区	药品开发	10,000,000.00	8,000,000.00	80	是
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	北京海淀区上地东路 29 号留学人员创业园 418 房间	人体组织、工程材料	50,000,000.00	36,500,000.00	73	是
北京嘉德制药有限公司	北京通州区云景东路 68 号	中成药	18,872,388.00	22,400,000.00	80	是
广西北生医药有限责任公司	北海市北海大道 168 号	医药经营	15,000,000.00	12,000,000.00	80	是

*东阳汉生科技发展有限责任公司系浙江北生药业汉生制药有限公司之子公司，浙江北生药业汉生制药有限公司占东阳汉生科技发展有限责任公司 80%股权。

3．2009 年，本公司分别出售了北京桀亚莱福生物技术有限责任公司、北京嘉德制药有限公司、浙江北生药业汉生制药有限公司、广西北生医药有限责任公司的全部股权。截止 2009 年 10 月 31 日，再没有纳入合并报表范围的子公司。

七、会计政策变更和会计差错更正的说明

1．会计政策变更

无

2．会计差错更正

（1）本公司 2007 年度以前会计差错导致多计收入 383,721,325.82 元，截止 2009 年 10 月 31 日仍虚计应收账款合计 220,890,709.23 元，计提坏账准备 137,143,737.47 元，本次已进行更正，调减报表年初应收账款 83,746,971.76 元，调减年初未分配利润 83,746,971.76 元。

（2）本公司前期会计差错，导致虚计在建工程 354,110,000.00 元，计提在建工程减值准备 354,110,000.00 元。本次已进行更正，调减年初在建工程 354,110,000.00 元，调减年初在建工程减值准备 354,110,000.00 元。

（3）子公司广西北生医药有限责任公司 2007 年会计差错。导致核销应收账款 83,538,000.00 元，其他应收款 25,201,805.50 元；虚计其他应收款 41,393,100.00 元，预付账款 2,600,000.00 元；核销其他应付款 3,684,000.00 元，应付账款 38,060,900.00 元，虚计在建工程 23,000,000.00 元，财务费用 1,805.5 元，本次已进行更正，调增年初应收账款 83,538,000.00 元，调减年初其他应收款 16,191,294.50 元，调减年初在建工程 23,000,000.00 元，调增年初应付账款 38,060,900.00 元，调增年初其他应付账款 3,684,000.00 元，调减预付账款 2,600,000.00 元，调减 2007 年财务费用 1805.50 元。调减 2007 年销售商品、提供劳务收到的现金 83,538,000.00 元，调减 2007 年收到的其他与经营活动有关的现金 25,201,805.50 元，调减 2007 年购买商品、接受劳务支付的现金 40,660,900.00 元，调减 2007 年支付的其他与经营活动有关的现金 45,078,905.50 元，调减 2007 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 23,000,000.00 元。

八、合并财务报表附注

1. 货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
现金	34,002.93	394,338.80
其中:人民币	34,002.93	394,338.80
银行存款	45,187,281.17	1,294,290.23
其中:人民币	45,187,281.17	1,294,290.23
其他货币资金	210.52	57,067.57
其中:人民币	210.52	57,067.57
合计	45,221,494.62	1,745,696.60

截至 2009 年 10 月 31 日止，本公司有 650,000.00 元的银行存款因诉讼事项被冻结，详见以下附注 19.预计负债的说明。

2. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	0.00			3,453,564.74	3.86%	99,285.55
1-2 年	0.00			7,771,517.40	8.69%	427,686.68
2-3 年	0.00			14,211,908.00	15.90%	4,409,800.15
3-4 年	0.00			63,967,480.96	71.55	63,739,288.42
合计	0.00			89,404,471.10	100	68,676,060.80

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将全部应收账款用于抵偿债务。

3. 预付款项

(1) 预付款项的账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	0.00		589,308.10	28.55
1-2 年	0.00		1,000,742.29	48.48
2-3 年	0.00		137,295.18	6.65
3 年以上	0.00		336,756.05	16.32
合计	0.00		2,064,101.62	100

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将全部预付账款用于抵偿债务。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,070,000.00	100		58,210,641.46	19.69	1,098,610.38
1-2 年				66,853,989.08	22.61	5,880,400.20
2-3 年				81,998,487.11	27.73	21,606,027.02
3 年以上				88,607,326.58	29.97	69,666,518.53
合计	1,070,000.00	100		295,670,444.23		98,251,556.13

(2)其他应收款前五名列示如下：

单位名称	2009 年 10 月 31 日	账龄分析

北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司	1,000,000.00	1 年以内
邓敦良	40,000.00	1 年以内
刘逸潇	20,000.00	1 年以内
刘瑜	10,000.00	1 年以内

期末余额减少较多，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将全部其他应收款用于抵偿债务。期末余额中有 100 万元为本期发生的应收股权转让款。

5. 存货及存货跌价准备

存货及存货跌价准备明细项目列示如下：

项目	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0.00			7,144,902.46	954,183.19	6,190,719.27
库存商品	0.00			8,870,622.29	2,422,948.53	6,447,673.76
自制半成品	0.00			9,605,794.20	2,415,064.93	7,190,729.27
合计	0.00			25,621,318.95	5,792,196.65	19,829,122.30

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

6.长期股权投资

长期股权投资明细项目列示如下：

被投资单位	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	减值准备	增减变动	2009 年 10 月 31 日	减值准备
广西北生集团科技开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	-2,000,000.00	0.00	0.00

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

7. 固定资产

固定资产增减变动明细项目列示如下：

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2009 年 10 月 31 日
一、原价合计	1,124,542,942.30	28,800.00	1,124,571,742.30	0.00
其中：房屋、建筑物	759,297,625.10	0.00	759,297,625.10	0.00
机器设备	335,281,010.33	6,500.00	335,287,510.33	0.00
动输工具	13,973,435.42	0.00	13,973,435.42	0.00
其他	15,990,871.45	22,300.00	16,013,171.45	0.00
二、累计折旧合计	306,898,911.09	14,350,159.30	321,249,070.39	0.00
其中：房屋、建筑物	118,102,152.74	6,695,411.25	124,797,563.99	0.00
机器设备	164,851,043.88	7,362,318.64	172,211,677.32	0.00
动输工具	10,255,750.27	132,144.73	10,389,580.20	0.00

其他	13,689,964.20	160,284.68	13,850,248.88	0.00
三、固定资产净值合计	817,644,031.21	-14,321,359.30	803,322,671.91	0.00
其中：房屋、建筑物	641,195,472.36	-6,695,411.25	634,500,061.11	0.00
机器设备	170,429,966.45	-7,355,818.64	163,075,833.01	0.00
动输工具	3,717,685.15	-132,144.73	3,583,855.22	0.00
其他	2,300,907.25	-137,984.68	2,162,922.57	0.00
四、固定资产减值准备累计金额合计	301,804,014.23	46,298.40	301,850,312.63	0.00
其中：房屋、建筑物	247,568,950.38	0.00	247,568,950.38	0.00
机器设备	51,240,317.79	37,349.60	51,277,667.39	0.00
动输工具	2,193,046.02	8,948.80	2,201,994.82	0.00
其他	801,700.04	0.00	801,700.04	0.00
五、固定资产净额合计	515,840,016.98	-14,367,657.70	501,472,359.28	0.00
其中：房屋、建筑物	393,626,521.98	-6,695,411.25	386,931,110.73	0.00
机器设备	119,189,648.66	-7,393,168.24	111,798,165.62	0.00
动输工具	1,524,639.13	-141,093.53	1,381,860.40	0.00
其他	1,499,207.21	-137,984.68	1,361,222.53	0.00

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

8. 在建工程

项目	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	帐面余额	减值准备	帐面净额	帐面余额	减值准备	帐面净额
在建工程	30,702,612.67	15,635,772.67	15,066,840.00	517,599,125.14	471,538,185.14	46,060,940.00

在建工程明细项目列示如下：

项目名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2009 年 10 月 31 日	
				帐面余额	减值准备
①北京物流中心	43,689,012.67		16,986,400.00	26,702,612.67	11,635,772.67
②苦瓜项目	162,171,412.82		162,171,412.82	0.00	0.00
③罗汉果项目	44,077,420.00		44,077,420.00	0.00	0.00
④血液项目	151,752,179.65		151,752,179.65	0.00	0.00
⑤嘉德项目	38,702,580.00		34,702,580.00	4,000,000.00	4,000,000.00
⑥狂犬疫苗项目	48,266,520.00		48,266,520.00	0.00	0.00
⑦东珠满庭芳	28,940,000.00		28,940,000.00	0.00	0.00
合计	517,599,125.14		486,896,512.47	30,702,612.67	15,635,772.67

（1）明细项目说明：

①北京物流配送中心项目，系2003年5月21日经北京市发展计划委以京计商[2003]789号文批准，项目预算总投资人民币4296万元，项目所在地北京大兴工业区。该项目主要系预付工程款及土地款，截至2009年10月31日止，已计提减值准备11,635,772.67元。

②、③、④、⑥、⑦本期全额减少，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已

将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

⑤北京嘉德公司异地改造项目，与北京物流配送中心项目为同一项目，截至2009年10月31日止，已计提减值准备400万元。

9. 固定资产清理(无)

10. 无形资产

(1)无形资产明细项目列示如下：

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2009 年 10 月 31 日
一、原价合计	75,551,217.72	0.00	61,279,751.09	14,271,466.63
专有技术	40,347,238.30	0.00	26,075,771.67	14,271,466.63
土地使用权	34,851,017.39	0.00	34,851,017.39	0.00
非专利权	352,962.03	0.00	352,962.03	0.00
二、累计摊销	27,947,068.00	735,158.26	22,229,443.77	6,452,782.49
专有技术	24,485,791.42	423,573.13	18,456,582.06	6,452,782.49
土地使用权	3,461,276.58	311,585.13	3,772,861.71	0.00
非专利权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产净值合计	47,604,149.72	-735,158.26	39,050,307.32	7,818,684.14
专有技术	15,861,446.88	-423,573.13	7,619,189.61	7,818,684.14
土地使用权	31,389,740.81	-311,585.13	31,078,155.68	0.00
非专利权	352,962.03	0.00	352,962.03	0.00
四、减值准备合计	11,975,758.35	0.00	7,466,355.87	4,509,402.48
专有技术	11,939,879.62	0.00	7,430,477.14	4,509,402.48
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
非专利权	35,878.73	0.00	35,878.73	0.00
五、无形资产净额合计	35,628,391.37	-735,158.26	31,583,951.45	3,309,281.66
专有技术	3,921,567.26	-423,573.13	188,712.47	3,309,281.66
土地使用权	31,389,740.81	-311,585.13	31,078,155.68	0.00
非专利权	317,083.30		317,083.30	0.00

期末余额较期初减少较大，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

11. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

项目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
信用借款	0.00	0.00
①抵押借款	0.00	699,060,087.77
②担保借款	0.00	46,199,589.00
合计	0.00	745,259,676.77

①系本公司以拥有的北生科技园车间、土地和广西北生集团海玉农业开发有限责任公司的土地作为抵押借款7000万人民币元，以本公司拥有的三栋公寓楼房产作为抵押借款

2000万人民币元，以本公司拥有的辽阳分公司和柳州分公司的设备抵押借款1110万人民币元，浙江北生药业汉生制药有限公司以其非生产用房屋及建筑物作为抵押借款400万人民币元,以原法定代表人何玉良房产作为抵押借款3050万人民币元。

②系北海腾盛建筑工程有限责任公司为本公司担保借款14767万元，由北生集团为本公司担保借款9289万元，由广厦建设集团有限责任公司为浙江北生药业汉生制药有限公司担保借款5050万元。

本期按经法院批准的重整计划已归还了上述债权。

12.应付账款

（1）应付账款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
1 年以内	4,653,794.13	24,672,906.76
1-2 年	199,854.50	29,615,490.80
2-3 年	905,293.73	5,996,341.85
3 年以上	5,293,407.48	19,254,699.76
合计	11,052,349.84	79,539,439.17

（2）应付账款主要明细项目列示如下：

单位名称	2009 年 10 月 31 日	账龄分析
海南丰兴医药有限公司	1,533,632.72	1 年以内
佛山市顺德区俊杰装璜印刷有限公司	969,405.42	4-5 年
深圳市前康医药有限公司	592,093.23	1 年以内
桂平陆川血站	449,933.66	1 年以内
北京金豪制药有限公司	419,280.00	1 年以内

（3）本公司应付账款前五名金额合计 394 万元，占应付账款总额的比例为 36%。

（4）应付账款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

（5）应付账款期末余额较期初减少较大，主要是本期按经法院批准的重整计划归还了债权人申报并经法院确认的债权，期末余额主要是未申报的债权。

13. 预收款项

（1）预收款项账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
1 年以内	212,798.77	9,369,146.17
1-2 年	0.00	1,031,263.79
2-3 年	137,680.00	2,255,907.17
3 年以上	1,344,764.85	2,134,668.39
合计	1,695,243.62	14,790,985.52

（2）预收款项中无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项及预收

关联方款项。预收款项期末余额较期初减少较大，主要是本期按经法院批准的重整计划归还了债权人申报并经法院确认的债权，期末余额主要是未申报的债权。

14. 应付职工薪酬

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加数	本年减少数	2009 年 10 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,737,711.00	6,929,097.97	14,666,808.97	0.00
二、职工福利费	0.00	150.00	150.00	0.00
三、社会保险费	2,973,652.66	2,961,848.63	5,935,501.29	0.00
四、住房公积金	268,212.07	0.00	-31,863.50	300,075.57
五、其他	705,692.93	-74,581.78	631,111.15	0.00
合计	11,685,268.66	9,816,514.82	21,201,707.91	300,075.57

15. 应交税费

项目	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
增值税	209,188.38	63,554,276.53
营业税	725,695.38	0.00
所得税	0.00	12,238,552.46
个人所得税	11,778.33	1,984,839.38
城建税	55,383.11	2,616,682.95
房产税	0.00	16,291,188.77
其他	727,350.72	20,706,481.36
合计	1,729,395.92	117,392,021.45

应交税费期末余额较期初减少较大，主要是本期按经法院批准的重整计划归还了债权人申报并经法院确认的税收债权，期末余额主要是本期新发生的税费。

16. 其他应付款

（1） 其他应付款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
1 年以内	95,556,529.75	292,602,450.36
1-2 年	541,226.98	9,222,073.55
2-3 年	8,465.00	12,056,456.03
3 年以上	3,292,015.83	4,704,613.60
合计	99,398,237.56	318,585,593.54

（2） 其他应付款主要明细项目列示如下：

单位名称	2009 年 10 月 31 日	账龄分析
浙江郡原地产股份有限公司	91,888,800.00	1 年以内
浙江康大实业有限公司	3,000,000.00	3-4 年
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	500,000.00	1 年以内
中磊会计师事务所	500,000.00	1 年以内
金杜律师事务所	500,000.00	1 年以内

（3）其他应付款中无应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项及应付关联方款项。

（4）本期按经法院批准的重整计划归还了债权人申报并经法院确认的债权，期末余额主要是重组方浙江郡原地产股份有限公司依据《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》提供支持本公司重整计划执行完毕的资金以及部分未申报债权。

17. 一年内到期的长期负债

一年内到期的长期负债明细项目列示如下：

项目	借款起始日	借款终止日	2009 年 10 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
			利率(%)	本币金额	利率(%)	本币金额
抵押贷款	2002-4-17	2007-4-16		0.00	5.86	125,000,000.00
抵押贷款	2002-8-7	2009-8-6		0.00	6.048	113,000,000.00
合计				0.00		238,000,000.00

减少原因为公司本期按经法院批准的重整计划归还了债权人申报并经法院确认的债权。

18.长期借款、专项应付款（无）

19.预计负债

截止 2009 年 10 月 31 日，预计负债余额 650,000.00 元，原因是 2009 年 10 月 16 日，北生长春市凯旋制药分公司的资产受让方—山东天颐泰药业有限公司诉本公司未按协议书的约定将附表所列资产全部交付，申请退还未交付的资产款 55.47 万元并支付违约金。2009 年 10 月 19 日，法院裁定冻结本公司银行存款 65 万元，本公司的法律顾问认为该案件败诉的可能性较大，因此本公司按 65 万元计入了预计负债。

20. 股本

项目	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
限售流通股	64,250,760.00	21.16	0.00	0.00	91,106,240.00	0.00	0.00	155,357,000.00	39.35
非限售流通股	239,436,708.00	78.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	239,436,708.00	60.65
合计	303,687,468.00	100.00	0.00	0.00	91,106,240.00	0.00	0.00	394,793,708.00	100.00

(1)本公司于 2001 年 7 月 26 日在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股；2001 年 8 月 7 日，本公司 4,532 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，业经华寅会计师事务所寅会[2001]验字第 3048 号验资报告验证。

(2)2003 年，本公司经 2002 年度股东大会决议，实施了 2002 年度未分配利润及资本公积转增股本，按 2002 年末 90,000,000 股本为基数，未分配利润每 10 股送 1 股，资本公积每 10 股转增 3 股，经送配后本公司股本总额为 126,000,000 股。业经华寅会计师事务所寅

验[2003]3013 号验资报告验证。

(3)2004 年，本公司经 2003 年度股东大会决议，并根据经过中国证券监督管理委员会证监发行字(2004)117 号核准文件，以 2003 年 12 月 31 日的实际股本 126,000,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股配售 5 股，经配售完成后，增加本公司股本总额为 46,746,000.00 股(法人股股东配股 14,962,500.00 股)，增加股本人民币 46,746,000.00 元，增加资本公积人民币 241,290,791.27 元。本公司变更后的股本总额为人民币 172,746,000.00 元。业经华寅会计师事务所寅验(2004)3018 号报告验证。

(4)本公司于 2006 年 3 月 9 日公告实施股权分置改革方案：本公司以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 7.58 股，非流通股股东将每 10 股转增所获的 7.58 股股份全部转赠予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。股权分置改革后的股本情况已经北京天华会计师事务所 2006 年 4 月 18 日出具的天华验字(2006)第 136-07 号验资报告验证。

(5)本公司根据 2008 年 12 月 29 日召开的第一次债权人会议出资人组会议表决结果、经法院批准的《重整计划》和修改后的章程规定，以本公司截至 2008 年 12 月 26 日的总股本为基数，按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 91,106,240.00 股，全体股东用转增的 91,106,240.00 股股份分配给普通债权人，每股面值 1 元，共计增加股本 91,106,240.00 元。此次股本变更情况已经中磊会计师事务所 2009 年 11 月 20 日出具的中磊验字[2009]第 0021 号验资报告验证。

21. 资本公积

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加数	本年减少数	2009 年 10 月 31 日
资本（股本）溢价	435,724,464.96	0.00	91,106,240.00	344,618,224.96
其他资本公积	18,445,507.18	0.00	80,000.00	18,365,507.18
合计	454,169,972.14	0.00	91,186,240.00	362,983,732.14

22. 盈余公积

项目	2008 年 12 月 31 日	本年增加数	本年减少数	2009 年 10 月 31 日
法定盈余公积	38,483,861.71	0.00	0.00	38,483,861.71
任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00
企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	38,483,861.71	0.00	0.00	38,483,861.71

23. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

项目	金额
上年年末余额	-1,802,814,414.59
加：年初未分配利润调整数	0.00
其中：会计政策变更	0.00

前期差错更正	0.00
其他调整因素	0.00
本年年初余额	-1,802,814,414.59
本年增加额	0.00
其中：本年净利润转入	952,525,655.51
其他增加	0.00
本年减少数	0.00
其中：本年提取盈余公积数	0.00
本年分配现金股利数	0.00
本年分配股票股利数	0.00
其他减少	0.00
本年年末余额	-850,288,759.08

24. 营业收入及成本

(1) 营业收入成本：

行业名称	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
医药	19,532,180.38	27,269,634.96	20,934,946.22	31,328,151.47	49,447,909.17	60,198,544.69
合计	19,532,180.38	27,269,634.96	20,934,946.22	31,328,151.47	49,447,909.17	60,198,544.69

（2）主营业务收入成本按产品列示：

产品名称	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
血液制品	8,608,449.10	11,746,481.91	3,433,415.09	1,585,743.51	11,041,158.42	14,511,228.29
生物制药	0.00	0.00	28,336.76	73,990.24	7,496,340.32	11,140,309.95
中西成药	8,275,759.58	14,348,271.73	11,123,802.17	26,560,247.19	16,267,349.00	24,544,207.86
人体组织工程材料	2,647,971.70	1,174,881.32	5,623,637.14	2,964,863.12	5,072,653.91	2,431,276.07
其他	0.00	0.00	725,755.06	143,307.41	9,570,407.52	7,571,522.52
合计	19,532,180.38	27,269,634.96	20,934,946.22	31,328,151.47	49,447,909.17	60,198,544.69

（3）主营业务收入成本按地区分布列示：

地区名称	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
东北地区	0.00	0.00	3,461,751.85	1,659,733.75	16,308,821.79	18,036,895.46
华北地区	2,647,971.70	1,174,881.32	5,717,158.48	3,041,215.66	8,112,425.78	4,977,951.48
华东地区	1,536,782.94	5,239,133.79	1,138,615.77	9,178,568.26	2,327,669.72	9,253,962.41
华南地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西南地区	15,347,425.74	20,855,619.85	10,617,420.12	17,448,633.80	22,698,991.88	27,929,735.34

合计	19,532,180.38	27,269,634.96	20,934,946.22	31,328,151.47	49,447,909.17	60,198,544.69

25. 营业税金及附加

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
城建税	36,378.31	89,254.78	295,990.73
教育费附加	13,555.09	45,077.47	153,632.35
防洪费	4,691.49	0.00	5.71
合计	54,624.89	134,332.25	449,628.79

26. 资产减值损失

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
一、坏账损失	0.00	136,731,513.09	68,751,463.83
二、存货跌价损失	0.00	3,338,699.05	1,358,490.50
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00	64,000,000.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	0.00	21,416,302.08	71,122,103.13
八、工程物资减值损失	0.00	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	94,428,185.14	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00		2,743,905.68
十三、商誉减值损失	0.00	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	255,914,699.36	207,975,963.14

27.投资收益

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
权益法核算下的持有收益	0.00	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	103,924,389.23	0.00	0.00
处置交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00
合　　计	103,924,389.23	0.00	0.00

公司本期进行重整而出售子公司股权，子公司账面净资产与出售价之间的差额形成的收益。

28.营业外收入

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置利得合计	263,428,698.02	34,851,375.62	4,302,513.88
其中：固定资产处置利得	50,246,858.51	4,567,220.81	2,307,088.81

罚款收入	550.00	12,354.00	53,181.43
债务重组收入	843,256,074.53	0.00	0.00
其他	487,880.03	0.00	0.00
合计	1,107,173,202.58	34,863,729.62	4,355,695.31

29.营业外支出

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置损失合计	200,648,155.11	544,124.48	0.00
其中：固定资产处置损失	118,643,603.14	544,124.48	0.00
原材料报废	0.00	432,654.96	2,871,486.18
罚款赔偿支出	1,088,846.78	233,727,173.52	4,940,873.59
其他	376,916.83	34,055,437.25	210,347.80
合计	202,113,918.72	268,759,390.21	8,022,707.57

30.所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

项目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
1．当期所得税费用	143,092.25	171,396.06	92,099.41
2．递延所得税费用			
合计	143,092.25	171,396.06	92,099.41

31.基本每股收益

基本每股收益计算	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
1.归属于公司普通股股东的净利润	952,525,655.51	-692,310,038.38	-308,026,847.69
2.本期新增发行在外普通股	91,106,240.00	0.00	0.00
3.本期新增发行在外普通股的月数 *	2	0	0
4.发行在外普通股加权平均数	303,687,468.00	303,687,468.00	303,687,468.00
5.基本每股收益	2.96	-2.28	-1.01
6.归属母公司股东的非经常性损益	1,008,983,673.09	-233,895,660.59	-3,667,012.26
7.扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.18	-1.51	-1.00

* 根据《重整计划》，本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9110.624 万股股份分配给普通债权人。2009 年 9 月 16 日，本公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请开设了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”，新增登记有限售条件的流通股 91,106,240.00 股。因此本期新增发行在外普通股的月数按 2 个月算。

32.现金流量表附注

补充资料	本年数	上年数
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	952,615,649.01	-699,908,875.00

加: 少数股东损益	0.00	0.00
加：未确认投资损失	0.00	0.00
加：资产减值准备	0.00	255,914,699.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,397,449.70	58,995,162.60
无形资产摊销	1,169,490.41	1,804,939.44
长期待摊费用摊销	46,666.66	495,461.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-63,583,835.24	544,124.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	244,873.47
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	4,670,076.37	127,145,265.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-103,924,389.23	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	19,829,122.30	11,454,301.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	219,141,400.02	-3,838,431.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,099,962,565.58	246,913,906.75
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-49,999,935.58	-234,571.46
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	0.00	0.00
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况：	0.00	0.00
现金的期末余额	45,221,494.62	1,745,696.60
减：现金的期初余额	1,745,696.60	2,258,956.14
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	43,475,798.02	-513,259.54

(1)收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
收浙江郡原地产股份有限公司款项	91,888,800.00
收北海天然药物工程技术有限公司款	821,516.40
收东阳川腾房地产开发有限公司款项	653,000.00
收北海环发典当有限公司款	576,000.00
收东阳旺盛汽车租赁公司款	100,000.00
收到的其他款项	855,826.72
合　计	94,895,143.12

(2)支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额

支付律师费用	6,000,000.00
支付财务顾问费用	5,500,000.00
支付债权人申报债权款（不包含银行的债权）	5,231,081.21
支付审计、评估费用	2,190,000.00
支付差旅费	1,031,684.50
支付水电费	964,182.89
支付证券公司登记费用	548,032.24
支付业务招待费	323,973.65
其他	138,216.30
合　计	21,927,170.79

九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年度 10 月 31 日			2008 年度		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	0.00			1,595,751.87	2.77	39,627.16
1-2 年	0.00			8,560,234.67	14.87	265,741.01
2-3 年	0.00			9,298,446.44	16.16	1,407,774.04
3 年以上	0.00			38,107,035.99	66.20	34,809,492.09
合计	0.00			57,561,468.97	100	36,522,634.30

期末余额为零，减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将全部应收账款用于抵偿债务。

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	2009 年 10 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,070,000.00	100		56,725,243.57	13.43	1,097,985.88
1-2 年				57,406,591.85	13.59	3,248,534.05
2-3 年				51,551,830.76	12.20	7,479,895.69
3 年以上				256,699,566.71	60.78	60,312,610.28
合计	1,070,000.00	100		422,383,232.89	100	72,139,025.90

(2)其他应收款前五名列示如下：

单位名称	金额	账龄分析

北京瑞尔德嘉创业投资管理有限公司	1,000,000.00	1 年以内
邓敦良	40,000.00	1 年以内
刘逸潇	20,000.00	1 年以内
刘瑜	10,000.00	1 年以内

(3) 其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

3、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2008 年度	减值准备	2009 年 10 月 31 日	减值准备
浙江北生药业汉生制药有限公司	64,000,000.00	64,000,000.00	64,000,000.00	0.00	0.00
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	36,500,000.00	36,500,000.00		0.00	0.00
北京嘉德制药有限公司	22,400,000.00	22,400,000.00		0.00	0.00
广西北生医药有限责任公司	12,000,000.00	12,000,000.00		0.00	0.00
北京东方嘉德生物科技有限公司	2,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00	0.00	0.00
广西北生集团科技开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		0.00	0.00

长期股权投资期末余额为 0,减少原因是公司本期按经法院批准的重整计划已将相关资产拍卖或转让，所得资金用于支付重整费用、共益债务及法院确认的申报债权。

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入成本：

	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
行业名称	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
医药	15,347,425.74	20,855,619.85	14,075,857.26	19,105,356.90	39,002,118.79	45,960,887.94
合计	15,347,425.74	20,855,619.85	14,075,857.26	19,105,356.90	39,002,118.79	45,960,887.94

（2）主营业务收入成本按产品列示：

	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
产品名称	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
血液制品	8,608,449.10	11,746,481.91	3,433,415.09	1,585,743.51	11,041,158.42	14,511,228.29
生物制药	0.00	0.00	28,336.76	73,990.24	6,027,427.52	6,361,616.70
中西成药	6,738,976.64	9,109,137.94	9,543,814.45	17,318,286.39	12,368,820.21	17,443,459.46
人体组织工程材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	6,920.35	4,577.48	9,564,712.64	7,644,583.49
合计	15,347,425.74	20,855,619.85	13,012,486.65	18,982,597.62	39,002,118.79	45,960,887.94

（3）主营业务收入成本按地区分布列示：

	2009 年 1-10 月		2008 年度		2007 年度	
地区名称	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

东北地区	0.00	0.00	3,461,751.85	1,659,733.75	16,308,821.79	18,036,895.46
华北地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
华东地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
华南地区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西南地区	15,347,425.74	20,855,619.85	9,550,734.80	17,322,863.87	22,693,297.00	27,923,992.48
合计	15,347,425.74	20,855,619.85	13,012,486.65	18,982,597.62	39,002,118.79	45,960,887.94

5. 资产减值损失

项 目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
一、坏账损失	0.00	6,370,533.38	85,661,219.84
二、存货跌价损失	0.00	399,402.64	730,056.00
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00	64,000,000.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	0.00	21,416,302.08	70,686,449.15
八、工程物资减值损失	0.00	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	94,428,185.14	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00		168,656.21
十三、商誉减值损失	0.00	0.00	0.00
十四、其他	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	122,614,423.24	221,246,381.20

6. 投资收益

项 目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
权益法核算下的持有收益	0.00	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-48,786,000.00	0.00	0.00
处置交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00
合 计	-48,786,000.00	0.00	0.00

公司本期进行重整，本期出售子公司所得的收入与原始投资额的差形成的损失。

十、关联方关系及关联方交易

1．关联方概况

根据本公司的《重整计划》，本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9110.624 万股股份分配给普通债权人。2009 年 9 月 16 日，本公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请开设了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”，新增登记有限售条件的流通股 91,106,240.00 股。2009 年 10 月 24 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-4 号民事裁定书裁定将上述账户中 79,663,448.00 股股票划转至与债权人名称一致

的 66 个证券账户和与债权人名称不一致的 15 个证券账户。股票于 2009 年 10 月 28 日完成划转后，本公司的第一大股东变更为中国工商银行股份有限公司广西壮族自治区分行，其所持股份为 35,643,106.00 万股，约占变更后总股本的 9.03%。

(1)2009 年 10 月 28 日前存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质或类型	法定代表人
广西北生集团有限责任公司	北海市北海大道 168 号	高新技术产业及产品的研究与开发、房地产开发与经营	控股股东	有限责任公司	何京云

(2) 2009 年 10 月 28 日前存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

公司名称	2009.10.31	2008.12.31
广西北生集团有限责任公司	150,000,000.00	150,000,000.00
浙江北生药业汉生制药有限公司*	80,000,000.00	80,000,000.00
广西北生医药有限责任公司*	15,000,000.00	15,000,000.00
东阳汉生科技发展有限责任公司*	10,000,000.00	10,000,000.00
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司*	50,000,000.00	50,000,000.00
北京嘉德制药有限公司*	18,872,388.00	18,872,388.00

*注： 2009 年度，本公司分别出售了北京桀亚莱福生物技术有限责任公司、北京嘉德制药有限公司、浙江北生药业汉生制药有限公司、广西北生医药有限责任公司的全部股权。截止 2009 年 10 月 31 日，以上公司不再纳入合并报表范围。

(3) 2009 年 10 月 28 日前存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

	2009.10.31		2008.12.31	
公司名称	金额	所持股权比例(%)	金额	所持股权比例(%)
广西北生集团有限责任公司	28,016,800.00	7.10	28,016,800.00	9.23
浙江北生药业汉生制药有限公司	0	0	64,000,000.00	80.00
广西北生医药有限责任公司	0	0	12,000,000.00	80.00
东阳汉生科技发展有限责任公司	0	0	8,000,000.00	80.00
北京桀亚莱福生物技术有限责任公司	0	0	36,500,000.00	73.00
北京嘉德制药有限公司	0	0	15,097,910.40	80.00

本期分别出售了子公司的股权，因此期末所持股份或权益变为零。

(4) 2009 年 10 月 28 日前不存在控制关系的关联方及其性质：

关联方名称	与本公司之关系
广西血液中心	本公司股东
广西北生集团东珠实业有限责任公司	本公司股东
广西北生集团广告装饰有限公司	控股股东之子公司
广西北生集团碧菱有限责任公司	控股股东之子公司

广西北生集团物业管理有限责任公司	控股股东之子公司
● 广西北生集团科技开发有限公司	联营公司
● 北京东方嘉德生物科技有限公司	联营公司
● 北京川腾投资集团有限公司	控股股东控制下公司
● 北海腾盛建筑工程有限公司	控股股东控制下公司
● 广西北海赛诺奇生物工程有限公司	控股股东控制下公司
● 北京九洲济康医药有限责任公司	控股股东控制下公司
● 吉林省华凯医药销售有限公司	控股股东控制下公司
● 四川省万龙东顺药业有限公司	控股股东控制下公司
● 北京盛世康健生物科技有限公司	控股股东控制下公司
● 广东省龙京生物医药有限公司	控股股东控制下公司
● 北京华阳新康科技开发有限公司	控股股东控制下公司
● 东阳中远经贸有限公司	高级管理人控制公司

2. 2009 年 10 月 28 日前关联方交易

(1) 租赁事项

A、本公司向关联方收取租赁费

关联方名称	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	定价原则
广西北生集团有限责任公司	-	695,520.00	695,520.00	同类服务市场价格

B、本公司向关联方支付租赁费及管理费

企业名称	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度	定价原则
广西血液中心(办公楼租金)	-	124,800.00	124,800.00	同类服务市场价格
广西血液中心(物业管理费)	-	170,000.00	170,000.00	同类服务市场价格
合　计	-	294,800.00	294,800.00	

(2) 关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下：

往来款项	关联方名称	2008 年 12 月 31 日	2009 年 10 月 31 日
其他应收款	广西北生集团有限责任公司	64,306,222.71	0.00
	北海赛诺奇生物工程有限公司	41,175,438.00	0.00
	北京川腾投资集团有限公司	32,891,254.37	0.00
	北海腾盛建筑工程有限责任公司	31,083,000.00	0.00
	东阳中远经贸有限公司	15,722,674.45	0.00
	北京华阳新康科技开发有限公司	8,519,374.00	0.00
	北京盛世康健生物科技有限责任公司	1,214,185.80	0.00
小计		194,912,149.33	0.00
其他应付款	广西北生集团有限责任公司	19,549,431.00	50,000.00
	广西北生集团东珠实业有限责任公司	13,590,721.00	50,000.00
	广西血液中心	1,745,085.27	0.00
	广西北生集团科技开发有限公司	1,690,687.82	50,000.00

	广西北生集团物业管理有限责任公司	694,907.93	50,000.00
	北京华阳新康科技开发有限公司	600,000.00	0.00
	北京川腾投资集团有限公司	58,607.38	0.00
	北海市天然药物工程技术中心	22,772.12	0.00
	北海赛诺奇生物工程有限公司	6,163.20	0.00
	广西北生集团广告装饰有限公司	0.00	50,000.00
小计		37,958,375.72	250,000.00
应付账款	广西北生集团广告装饰有限公司	404,386.33	0.00
	广西北生集团科技开发有限公司	442,214.25	0.00
小计		846,600.58	0.00
应收账款	吉林华凯医药销售有限公司	4,711,539.91	0.00
	四川万龙东顺药业有限公司	4,692,104.40	0.00
	广东龙京生物医药有限公司	2,675,232.17	0.00
	北京盛世康健生物科技有限责任公司	828,608.00	0.00
	北京九洲济康医药有限责任公司	71,460.00	0.00
小计		12,978,944.48	0.00

(3) 关联方担保事项

无。

3. 其他关联方及交易

根据《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，由重组方浙江郡原地产股份有限公司提供 1.2 亿元资金支持北生公司重整计划执行完毕。浙江郡原地产股份有限公司于 2009 年 9 月 27 日已转入本公司 1.2 亿元资金，2009 年 10 月 12 日，按尚未处置的未抵押资产在 2009 年 9 月 30 日前最后一次的拍卖价格 2756 万元购买了尚未处置的未抵押资产，截止 2009 年 10 月 31 日，其他应付款—浙江郡原地产股份有限公司账面余额为 91,888,800.00 元。

十一、承诺事项

截至 2009 年 10 月 31 日止，本公司无对生产经营活动有重大影响需特别披露的重大承诺事项。

十二、非经常性损益

非经常性损益明细项目列示如下：

项　　目	金　额
1、非流动资产处置损益	166,704,932.14
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3、计入当期损益的政府补助	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5、企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	
6、非货币性资产交换损益	
7、委托投资损益	
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	

9、债务重组损益	843,256,074.53
10、企业重组费用(如安置职工的支出、整合费用等)	
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
13、与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	
14、除上述项目之外的其他营业外收支净额	-977,333.58
15、中国证监会认定其他非经常性损益项目 *	
扣除所得税前非经常性损益合计	1,008,983,673.09
减：所得税影响金额	
扣除所得税后非经常性损益合计	1,008,983,673.09
其中:归属母公司股东的非经常性损益	1,008,983,673.09

十三、资产负债表日后事项

2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书确认重整计划执行完毕，2009 年 10 月 31 日后至 11 月报表批准报出日前，支付了与重整计划相关的共益费用 1,745,981.07 元及偿还了债权人 904,276.12 元，本公司已将上述事项调整到截止日为 2009 年 10 月 31 日的当期报表中。

十四、或有事项

1．根据北生药业 2009 年 10 月 20 日的管理人会议提出“对于资产处置的遗留问题，为了避免可能出现的风险，建议由管理人提出解决遗留问题的方案，并预留资金和人员。需要充分考虑后续工作”。 2009 年 10 月 27 日，“广西北生药业股份有限公司资产处置遗留问题会议”讨论预计要为生活区买受人解决管道、网络的费用等，因尚未有明确的方案，该义务的金额未能够可靠地计量。

2．因本公司与原公司职工的遗留劳资纠纷，原公司职工分别向法院或劳动仲裁机关主张权益，现尚无法判断该等事项导致经济利益流出的可能性及可靠地计量相关的金额。

3．2009 年 10 月 16 日, 北生长春市凯旋制药分公司的资产受让方—山东天颐泰药业有限公司诉本公司未按协议书的约定将附表所列资产全部交付，申请退还未交付的资产款 55.47 万元并支付违约金。2009 年 10 月 19 日，法院裁定冻结本公司银行存款 65 万元，本公司的法律顾问认为该案件败诉的可能性较大，因此本公司按 65 万元计入了预计负债。

十五、其他重要事项

1．重整计划的执行及完成

2008 年 12 月 30 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准本公司母公司重整计划的（2008）北破重字第 1-1 号民事裁定书，本公司母公司进入重整计划执行期。重整的主要内容如下：对于本公司资产变现资金部分，除清偿担保债权人外，优先支付重整费用、职工债权、税收债权及 5 万元以下部分的债权等，如有剩余，再向普通债权人分配。超过 5 万元的债权部分，以本公司账面应收款按评估值抵偿，同时以处置资产的变现资金进行清偿。此外，本

公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9110.624 万股股份分配给普通债权人。重组方应当在重整程序终结之后以非公开发行股份购买资产等合法方式向本公司注入净资产不低于人民币 7 亿元。

重整计划执行期间，本公司对全部重要资产进行了拍卖或转让，资产处置成交总额约为 4.35 亿元。截止法院确认的重整计划执行完毕日，北京物流中心在建项目和四项药品品种生产技术（27 个药品文号）由于法律层面上以及客观上造成的原因仍无法处置完毕。截止 2009 年 10 月 31 日，留在本公司账面的上述资产账面净值约 1838 万元，依据本公司管理人的《监督报告》:“即使上述两项资产（即北京物流中心在建项目以最后一次流拍价 540 万元计，四项药品品种生产技术以最高报价合计 1551 万元计）得以顺利变现，北生药业可供清偿需全额清偿的费用和债权的资金合计 118,951,374.68 元，仍无法满足需全额清偿的费用和债权合计 1.46 亿元资金需求。因此，可以充分断定，北生药业可供偿债的资产变现资金最大范围已经确定，尚不足以满足重整计划规定的偿债资金需求，必须由第三方垫入资金才能支持重整计划执行完毕。”又依据《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》,由浙江郡原地产股份有限公司提供 1.2 亿元资金支持北生公司重整计划执行完毕。浙江郡原地产股份有限公司于 2009 年 9 月 27 日已转入本公司 1.2 亿元资金，以上未实现变现的资产实质上已经由第三方浙江郡原地产股份有限公司通过垫资以现金方式分配给了债权人。

2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号《民事裁定书》确认：“债务人北生药业可供清偿债务的资产已全部得到有效处置，可供清偿债务的资产价值数额已经锁定。抵押债权、工程优先款得到了全额清偿。对资产价值不足《重整计划》规定的其他债权现金分配部分，债务人通过重组方浙江郡原地产股份有限公司的垫资全额清偿了职工债权、税收债权。普通债权也基于重组方浙江郡原地产股份有限公司的垫资得以按照《重整计划》规定的现金分配标准执行。《重整计划》规定的以北生药业公积金转增股对普通债权进行清偿方案中的转增工作已经完成，自管理人提交报告时止，除依照《中华人民共和国企业破产法》及《重整计划》的规定提存部分外，普通债权的所有清偿方式已经执行完毕。《重整计划》规定的资产处置、偿债方案等事项全部执行完毕，债权人依照《重整计划》的规定享有的受偿权利已经全部实现。因此，对重整计划执行完毕的事实本院予以确认。”

2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书确认重整计划执行完毕，裁定本公司的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可按照《广西北生药业股份有限公司重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利。本公司尚存在包括但不限于未申报债权等进行清偿的责任和风险，截止 2009 年 10 月 31 日，账面未申报债权约为 2101 万元。

同时，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书裁定：“按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，广西北生药业股份有限公司不再承担

清偿责任”。但因债务人的原因，截止报告报出日止，已申报确认的小额普通债权 1,182,031.08 元及部分职工债权 339,022.54 元尚未付出，因时间关系，未能及时提存，本公司承诺银行存款预留 1,521,053.62 元资金公用于支付上述债权，绝不挪用，并尽快再次以通知或公告的形式敦促债权人前来领取。重组方浙江郡原地产股份有限公司对本公司支付上述债权承担担保责任。

2．股份质押、冻结及拍卖

本公司股东北生集团由于债务原因，将其持有的公司 28,011,200.00 股限售流通股质押给中国农业银行北海市分行、同时深圳市中级人民法院及广西壮族自治区高级人民法院将北生集团持有的公司 28,016,800.00 股限售流通股予以轮候冻结，广西北海市银海区人民法院将北生集团持有公司 28,016,800.00 股中的 3,586,956.00 股限售流通股予以轮候冻结。

截至 2009 年 10 月 31 日止，上述冻结仍处于延续状态。

3．在重整期间，本公司从日常事务到重大事项决策，均由本公司管理人作出，重整计划执行完毕后，由本公司的董事会接管。

4．本公司因涉嫌证券违法违规，2007 年 7 月 30 日，被中国证券监督管理委员会立案调查。截止 2009 年 10 月 31 日，中国证券监督管理委员会尚未结案，该事项可能会对本公司财务报表产生重大影响。

5．2009 年度资本公积转增股本事项

（1）根据《重整计划》，本公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增 9110.624 万股股份分配给普通债权人。2009 年 9 月 16 日，本公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请开设了“广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户”，新增登记有限售条件的流通股 91,106,240.00 股。2009 年 10 月 24 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-4 号民事裁定书裁定如下：“1、冻结广西北生药业股份有限公司资本公积金转增的存放于广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户限售流通股 91,106,240.00 股。2、将上述账户中 79,663,448.00 股股票划转至与债权人名称一致的 66 个证券账户和与债权人名称不一致的 15 个证券账户。3、余下尚未能划转的 11,442,792.00 股股票存放在广西北生药业股份有限公司破产企业财产处置专户。”

由于存在上述尚未能划转的股票，尚无法统计有限售条件流通股中各股份类别的数量。

（2）本公司注册资本由人民币 303,687,468.00 元变更为人民币 394,793,708.00 元的工商变更登记于 2009 年 12 月 15 日完成。

6．截止 2009 年 10 月 31 日，法院已裁定本公司已完成了破产重整计划，本公司成为无业务的公司。公司期末累计亏损严重，主要财务指标显示公司财务状况严重恶化，根据本公司、

本公司原管理人、浙江郡原地产股份有限公司三方签订的《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，拟由浙江郡原地产股份有限公司作为重组方实施资产重组的方案，上述方案尚需报有关主管部门批准后才能实施。尽管本公司披露 了上述改善措施，但公司今后能否持续经营，将取决于上述方案是否能获得批准，因此本公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。

广西北生药业股份有限公司

二〇〇九年十二月十八日

关于广西北生药业股份有限公司

控股股东及关联方资金占用情况专项说明

中磊专审字[2009]第 0173 号

广西北生药业股份有限公司全体股东：

我们审计了广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）财务报表，包括2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度、2008 年度、2009 年 1-10 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表及财务报表附注，并于 2009 年 12 月 18 日签发了中磊审字[2009]第 0286 号审计报告。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《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 号文）的要求，贵公司编制了后附的 2009 年 10 月 31 日控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“资金占用情况表”）。

如实编制和对外披露情况表并确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们对情况表所载资料与我所审计贵公司截止2009年10月31日财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。截止2009年10月31日，除上述由于关联交易而产生的资金往来，我们未发现贵公司存在《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》中提及的违规担保情况。除了对贵公司实施截止2009年10月31日财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对情况表所载资料执行额外的审计程序，为了更好地理解贵公司的控股股东及其他关联方占用资金情况，后附情况表应当与已审计的合并财务报表一并阅读。

本说明仅作为贵公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附送：广西北生药业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联往来情况汇总表

中磊会计师事务所　　中国注册会计师：

有限责任公司　　中国注册会计师：

中国·北京　　二〇〇九年十二月十八日

上市公司非经营性资金占用及其他关联往来情况汇总表

单位名称：广西北生药业股份有限公司　　截止日：2009-10-31　　单位：人民币万元

资金占用方类别	资金占用方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2009年期初往来资金余额	2009年度偿还累计发生额	2009年度减少（注＊）	2009年10月31日往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	广西北生集团有限责任公司	控股股东	其他应收款	6,430.62		6,430.62	0.00	往来款	非经营性占用
大股东及其附属企业	北京川腾投资集团有限公司	控股股东控制下公司	其他应收款	3,289.13		3,289.13	0.00	往来款	非经营性占用
大股东及其附属企业	北海腾盛建筑工程有限公司	控股股东控制下公司	其他应收款	3,108.30		3,108.30	0.00	往来款	非经营性占用
大股东及其附属企业	广西北海赛诺奇生物工程有限公司	控股股东控制下公司	其他应收款	4,117.54		4,117.54	0.00	往来款	非经营性占用
关联自然人及其控制企业	东阳中远经贸有限公司	高级管理人控制公司	其他应收款	1,572.27		1,572.27	0.00	往来款	非经营性占用
其他关联人及其附属企业	北京九洲济康医药有限责任公司	控股股东控制下公司	应收账款	7.15		7.15	0.00	往来款	经营性占用
其他关联人及其附属企业	吉林省华凯医药销售有限公司	控股股东控制下公司	应收账款	471.15		471.15	0.00	往来款	经营性占用
其他关联人及其附属企业	四川省万龙东顺药业有限公司	控股股东控制下公司	应收账款	469.21		469.21	0.00	往来款	经营性占用
其他关联人及其附属企业	北京盛世康健生物科技有限公司	控股股东控制下公司	应收账款	204.28		204.28	0.00	往来款	经营性占用
其他关联人及其附属企业	广东省龙京生物医药有限公司	控股股东控制下公司	应收账款	267.52		267.52	0.00	往来款	经营性占用
其他关联人及其附属企业	北京华阳新康科技开发有限公司	控股股东控制下公司	其他应收款	851.94		851.94	0.00	往来款	非经营性占用
合计				20,789.11	0.00	20,789.11	0.00		

注＊：本期资金占用及其他关联往来减少是因为本公司根据经法院批准的《重整计划》将应收款抵偿给普通债权人。截止2009年10月31日，本公司已无对外担保事

中 磊 会 计 师 事 务 所
地址 (Add)：北京丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 层
电话 (Tel)：（008610）51120371
传真 (Fax)：（008610）51120370　　邮编 (Post)：　100070
网址：　www.zlcpa.com.cn　　邮箱 (E-mail)：zl-cpa@263.net

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Add: Changning Building Xinghuo Road
Fengtai District Beijing CHINA

广西北生药业股份有限公司

审计意见的专项说明

广西北生药业股份有限公司全体股东：

我们审计了广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度、2008 年度、2009 年 1-10 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表及财务报表附注，并签发了无保留意见的审计报告，审计报告文号为中磊审字[2009]第 0286 号。2009 年 4 月 29 日，我们审计了贵公司 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2008 年度的合并利润表及利润表、合并股东权益变动表及股东权益变动表和合并现金流量表及现金流量表以及财务报表附注，并签发了无法表示意见的审计报告，审计报告文号为中磊审字(2009)第 80245 号。根据上海证券交易所《股票上市规则》及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号－非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》，对审计意见中的说明段内容说明如下。

一、2008 年度年报导致无法表示意见事项的内容

1、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司应收账款中应收北京九洲济康医药有限责任公司、吉林华凯医药销售有限公司、四川万龙东顺药业有限公司、北京盛世康健生物科技有限责任公司和广东龙京生物医药有限公司的款项余额合计为人民币 17,284 万元，计提坏账准备为人民币 17,284 万元。北生药业公司对上述公司的销售未能提供合理的支持性证据，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据以判断该等应收账款的真实性。

2、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司对北京川腾投资集团有限公司、北海腾盛建筑工程有限责任公司、北海赛诺奇生物工程有限公司、北京华阳新康科技开发有限公司、东阳中远经贸有限公司和北海天然药物公司的其他应收款余额合计为人民币 14,407 万元，计提坏账准备人民币 3,571 万元。我们无法实施替

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

代程序获得充分、适当的审计证据判断该等其他应收款项的价值。

3、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司在建工程累计余额为人民币 51,760 万元，其中人民币 39,894.50 万元是委托总承包商北海腾盛建筑工程有限责任公司施工产生的预付工程款。除账表记录外，北生药业公司未能提供施工合同、开工报告、工程进度及工程预算等与之相关的资料，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据判断上述在建工程(包括其中的预付工程款)的价值。

4、根据广东发展银行股份有限公司深圳香密湖支行 2008 年 12 月债权申报，北生药业公司有 1 亿元借款未入账。由于北生药业公司未能提供该笔借款的相关支持性证据，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据判断上述借款的资金流向。

5、北生药业公司截止 2008 年 12 月 31 日，累计亏损 185,658 万元，主要财务指标显示其财务状况严重恶化，大量逾期债务无法偿还，2008 年 11 月 27 日，根据广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书（2008）北破重字第 1 号，北生药业公司母公司进入破产重整。 2008 年 12 月 30 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准北生药业公司母公司重整计划的（2008）北破重字第 1-1 号民事裁定书。截止审计报告日，北生药业公司仍处于重整执行期，重组方尚未最终确定，因此北生药业公司的持续经营能力存在着重大不确定性。

二、本期出具无保留意见报告而 2008 年度年报出具无法表示意见的理由和依据

（一）2008 年度年报出具无法表示意见的理由和依据

我们对北生药业公司 2008 年财务报表出具了无法表示意见的审计报告，主要依据及理由如下：

1、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司应收账款中应收北京九洲济康医药有限责任公司、吉林华凯医药销售有限公司、四川万龙东顺药业有限公司、北京盛世康健生物科技有限责任公司和广东龙京生物医药有限公司的款项余额合计为 17,284 万人民币元，计提坏账准备 17,284 万人民币元。北生药业公司对上述公司的销售未能提供销售合同、出库单等合理的支持性证据，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据以判断该等应收账款的真实性。

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

因此，我们认为北生药业公司对该等应收账款是否真实性存在重大不确定性，该事项对北生药业公司未来的经营存在重大不确定性影响。

2、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司对北京川腾投资集团有限公司、北海腾盛建筑工程有限责任公司、北海赛诺奇生物工程有限公司、北京华阳新康科技开发有限公司、东阳中远经贸有限公司和北海天然药物公司的其他应收款余额合计为人民币 14,457.67 万元，计提坏账准备人民币 3,571.71 万元。我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据判断该等其他应收款项的真实性。

因此，我们认为北生药业公司对该等其他应收款项是否真实存在重大不确定性，该事项对北生药业公司未来的经营存在重大不确定性影响。

3、截至 2008 年 12 月 31 日止，北生药业公司在建工程累计余额 51,760 万人民币元，其中 39,894.50 万人民币元是委托总承包商北海腾盛建筑工程有限责任公司施工产生的预付工程款，而北生药业公司与北海腾盛建筑工程有限责任公司签订的工程合同价款为 27,500 万人民币元。除账表记录外，北生药业公司未能提供施工合同、开工报告、工程进度及工程预算等与之相关的资料，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据判断上述在建工程(包括其中的预付工程款)的价值。

因此，对于在建工程的真实性我们无法判断，该事项对北生药业公司未来的经营存在重大不确定性影响。

4、根据广东发展银行股份有限公司深圳香密湖支行 2008 年 12 月债权申报，北生药业公司有 1 亿元借款未入账。由于北生药业公司未能提供该笔借款的相关支持性证据，我们无法实施替代程序获得充分、适当的审计证据判断上述借款的资金流向。

因此，对于该笔借款流向不清,是否会形成应收债权我们无法判断。

5、北生药业公司截止 2008 年 12 月 31 日，累计亏损 185,658 万元，主要财务指标显示其财务状况严重恶化，大量逾期债务无法偿还，2008 年 11 月 27 日，根据广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书（2008）北破重字第 1 号，北生药业公司母公司进入破产重整。 2008 年 12 月 30 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准北生药业公司母公司重整计划的（2008）北破重字第 1-1 号民事裁定书。截止审计报告日，北生药业公司仍处于重整执行期，重组方尚未最终确定，因此北生

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

药业公司的持续经营能力存在着重大不确定性。如北生药业公司未能完成重整，则北生药业公司将会被宣告破产。

（二）本期贵公司提供了北京九洲济康医药有限责任公司、吉林华凯医药销售有限公司、四川万龙东顺药业有限公司、北京盛世康健生物科技有限责任公司和广东龙京生物医药有限公司、北海腾盛建筑工程有限责任公司等公司账簿凭证等相关资料，我们将这些资料中与贵公司相关的会计信息与贵公司的同期会计记录进行比对，且我们还根据贵公司提供的从银行获得的银行对账单及银行传票复印件等资料对上述问题进行核实，并在核实的基础上，对上述问题导致的会计差错进行了调整；且贵公司经法院裁定完成了重整计划。上述无法表示意见事项的影响得以消除。

综合上述情况，根据审计准则的有关规定，我们认为 2008 年度对北生药业公司出具无法表示意见的审计报告而本期出具无保留意见的的审计报告是恰当的。

三、非标准无保留审计意见涉及事项对报告期公司财务状况和经营成果影响的具体金额

如本专项说明一中所述，对于我们出具的北生药业公司无法表示意见的 2008 年度审计报告中涉及事项对 2008 年北生药业公司财务状况和经营成果影响的具体金额无法确定。本期经调整后，上述无法表示意见事项的影响得以消除。

四、非标准无保留意见涉及事项是否明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范性规定。

如本说明一中所述，我们对北生药业公司 2008 年度年报出具的无法表示意见的审计类型中涉及事项我们无法确定其具体的影响程度，我们在审计中发现北生药业公司未违反相关制度及相关信息披露规范规定的情形。

若对本说明函尚有疑问,我们诚愿进一步诠释。

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

（此页无正文）

中磊会计师事务所有限责任公司　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇〇九年十二月十八日

ZHONG LEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

委托方

广西北生药业股份有限公司

广西北生药业股份有限公司拟发行股份购买资产涉及浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益资产评估项目

资产评估报告

中天衡评字[2009]第 120 号

签字评估师

陆子建、张鹤龄

评估报告日

2009 年 12 月 30 日

广州中天衡资产评估有限公司

目　录

资产评估报告声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告（正文） 3

一、　委托方和评估报告使用者 3

二、　评估目的 3

三、　评估对象和评估范围 4

四、　价值类型及其定义 33

五、　评估基准日 33

六、　评估依据 33

七、　评估方法 36

八、　评估程序 41

九、　评估假设 42

十、　评估结论 44

十一、　特别事项说明 46

十二、　评估报告使用限制说明 47

资产评估报告附件 50

资 产 评 估 报 告 声 明

1. 注册资产评估师在执行本资产评估业务中，恪守了独立、客观和公正的原则，遵循了相关法律法规和资产评估准则。根据注册资产评估师在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的。

2. 本报告涉及的评估对象和评估范围由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；评估所需必要资料由其提供并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。

3. 注册资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 注册资产评估师已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

7. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。

资 产 评 估 报 告 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

【委托方】 广西北生药业股份有限公司

【评估目的】 广西北生药业股份有限公司拟发行股份购买资产

【评估对象】 浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益

【评估范围】 浙江郡原地产股份有限公司评估基准日审计后资产负债表所列示的资产与负债

【价值类型】 市场价值

【评估基准日】 2009 年 10 月 31 日

【评估方法】 资产基础法、收益法

【评估结论】 人民币 360,963.58 万元

【使用有效期】 自评估基准日起一年（2009 年 10 月 31 日至 2010 年 10 月 30 日）

【特别事项】 详见报告书正文

资 产 评 估 报 告 （正 文）

广西北生药业股份有限公司:

广州中天衡资产评估有限公司接受你方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法、收益法等评估方法，对你方拟发行股份购买资产而涉及浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2009 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方和评估报告使用者

本项目委托方为广西北生药业股份有限公司（股票代码：600556），法定代表人为何京云，住所为广西壮族自治区北海市北海大道 168 号，办公地址为北海市北海大道西 16 号海富大厦 17 层 D 座，注册资本人民币 394,793,708 元。

北生药业于 2008 年 11 月 27 日进入破产重整司法程序，同年 12 月 30 日北海市中级人民法院裁定批准了公司的重整计划，终止了重整程序。因 2006 年、2007 年、2008 年连续三年亏损，公司股票自 2009 年 5 月 27 日起暂停上市。2009 年 10 月 29 日，北海市中级人民法院裁定公司的重整计划执行完毕。

本评估报告使用者为委托方或其指定的相关使用者，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

广西北生药业股份有限公司拟发行股份购买资产。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据委托方的委托，本项目评估对象为浙江郡原地产股份有限公司（以下简称“郡原地产”）股东全部权益价值。郡原地产的具体情况分述如下:

(一) 概况

1. 公司基本情况

注册地址: 浙江省杭州市求是路 8 号公元大厦北楼 22 楼

注册资本: 人民币 7 亿元

法定代表人: 许广跃

经营范围: 房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）; 服务: 房地产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询; 批发、零售: 建筑材料。

开发资质: 资质等级为一级，已取得编号为建开企[2009]860 号《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书有效期至 2012 年 5 月 14 日。

股权结构:

名称或姓名	投资额（元）	投资比例
杭州天禧投资有限公司	367,500,000	52.500%
杭州唐旗投资有限公司	52,500,000	7.500%
许广跃	105,000,000	15.000%
陈金霞	56,253,516	8.036%
吴彤	37,500,000	5.357%
周楚卿	32,494,609	4.642%
刘先震	30,001,875	4.286%
邵南燕	18,750,000	2.679%
股份总数	700,000,000	100%

2. 公司历史沿革

郡原地产前身为杭州南源联合置业有限公司(以下简称“南源置业”)成立于 2002 年 6 月 18 日。法定代表人: 马鹊。住所: 杭州市西湖区曙光路(世贸大厦 2 期)15 号 C 座 8 层(向个人租赁,租期 3 年)。经营范围: 实业投资。注册资本金: 1000 万元。成立时股权结构为:

名称	出资额(万元)	出资比例(%)
深圳市鹊源投资有限公司	650	65
杭州万方投资有限公司	350	35
合计	**1,000**	**100**

2002 年 8 月 28 日,经营范围变更为: 房地产开发(按资质证书经营),实业投资。

2002 年 10 月 10 日,浙江南都房产集团有限公司从深圳市鹊源投资有限公司处受让 40%南源置业股权。股权结构变更为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙江南都房产集团有限公司	400	40
杭州万方投资有限公司	350	35
深圳市鹊源投资有限公司	250	25
合计	**1,000**	**100**

2003 年 3 月 10 日，注册资本变更为 2000 万元，由原股东按出资比例以现金方式增资，增资结果如下:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浙江南都房产集团有限公司	800	40
杭州万方投资有限公司	700	35
深圳市鹊源投资有限公司	500	25
合计	**2,000**	**100**

2004 年 3 月 3 日，许广跃从浙江南都房产集团有限公司受让南源置业 40%股权，股权结构变更为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	800	40
杭州万方投资有限公司	700	35
深圳市鹊源投资有限公司	500	25
合计	**2,000**	**100**

2004 年 11 月 10 日，许广跃从深圳市鹊源投资有限公司受让南源置业 25%股权，股权结构变更为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
杭州万方投资有限公司	700	35
合计	**2,000**	**100**

2006 年 5 月 31 日，杭州公元实业有限公司从杭州万方投资有限公司受让 35%股权，股权结构变更为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
杭州公元实业有限公司	700	35
合计	**2,000**	**100**

2006 年 12 月 29 日，杭州公元实业有限公司与天禧投资签署《股权转让协议》，约定杭州公元实业有限公司将其持有的南源置业 35%股权计 700 万元转让给天禧投资，同日，南源置业股东会决议同意上述股权转让，并同意法定代表人变更为许广跃,同意住所变更为杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室。

上述股权转让完成后，股权结构为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
许广跃	1,300	65
杭州天禧投资有限公司	700	35
合计	**2,000**	**100**

2007 年 4 月 20 日，天禧投资受让许广跃 55%公司股权，股权结构为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
杭州天禧投资有限公司	1,800	90
许广跃	200	10
合计	**2,000**	**100**

2007 年 11 月 12 日，经公司股东会决议同意，以 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本。本次增资完成后，南源置业注册资本变更为 17,500 万元，股权结构为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
杭州天禧投资有限公司	15,750	90
许广跃	1,750	10
合计	**17,500**	**100**

2007 年 11 月 16 日，经公司股东会决议同意，杭州天禧投资有限公司将持有的本公司 10%股权计 1,750 万元转让给杭州唐旗投资有限公司、10%股权计 1,750 万元转让给自然人许广跃。本次股权转让完成后，股权结构为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
杭州天禧投资有限公司	12,250	70
杭州唐旗投资有限公司	1,750	10
许广跃	3,500	20
合计	**17,500**	**100**

2007 年 11 月 19 日，经公司股东会决议同意，吸收新投资者对本公司增资 2,500 万元，增资后的注册资本为 20,000 万元。本次增资完成后，股权结构为:

名称	出资额（万元）	出资比例（%）
杭州天禧投资有限公司	12,250	61.25
杭州唐旗投资有限公司	1,750	8.75
许广跃	3,500	17.50
吴彤	1,250	6.25
黄强	625	3.125
邵南燕	625	3.125
合计	**20,000**	**100.00**

2007 年 11 月 26 日，南源置业股东会决议同意整体变更设立股份有限公司，股份公司的名称为“浙江郡原地产股份有限公司”； 2007 年 12 月 20 日，南源置业股东会同意以经审计的 2007 年 11 月 30 日的净资产中的 60,000 万元按 1: 1 的比例折成浙江郡原地产股份有限公司的股份，每股 1 元，计 60,000 万股；2007 年 12 月 31 日，浙江郡原地产股份有限公司取得注册号为“330100000020334”的《营业执照》，，注册资本为 6 亿元。股东结构如下:

名称	股份数（万股）	持股比例（%）
杭州天禧投资有限公司	36,750	61.25
许广跃	10,500	17.50
杭州唐旗投资有限公司	5,250	8.75
吴彤	3,750	6.25
黄强	1,875	3.125
邵南燕	1,875	3.125
合计	**60,000**	**100.00**

2008 年 2 月 15 日，郡原地产召开 2008 年第一次临时股东大会，会议决议同意增资 10,000 万元，股本增至 70,000 万元。新增股份由魏东、刘先震和黄强认缴，本次增资完成后，股本结构为:

名称	股份数（万股）	持股比例（%）
杭州天禧投资有限公司	36,750.00	52.500
许广跃	10,500.00	15.000
魏东	5,625.35	8.036
杭州唐旗投资有限公司	5,250.00	7.500
吴彤	3,750.00	5.357
黄强	3,249.46	4.642
刘先震	3,000.19	4.286
邵南燕	1,875.00	2.679
合计	**70,000.00**	**100.00**

因股东魏东于 2008 年 4 月 29 日去世，其名下公司的股份由陈金霞全部继承。由此，郡原地产股权结构变化为:

名称	股份数（万股）	持股比例（%）
杭州天禧投资有限公司	36,750.00	52.500
许广跃	10,500.00	15.000
陈金霞	5,625.35	8.036
杭州唐旗投资有限公司	5,250.00	7.500
吴彤	3,750.00	5.357
黄强	3,249.46	4.642
刘先震	3,000.19	4.286
邵南燕	1,875.00	2.679
合计	**70,000.00**	**100.00**

2009 年 7 月 15 日，股东黄强将其持有的郡原地产 4.642%股权计 32,494,609 股股份转让给周楚卿。本次股权转让完成后，股权结构变更为:

名称或姓名	股份数（万股）	持股比例（%）
天禧投资	36,750.0000	52.500

许广跃	10,500.0000	15.000
陈金霞	5,625.3516	8.036
唐旗投资	5,250.0000	7.500
吴彤	3,750.0000	5.357
周楚卿	3,249.4609	4.642
刘先震	3,000.1875	4.286
邵南燕	1,875.0000	2.679
合计	**70,000.0000**	**100**

截至本报告书签署日，上述股权结构未发生变化。

3. 公司现状

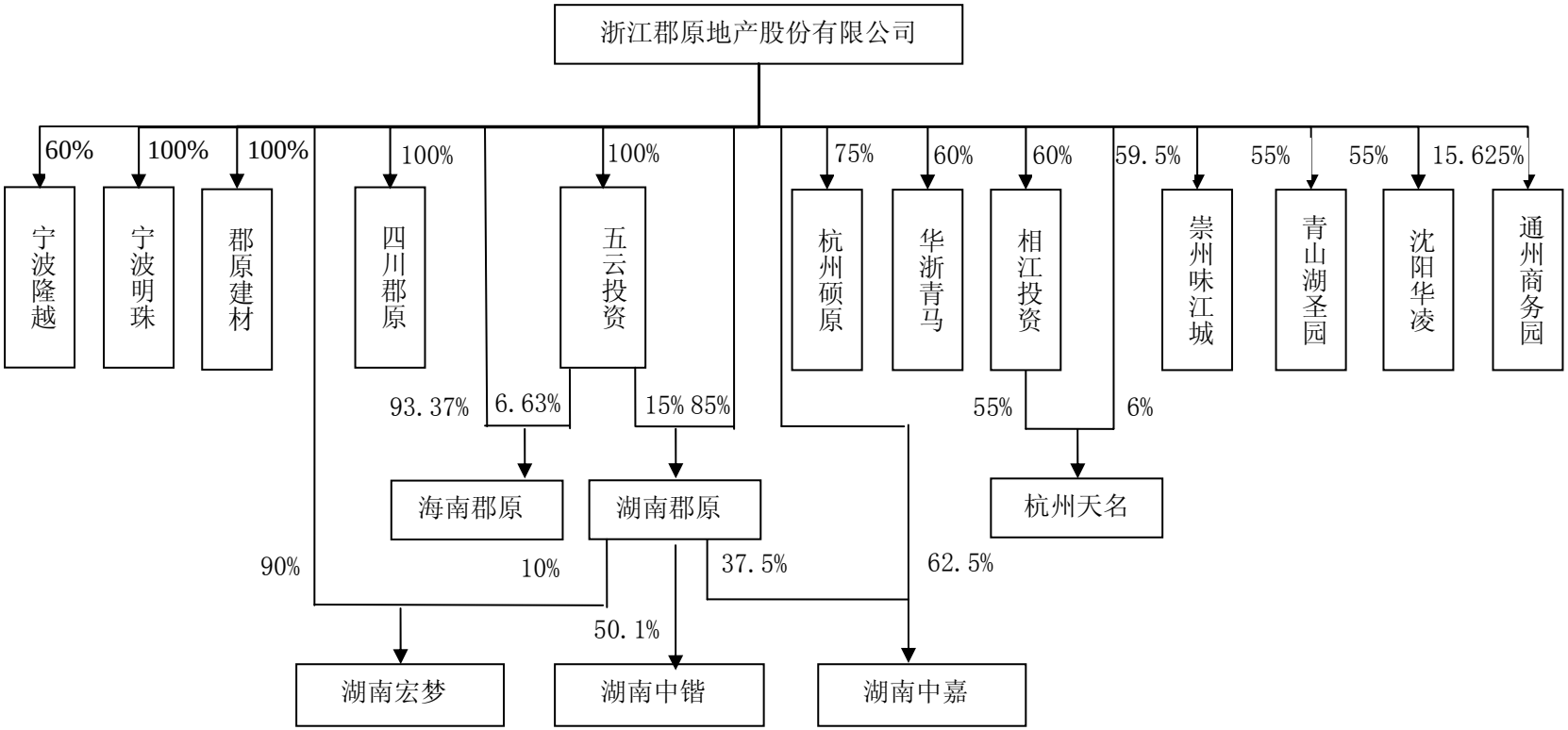
郡原地产已经建立股东会、董事会、监事会等公司治理结构及独立董事制度，最近三年公司董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，公司管理团队主要成员均为浙江省最早从事房地产开发和经营的专业人士，具有多年的专业工作经验。

公司的部门设置和人员编制以精干高效为基本原则，现下设审计部、采购管理部、工程管理部、市场营销部、法务部、企业发展部、设计管理部、老年公寓事业管理部、成本管理部、财务管理部、人力资源部和总裁办十二个部门。

公司房地产专业管理人员的数量与素质公司拟开发产品规模、类型相匹配。截至 2009 年 10 月 31 日，在册员工 214 人，其中大学及以上学历人员数目为 198 人，占员工总数的 87.38%。

公司已开发完工项目、在建项目及拟建项目，均依据工程进度合法取得相应的国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证或商品房预售许可证。公司开发项目多次获得行业评比大奖。目前，郡原地产在建及拟建项目土地面积约 175 余万平方米，项目储备较为充裕，保证了公司在未来 3 至 5 年经营开发的延续性和可持续性。

截止 2009 年 10 月 31 日，郡原地产归属于母公司股东权益为 16.47 亿元，总资产为 45.90 亿元，控股及参股公司共有 18 家，具体情况如下:


浙江郡原地产股份有限公司
60%
100%
100%
100%
100%
75%
60%
60%
59.5%
55%
55%
15.625%
宁波隆越
宁波明珠
郡原建材
四川郡原
五云投资
杭州硕原
华浙青马
相江投资
崇州味江城
青山湖圣园
沈阳华凌
通州商务园
93.37%
6.63%
15%
85%
55%
6%
海南郡原
湖南郡原
杭州天名
90%
10%
37.5%
62.5%
50.1%
湖南宏梦
湖南中锴
湖南中嘉

郡原地产控股参股企业一览表				
序号	公司名称	所在地	注册资本	直接和间接合计持
1	杭州五云投资有限公	杭州	5,000	100%
2	杭州硕原置业有限公	建德	6,000	75%
3	青山湖圣园（杭州）置	临安	14,058	55%
4	杭州相江投资有限公	杭州	20,000	60%
5	杭州天名房地产有限	杭州	33,000	39%
6	浙江郡原建筑材料有	杭州	1,000	100%
7	浙江华浙青马房地产	杭州	10,000	60%
8	宁波隆越房地产有限	宁波	2,000	60%
9	宁波东海明珠置业有	宁波	2,000	100%
10	湖南郡原置业有限公	长沙	12,000	100%
11	湖南宏梦置业有限公	长沙	1,000	100%
12	湖南中嘉房地产开发	长沙	16,000	100%
13	湖南中锴置业有限公	长沙	26,000	50.10%
14	海南郡原置业有限公	琼海	10,000	100%
15	崇州市味江城建设有	崇州	10,000	59.50%
16	四川郡原置业有限公	成都	2,000	100%
17	沈阳华凌房地产有限	沈阳	5,000	55%
18	北京通州商务园开发	北京	32,000	15.625%

4. 公司的开发项目

公元大厦由郡原地产自主开发经营，该项目位于杭州市标志性公共建筑——黄龙体育中心西侧、求是路以北、主体育场西大道以南，公元大厦用地面积 26,508.00 平方米，地上建筑面积 82,184.00 平方米，地下建筑面积 33,466.00 平方米，总建筑面积 115,650.00 平方米，容积率 3.1，建筑密度 33%，绿地率 30%。公元大厦的总体规划以及建筑、室内、幕墙、景观、灯光等均由德国 GMP 建筑师事务所和浙江省建筑设计研究院联合设计，大厦由两组 21 层塔楼、4 个裙楼、2 条廊柱、7,000 平方米的景观庭院和专用的新闻发布中心组成。项目开工时间为 2003 年 10 月，竣工验收备案时间为 2006 年 5 月，于 2006 年 6 月底交付使用，入驻客户主要为浙江省大型企业。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭西国用（2003）字第 000300 号
《建设用地批准书》	杭州市（县）[2002]杭国土字第 639 号
《建设用地规划许可证》	（2002）年浙规用证 0100805 号
《建设工程规划许可证》	（2003）年浙规建证 0100931 号
《建筑工程施工许可证》	330100200310160101、330100200401160201 号
《商品房预售证》	杭售许字（2004）第 0051 号

5. 郡原地产控股及参股公司的简况

(1) 杭州五云投资有限公司（简称“五云投资”):

五云投资成立于 2002 年 11 月 1 日，注册资本人民币 5,000 万元，住所为杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 2205 室，法定代表人许广跃。

五云投资开发的项目“九树公寓”位于杭州西湖风景名胜区五云山南麓，东临九溪玫瑰园、西面和南面与西湖花园相邻、北临五云山。项目用地面积 19,741.00 平方米，地上建筑面积 23,891.89 平方米，地下建筑面积 9,209.70 平

方米，总建筑面积 33,101.59 平方米，容积率 1.21，建筑密度 28%，绿地率 32.21%。九树公寓由欧洲最具影响力的建筑师之一——戴卫·奇普菲尔德（David Chipperfield）及其领导的 DCA 事务所担当建筑设计、室内设计及材料设备的选配。2009 年，九树公寓作为国内唯一的住宅项目，与国家体育场（“鸟巢”）、水立方一起荣膺英国皇家建筑师学会国际大奖。本项目于 2005 年 9 月开工，竣工验收备案时间为 2007 年 9 月。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭之国用（2005）字第 00378 号
《建设用地规划许可证》	（98）浙规证 01060011 号
《建设工程规划许可证》	（2005）年浙规建证 01060011 号
《建筑工程施工许可证》	330106200509150101 号
《商品房预售证》	杭售许字（2006）第 5001 号、杭售许字（2006）第 5004 号

(2) 杭州硕原置业有限公司（简称“杭州硕原”）

杭州硕原成立于 2004 年 10 月 27 日，注册资本人民币 6,000 万元，住所为建德市洋溪街道“一江春水”小区，法定代表人张法荣。

杭州硕原开发的项目“郡原·一江春水” 坐落在杭州建德新安江畔，位于连接建德老城区与未来新城的中心地带，南临新安江、东濒莲花溪，是一个风景优美的花园住宅社区，其规划、建筑及景观设计由美国 RPVA 设计公司和浙江省工业设计研究院联合设计。项目用地面积合计 119,110.00 平方米，分四期开发，其中：已完工的一、二期和在建的三、四期用地面积分别为 21,081.00 平方米、39,884.00 平方米、44,178.00 平方米、13,967.00 平方米。

“郡原·一江春水”一期用地面积 21,081.00 平方米，总建筑面积 20,171.10 平方米，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，开工时间为 2006 年 4 月，竣工验

收备案时间为 2007 年 10 月；二期用地面积 39,884.00 平方米，地上建筑面积 43,595.70 平方米，地下建筑面积 6,934.00 平方米，总建筑面积 50,529.70 平方米，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，开工时间为 2006 年 7 月，竣工验收备案时间为 2008 年 8 月。

项目资格证书情况

项目	证书名称	证号
一期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号、浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160171 号
	《建筑工程施工许可证》	2006-029330182200604180101 号
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第六号、建房售许字（二〇〇八）第十六号
二期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号、浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
	《建筑工程施工许可证》	2006-048330182200606150101 号、2006-047330182200606130101 号
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇七）第十三号、建房售许字（二〇〇七）第二十三号、建房售许字（二〇〇八）第十号

三期用地面积 44,178.00 平方米，地上建筑面积 59,256.70 平方米，地下建筑面积 8,575.20 平方米，总建筑面积 67,831.90 平方米，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，项目已于 2007 年 9 月开工，预计完工时间为 2011 年 9 月，现三期二标段已竣工验收并开始预售，部分标段已主体结顶，剩余标段正在进行主体施工；四期用地面积 13,967.00 平方米，地上建筑面积 19,907.60 平方米，地下建筑面积 3,000.00 平方米，总建筑面积 22,907.60 平方米，建筑密度 24%，绿地率 25.50%，项目已于 2007 年 9 月开工，预计完工时间为 2011 年 12 月，现部分标段已竣工验收并开始预售，剩余标段尚未开工。

项目资格证书情况

项目	证书名称	证号
三期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号、浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160172 号
	《建筑工程施工许可证》	2007-102A330182200709090101 2007-102B330182200709090201
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十号、建房售许字（二〇〇九）第七号、建房售许字（二〇〇九）第十六号
四期	《国有土地使用证》	建国用（2006）第 5061 号
	《建设用地批准书》	[2004]建土合字第 166 号、[2004]建土合字第 167 号
	《建设用地规划许可证》	浙规证（2004）0160348 号、浙规证（2004）0160350 号
	《建设工程规划许可证》	浙规证（2007）0160173 号

	《建筑工程施工许可证》	2007-102C330182200709090301
	《商品房预售证》	建房售许字（二〇〇八）第十六号

(3) 青山湖圣园（杭州）置业有限公司（简称“青山湖圣园”）

青山湖圣园成立于 2005 年 11 月 23 日，注册资本人民币 14,058 万元，住所为临安市锦城街道泥山湾无门牌(青山湖大酒店内),法定代表人张法荣。

青山湖圣园开发的项目“郡原·列岛” 位于临安市锦城街道泥山湾村，属于风景秀丽的青山湖旅游度假区范围，由两个半岛及三个独立小岛组成，基地坐北朝南，三面环水，并有岛间水面形成内湖，融山、水、树、半岛、群岛为一体。项目所在地交通较为便利，距临安市区约 3 公里，距杭州市中心约 1 小时车程。项目总用地面积 148,464.30 平方米，其中在建的 C 区用地面积 20,832.30 平方米，建筑面积 12,540.01 平方米，容积率 0.6，建筑密度 22.10%，绿地率达 41.50%。C 区项目已于 2009 年 9 月开工，预计完工时间为 2010 年 12 月，现正在进行基础开挖及基础平台浇筑。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010074 号、临国用（2007）第 010111 号
《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号
《建设工程规划许可证》	建字第 2009-230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258 号

《建筑工程施工许可证》	330185200910140101、330185200910140201号

后续项目用地面积 127,632.00 平方米，后续项目土地用途包括住宅、商业和经营性公益事业，规划容积率 0.42，计入容积率建筑面积 53,605.31 平方米，建筑密度 17.33%，绿地率 45.90%。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，正在进行前期规划设计工作。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	临国用（2007）第 010073 号、临国用（2007）第 010075 号、临国用（2007）第 010076 号、临国用（2007）第 010077 号、临国用（2007）第 010094 号、临国用（2007）第 010110 号、临国用（2008）第 01172 号、临国用（2008）第 01173 号、临国用（2009）第 05146 号
《建设用地规划许可证》	地字第 2009-106 号

(4) 杭州相江投资有限公司（简称“相江投资”）

相江投资成立于 2009 年 9 月 8 日，注册资本人民币 20,000 万元，住所为杭州市江干区杭海路 1221 号 6615 室，法定代表人张法荣。

相江投资现无开发项目。

(5) 杭州天名房地产有限公司（简称“杭州天名”）

杭州天名成立于 1992 年 12 月 18 日，注册资本人民币 33,000 万元，住所为杭州市江干区九堡镇，法定代表人张法荣。

杭州天名开发的项目“郡原·相江公寓” 位于杭州市江干区九堡镇，东临九堡大桥、西临海景路，南临沿江大道，北临艮山东路，坐拥钱塘江景观长

度达 400 米。项目总用地面积 88,074.00 平方米，分两期开发，其中一期（在建）用地面积 47,352.40 平方米，二期（拟建）用地面积 40,721.60 平方米。具体而言，一期规划建筑面积（计入容积率）142,057.20 平方米，容积率 3.0，建筑密度 17.50%，绿地率 30%。一期已于 2009 年 9 月开工，预计完工时间为 2011 年 12 月，现正在打桩阶段。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000087 号、杭江国用（2009）第 000090 号
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号
《建设工程规划许可证》	建字第 330100200900354 号
《建筑工程施工许可证》	330100200909080301 号

二期用地面积 40,721.60 平方米，土地用途为住宅用地，容积率为 3，计入容积率建筑面积 122,164.80 平方米，建筑密度 17.5%，绿地率 30%。二期已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，正在进行前期规划设计工作。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	杭江国用（2009）第 000090 号、杭江国用（2009）第 000091 号、杭江国用（2009）第 000092 号
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900088 号

(6) 浙江华浙青马房地产开发有限公司（简称“华浙青马”）

华浙青马成立于 2009 年 6 月 12 日，注册资本人民币 10,000 万元，住所为杭州市江干区九环路 63 号 3 幢 4373 室，法定代表人张法荣。

华浙青马开发的“九润公寓”项目位于杭州市九堡镇九环路与九福路交界处的江干区科技园北区块，东至杭政储出（2007）80 号地块，南至杭州科龙电器有限公司，西至三卫村，北至浙江省农业厅蚕种科技中心，近邻和睦港河、地铁一号线及公交客运中心，交通便利。总用地面积 49,812 平方米，用地性质为居住用地，使用年限 70 年（从 2008 年 7 月始），规划设计条件为：容积率不高于 2.2，建筑密度不大于 24%，绿地率不低于 30%，总建筑面积不超过 109,586.4 平方米(含配套公建)，建筑限高 45 米。项目正在进行前期规划设计工作，已取得《建设用地规划许可证》,《国有土地使用证》正在办理过程中。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	正在办理过程中
《建设用地规划许可证》	地字第 330100200900377 号

(7) 宁波隆越房地产开发有限公司（简称“宁波隆越”）

宁波隆越成立于 2007 年 11 月 12 日，注册资本人民币 2,000 万元，住所为宁波市鄞州区首南街道茶亭庵村、李花桥村，法定代表人赵云岗。

宁波隆越投资开发的宁波“郡原广场”项目位于鄞州新城区南部商务区二期南部，北临泰安中路，西邻天童南路，东面为前河南路，南侧有一条规划河流经过。项目用地面积 17,188.00 平方米，土地用途为商业，规划容积率 3~3.8，建筑面积不超过 65,314.00 平方米，建筑密度 40%，绿地率 20%。项目用地已签署《土地出让合同》，尚未办理《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》。

(8) 宁波东海明珠置业有限公司（简称“宁波明珠”）

宁波明珠成立于 2000 年 6 月 28 日，注册资本人民币 2,000 万元，住所为宁波市鄞州区邱隘镇，法定代表人章文逊。

宁波明珠现无开发项目，正在办理注销手续。

(9) 湖南郡原置业有限公司（简称“湖南郡原”）

湖南郡原成立于 2006 年 7 月 27 日，注册资本人民币 12,000 万元，住所为长沙市开福区芙蓉中路一段 239 号（好来登饭店 13 楼），法定代表人许广跃。

湖南郡原拟开发的“湖南洞井镇地块”位于长沙市雨花区洞井镇牛头村，用地面积 55,699.56 平方米，土地用途为教育用地，规划容积率不大于 1.2，计入容积率建筑面积 66,839.47 平方米，建筑密度小于 20%。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，正在进行前期规划设计工作。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2008）第 026849 号
《建设用地规划许可证》	出[2008]0096 号

(10) 湖南宏梦置业有限公司（简称“湖南宏梦”）

湖南宏梦成立于 2006 年 5 月 30 日，注册资本人民币 1,000 万元，住所为长沙市经济技术开发区（星沙）潇湘路 19 号，法定代表人许广跃。

湖南宏梦开发的项目“郡原·居里”位于长沙市金鹰城板块万家丽北路，位于星沙镇贺龙体校以北、云海公司以南、火星北路以东、湘龙家园以西，近邻月湖公园，是一个集工业区（动漫艺术文化产业 SOHO 区）和住宅区（长沙新都市艺术主题住区）于一体的园区。

郡原·居里工业区由 4 个子项目组成，用地面积合计 61,516.00 平方米，工业区办公楼于 2007 年 11 月开工，2009 年 1 月完工，建筑面积 10,397.00 平方米，容积率 1.0，建筑密度 29%，绿地率 35.40%；产品展示中心和员工俱乐部于 2008 年 3 月开工，2009 年 4 月完工，建筑面积合计 5,023.00 平方米，容积率 1.1，建筑密度 29%，绿地率 35.40%。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号
《建设工程规划许可证》	星建 200711001 号、星建 200801001 号
《建筑工程施工许可证》	430108200801040101 号、430108200804150301 号

艺术家工作室所在地块土地用途为工业用地，规划容积率 1.0，计入容积率建筑面积 32,863.45 平方米，建筑密度 29%，绿地率 35.40%。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，正在进行前期规划设计工作。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1937 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708001 号

郡原·居里住宅区是郡原·居里项目的组成部分之一，由已完工的 1、2、4、5 栋，在建的 3、6、10、12 栋和拟建 7、8、9、11、13、14 栋组成，用地面积合计 36,726 平方米。其中 1、2、4、5 栋用地面积 10,088.10 平方米，建筑面积 12,854.00 平方米，容积率 1.27，建筑密度 24%，绿地率 35%。该项目于 2008 年 4 月开工，2009 年 4 月完工。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 1938 号
《建设用地规划许可证》	星规正证 200708002 号
《建设工程规划许可证》	星建 200804001 号
《建筑工程施工许可证》	430108200805080101 号
《商品房预售证》	长县房售许字[2008]第 29 号

(11) 湖南中嘉房地产开发有限公司（简称“湖南中嘉”）

湖南中嘉成立于 2004 年 8 月 26 日，注册资本人民币 16,000 万元，住所为长沙市岳麓区卫技新村 7 栋 704 室，法定代表人许广跃。

湖南中嘉开发的项目长沙“郡原广场”位于长沙市岳麓区金星大道东侧，北

临银双路，近邻长沙市政府与岳麓区政府，由四幢风车式排布的 24 层现代高层建筑围合一个中央庭院而成，产品类型包括城市高级公寓、精装修酒店式公寓、精致小户型公寓和商业街。项目用地面积 32,032.34 平方米，地上建筑面积 112,975.46 平方米，地下建筑面积 14,730.03 平方米，总建筑面积 127,705.49 平方米，容积率 3.53，建筑密度 28%，绿地率 40%。本项目于 2006 年 11 月开工，竣工验收备案时间为 2009 年 1 月。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2005）第 040658 号
《建设用地规划许可证》	出[2004]0274 号
《建设工程规划许可证》	建 1[2007]0017 号、建 1[2007]0056 号
《建筑工程施工许可证》	430103200610270201 号、430101200704300401 号
《商品房预售证》	长房售许字（2007）第 6001 号、长房售许字（2007）第 6049 号、长房售许字（2007）第 6050 号、长房售许字（2008）第 6566 号

(12) 湖南中锴置业有限公司（简称“湖南中锴”）

湖南中锴成立于 2004 年 8 月 26 日，注册资本人民币 26,000 万元，住所为长沙市雨花区劳动中路 65 号（亚华办公楼），法定代表人许广跃。

湖南中锴开发的项目长沙“郡原·美村”位于长沙市万家丽南路与时代阳光大道交汇处，背靠 140 万平方米天际岭国家森林公园，近邻 3 公里圭塘河生态景观区，总用地面积 507,981.21 平方米（包括教育用地面积 55,699.56 平方米）。在建的一期 A 区用地面积 39,051.00 平方米，地上建筑面积 40,987.39 平方米，地下建筑面积 16,776.54 平方米，总建筑面积 57,763.93 平方米，容积率 1.05，建筑密度 32.19%，绿地率达 40.23%。该项目已于 2008 年 4 月开工，

预计完工时间为 2010 年 12 月，现正在进行装修工程施工。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031665 号
《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号
《建设工程规划许可证》	建 2[2008]0015 号、建 1[2008]0151 号、建 1[2009]0090 号
《建筑工程施工许可证》	430101200804170101 号、430101200903030101 号、430101200909110301 号
《商品房预售证》	长房售许字（2009）第 7761 号、长房售许字（2009）第 7762 号、长房售许字（2009）第 7763 号、长房售许字（2009）第 7764 号、长房售许字（2009）第 7765 号

长沙“郡原·美村” 一期 B 区及后续项目用地面积 416,078.42 平方米，拟建。一期 B 区及后续项目土地用途均为商业住宅，其中一期 B 区容积率 0.54，计入容积率建筑面积 30,512.70 平方米，建筑密度 20.29%，绿地率 30.5%；后续项目规划容积率 1.8，计入容积率建筑面积 647,232.16 平方米。项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，正在进行前期规划设计工作。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	长国用（2007）第 031663 号、长国用（2007）第 031664 号、长国用（2007）第 031666 号、长国用（2007）第 031667 号、长国用（2007）第 031668 号
《建设用地规划许可证》	出[2007]0127 号

(13) 海南郡原置业有限公司（简称“海南郡原”）

海南郡原成立于 2007 年 7 月 10 日，注册资本人民币 10,000 万元，住所为海南省琼海市博鳌镇玉带湾大酒店 1 号别墅，法定代表人许广跃。

海南郡原拟开发的项目“长滩雨林”位于海南省琼海市博鳌滨海区，东临南海，由美国建筑事务所 BAR Architects 担任项目的整体规划设计工作。项目用地面积 182,613.00 平方米，土地用途为商服、住宅用地，规划地上建筑面积 129,180.00 平方米，地下建筑面积 10,662.75 平方米，总建筑面积 139,842.75 平方米，容积率≤0.7，建筑密度≤22%，绿地率≥45%。项目正在进行前期规划设计工作，已取得《国有土地使用证》，《建设用地规划许可证》正在办理过程中。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	海国用（2007）第 1008 号
《建设用地规划许可证》	正在办理过程中

(14) 崇州市味江城建设有限公司（简称“崇州味江城”）

崇州味江城成立于 2008 年 4 月 18 日，注册资本人民币 10,000 万元，住所为崇州市街子镇真武街 34-36 号，法定代表人张法荣。

崇州市政府授权崇州味江城开发一级土地整理项目，整理目标达到“七通一平”国家标准（包括道路建设以及给水、排水、电力、通讯、管道燃气、有线电视等管网连接），将毛地转成净地并实现得地率不少于 70%，开发整理资金由崇州味江城自筹。目前一期的土地已经完成征地拆迁安置工作，进入招拍挂前期准备阶段。

(15) 四川郡原置业有限公司（简称“四川郡原”）

四川郡原成立于 2007 年 6 月 27 日，注册资本人民币 2,000 万元，住所为成都市成华区新鸿南路 86 号 25 幢 2 楼，法定代表人张法荣。

四川郡原现无开发项目。

(16) 沈阳华凌房地产有限公司（简称“沈阳华凌”）

沈阳华凌成立于 2002 年 11 月 29 日，注册资本人民币 5,000 万元，住所为沈阳市东陵区白塔街 99 号，法定代表人黄秀君。

沈阳华凌开发的沈阳“郡原·美村”项目位于沈阳市东陵区白塔街道白塔村满融经济开发区，紧邻沈阳重点发展的长白岛区块，东侧为哈大铁路用地，西北侧为莱茵南郡住宅小区，总用地面积 186,387.07 平方米。在建的一期项目用地面积 63,185.47 平方米，地上建筑面积 94,765.49 平方米，地下建筑面积 11,897.31 平方米，总建筑面积 106,662.80 平方米，容积率 1.5，建筑密度 23.70%，绿地率 34.50%。该项目已于 2008 年 5 月开工，预计完工时间为 2010 年 6 月，现正在进行景观施工。

项目资格证书情况

证书名称	证号
《国有土地使用证》	东陵国用（2008）第 07190554 号
《建设用地规划许可证》	沈满规土证字 2007 年 013 号
《建设工程规划许可证》	建字第 210112200906021 号
《建筑工程施工许可证》	210106200809040101 号、210106200809040201 号
《商品房预售证》	沈房预售第 09124 号、沈房预售第 09193 号

(17) 浙江郡原建筑材料有限公司（简称“郡原建材”）

郡原建材成立于 2009 年 5 月 25 日，注册资本人民币 1,000 万元，住所为杭州市西湖区公元大厦北楼 2203 室，法定代表人王志泉。

郡原建材无开发项目。

(18) 北京通州商务园开发建设有限公司（简称“通州商务园”）

通州商务园成立于 2007 年 4 月 3 日，注册资本人民币 32,000 万元，住所为北京市通州区安顺北里 18 号楼安顺二街 1 号，法定代表人郭元林。

该公司从事北京通州商务园的一级土地整理。

6. 公司财务状况（合并）

资产负债情况		2007-12-31 (万元)	2008-12-31 (万元)	2009-10-31 (万元)
总资产		256,589.17	300,941.88	459,042.48
总负债		176,145.28	143,254.91	246,728.59
所有者权益		80,443.89	157,686.97	212,313.89
损益情况		2007年 (万元)	2008年 (万元)	2009年1月-10月 (万元)
主营业务收入		85,123.36	90,134.53	32,769.34
主营业务利润		-	-	
营业利润		31,343.48	19,748.15	1,708.35
利润总额		31,194.53	19,613.42	43,592.72
净利润		19,759.62	14,077.70	32,316.00
审计意见		无保留意见	无保留意见	无保留意见

公司现行主要会计政策：公司财务报表按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则 2006》的规定编制。

7. 影响公司生产经营的因素

郡原地产的主营业务为房地产开发与销售，房地产行业的发展前景对公司经营的持续性和盈利能力影响较大，而房地产市场的发展又在较大程度上受宏观经济状况和政府宏观调控政策的影响。

2008 年三季度开始，国家出台了一系列稳定房地产市场的政策，其中包括按揭贷款和购房税费上的优惠，各地政府也纷纷出台了相应的救市政策。政府坚决执行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，对房地产市场的刺激作用逐渐显现，2009 年以来我国房地产市场整体回暖，行业景气指数自 2 月份触底后逐月连续上升。

今年 1-10 月，全国商品房销售面积 66369 万平方米，同比增长 48.4%。

其中，商品住宅销售面积增长 50.1%；办公楼销售面积增长 28.2%；商业营业用房销售面积增长 32.9%。1-10 月，商品房销售额 31529 亿元，同比增长 79.2%。其中，商品住宅销售额增长 84.3%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 43.0%和 53.7%。10 月份，全国房地产开发景气指数为 102.03，比 9 月份提高 0.95 点；10 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 3.9%，涨幅比 9 月份扩大 1.1 个百分点；环比上涨 0.7%，涨幅与 9 月份相同。

在郡原地产已有开发项目的地区，从 2009 年 10 月的房屋销售价格指数上看：杭州同比为 106.6，环比为 101.3；宁波同比为 105.8，环比为 100.3；长沙同比为 103.3，环比为 101.3；沈阳同比为 101.0，环比为 100.4；均呈上升态势，对公司开发项目的前景预期向好。

随着商品房成交的活跃，政策由偏重刺激成交转为偏重带动投资，具体措施如国务院下调房地产开发项目资本金比例、地方政府放松土地供应等。这为房地产开发企业扩大经营规模提供了有利的机遇。今年三季度二套房贷政策微调所释出的信号，对于市场心理产生了一定的影响，由于政策的微调是在市场供应相对不足、房价面临较大上涨压力的背景下进行的，因此总体来看，此次政策的微调较为及时，对于防止市场向过热的方向发展、促成行业更加健康稳定的成长，具有积极的意义。

鉴于部分城市房价泡沫程度加剧，2009 年 12 月 14 日召开的国务院常务会议要求在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。作为会后推出的第一个具体调控措施，12 月 17 日，财政部、国土部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商以后拿地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。”以此遏制部分炒地、囤地行

为。

总体而言，行业相关政策随着市场环境变动而不断调整是常态，房地产行业作为规模巨大并且对上下游带动明显的支柱产业，促进其长期健康发展的政策导向不会改变。

公司在竞争中的地位与发展前景:

郡原地产具备一级房地产开发资质，已有超过 5 年的房地产开发经验，近 5 年已开发完毕的项目建筑面积累计 37.47 万平方米，销售收入 26.60 亿元。根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。公司主要立足浙江市场，重点在杭州、宁波地区进行业务拓展，并有选择的在全国区域经济中心城市布局，目前已经进入长沙、成都、沈阳等多个城市，完成了一定规模的土地储备，初步形成全国化战略布局，未来将重点进入上海、北京一线城市进行项目开发，逐步发展成为全国性的房地产开发企业。

公司主要从事住宅产品的开发、兼顾商业地产的开发并向开发服务延伸;注重与国际知名建筑设计所合作，针对每个开发项目进行市场细分，通过创新设计及对每一个建筑细节的把握，目标是使开发项目在细分市场中成为标杆产品，有力提升公司的品牌知名度。

在具体产品上，老年公寓项目将成为郡原地产重点开发的房地产项目，郡原地产已投入了大量资源研究、开发老年公寓产品，公司将继续加大在建筑节能环保方面的研发，在产品的节能、节水、节电、节材方面加大投入，提供高舒适度、低能源消耗的产品。

(二) 评估对象对应之资产与负债评估范围

根据委托方委托，本次评估的浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益价值对应之资产与负债评估范围为该公司于评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债。

郡原地产于评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债如下:

项目		账面价值(万元)	备注
流动资产	1	95,522.78	主要包括：货币资金、其他应收款、存货
非流动资产	2	98,348.38	
长期股权投资	6	93,710.73	主要为杭州五云投资有限公司、海南郡原置业有限公司、杭州硕原置业有限公司、沈阳华凌房地产有限公司、宁波东海明珠置业有限公司、湖南郡原置业有限公司、湖南中嘉房地产开发有限公司、北京通州商务园开发建设有限公司、青山湖圣园（杭州）置业有限公司、崇州味江城建设有限公司、四川郡原置业有限公司、湖南宏梦置业有限公司、浙江郡原建筑材料有限公司、杭州天名房地产有限公司、宁波隆越房地产开发有限公司、杭州相江投资有限公司、浙江华浙青马房地产有限公司
投资性房地产	7	160.84	
固定资产	8	1,634.07	主要为房屋建筑物、车辆、电子设备
长期待摊费用	17	-	
递延所得税资产	18	2,842.74	
其他非流动资产	19	-	
资产总计	20	193,871.15	
流动负债	21	53,128.38	
非流动负债	22	25,200.00	
负债总计	23	78,328.38	
净资产	24	115,542.77	

上述资产负债评估范围与委托评估时确定的评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为 2009 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规、资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号);
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

3. 《资产评估准则—基本准则》(财政部 财企[2004]20 号);

4. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会 中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23 号);

6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 会协[2003]18 号);

7. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会 中评协[2004]134 号);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

9. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令[1993]第 138 号)及其实施细则(1995 年 1 月 27 日财政部发布);

11. 《土地增值税清算管理规程》(国家税务总局 国税发[2009]91 号);

12. 《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国家税务总局 国税发〔2009〕31 号);

13. 《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》(国家税务总局 国税函〔2008〕299 号);

14. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 53 号);

15. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告[2008]14 号);

16. 《资产评估准则—不动产》(中国资产评估协会 中评协[2007]189 号);

17. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);

18. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001);

19. 《资产评估准则—机器设备》(中国资产评估协会 中评协[2007]189 号);

20. 《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会 国经贸资源[2000]1202 号);

21. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照、公司章程、合资合作合同;

2. 评估对象所涉及企业之历次验资报告、审计报告;

3. 天健会计师事务所有限公司出具的《审计报告》(编号浙天会审【2009】3755 号);

4. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;

5. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《机动车辆行驶证》等产权证明文件及其他有关文件;

6. 各类交易合同、借款合同、及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息;

2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;

3. 中国城市地价动态监测系统公开信息资料(国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院)

4. 近期设备和材料物资市场交易价格信息;

5. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

6. 同行业上市公司公开信息资料;

7. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率;

8. 评估师收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选取

《上市公司重大资产重组管理办法》第十八条规定，重大资产重组中相关

资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构原则上应当采取两种以上评估方法进行评估。《企业价值评估指导意见(试行)》第二十三条规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于目前企业产权交易市场的信息披露尚不完善，查找类似公司产权交易完整的市场数据并进行分析比较的难度较大，故难以采用市场法进行评估。

由于待估企业历史经营数据、资料统计比较完整，公司在现有经营管理模式下，可以对未来的收益进行预测，可以满足采用收益法评估的基本前提。

本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用成本法评估的要求，可以采用成本法进行评估。

因此，根据本项目评估目的及评估对象的具体情况，采用成本法（资产基础法）和收益法对浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

(三)采用成本法（资产基础法）评估公司股东全部权益价值的具体评估方法

采用资产基础法评估待估企业股东全部权益的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业股东全部权益的市场价值。各类资产及负债的具体评估方法如下:

1. 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括其他应收款、其他流动资产等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

2. 存货

本次评估的存货为房地产开发项目（开发成本、开发产品等），主要根据

开发项目所处的开发阶段（业态），选取市场法、成本法或收益法进行评估。

(1) 对于开发产品（现楼）中的未售部分，如评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，则采用市场法评估；如同类型的房地产交易实例较少，但可以收集到类似房地产租赁实例的，采用收益法评估；对开发产品中已售未结转的部分，依据合同或协议约定价格作为估计售价。公式如下:

存货评估值=开发产品估计售价－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－利润

(2) 对于未达到预售条件的在建项目，总体采用成本法进行评估，首先对项目建设用地土地使用权的取得成本采用市场法或基准地价系数修正法评估，然后采用成本法根据各分部分项工程的已完成工程量、完工时点、工程款的支付情况估算在建工程的重置成本，计加合理的利息及利润，扣除土地使用权现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税赋成本（主要是土地增值税和所得税）得出该在建存货项目的评估值。公式如下:

存货评估值=土地取得成本+已完成工程量的重置成本+合理工期内的资金成本+应计利润（与已完成工程量比例匹配）－土地增值税－所得税

(3) 对于项目储备用地，采用市场法评估，对现行市价评估值与账面成本之间的增值额所额外增加的公司未来税负成本（主要是土地增值税和所得税）予以扣除。

本次评估的开发项目所处的开发阶段列表如下:

序号	项目公司名称	开发项目名称	项目所处开发阶段			
			现楼	在建（可预售）	在建（不可预售）	储备用地
1	郡原地产	公元大厦	√			
2	五云投资	九树公寓	√			
3	杭州硕原	郡原一江春水	一、二期全部、三期二标段（除2栋高层）、四期1栋商业用房	三期一标段	三期二标段2栋高层、四期	
4	青山湖圣园	郡原列岛			C区	其他部分
5	杭州天名	郡原相江公寓			一期（刚开工）	二、三期
6	华浙青马	红杉公寓				√
7	宁波隆越	宁波郡原广场				√
8	湖南郡原	湖南洞井镇地块				√
9	湖南宏梦	郡原居里	工业区（办公楼、产品展示中心、员工俱乐部）、住宅区（1、2、4、5栋）	住宅区（3、6、10、12栋）	住宅区（7、8、9、11、13、14栋）	工业区（艺术家工作室地块）
10	湖南中嘉	长沙郡原广场	√			
11	湖南中锴	长沙郡原美村		一期A区		一期B区及后续项目
12	海南郡原	长滩雨林				√
13	崇州味江城	崇州味江城一级土地整理		√（准备招拍挂）		
14	沈阳华凌	沈阳郡原美村		一期		其他部分
15	通州商务园	通州商务园的一级土地整理			√	

3. 股权投资

股权投资包括对杭州五云投资有限公司、杭州硕原置业有限公司等公司的投资，先对该被投资企业的股东全部权益市场价值进行评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

4. 投资性房地产

本报告中的投资性房地产为郡原地产开发的公元大厦内出租的餐厅、咖啡馆、仓库、停车位，采用市场法或收益法进行评估。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产，以经审计核实的账面值作为评估值。

6. 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装

调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

7. 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

(四) 采用收益法评估企业权益价值

采用收益法评估待估企业全部股东权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期自由现金流量，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业企业价值。在此基础上扣除企业的有息负债，即待估企业全部股东权益价值。

1. 收益法采用的计算模型为:

$$PV=\sum_{i=t_0}^{t_n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_E}{(1+r)^{t_n}}$$

股东全部权益价值=PV-有息负债

其中各项参数分别为:

PV: 待估企业企业价值采用收益法之评估值;

i: 评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年;

t_0: 待估权益存在预期自由现金流量的起始时点距评估基准日的时间间隔;

t_n: 待估权益存在预期自由现金流量的终止时点距评估基准日的时间间隔;

R_i: 在距评估基准日 i 年的时点，待估权益的预期自由现金流量估测值;

R_E: 待估权益预期收益终止时，待估权益的清算价值;

r: 与待估权益预期收益匹配的折现率。

2. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 待估权益的预期收益及实现收益的时点

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估权益预期自由现金流量 R_i:

预期自由现金流量 R_i = 主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-土地增值税-期间费用(管理费用、营业费用、维护费用、保险费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+期末运营资金和固定资产回收额。

(2) 待估权益的预期自由现金流量的持续时间

由于待估企业有具体经营期限，因此通常应用收益法时采用的收益时点将持续至待估企业经营期限届满各股东最终完成合作合同以及相关重大合同权利义务之时点。本评估项目采用的收益时点以待估房地产商业车位租赁结束之时点。

(3) 待估权益的预期收益的折现率

评估人员采用加权资本成本估算预期收益适用的折现率:

预期收益所适用的折现率= $K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

其中:

对于权益资本成本 K_e，我们参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

对于风险报酬率，我们在参考中国人民银行公布的人民币贷款利率、同行业企业收益率，考虑待估企业所处行业的行业风险、待估企业的经营风险、财务风险，有关合同对待估权益收益的约定对其稳定性的影响、该项收益在待估企业收入中的分配顺序等风险因素综合确定。

八、评估程序

评估师执行了以下基本评估程序，提交本评估报告:

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、价值类型等资产评估业务基本事项;

2. 签订资产评估业务约定书;

3. 编制资产评估计划;

4. 评估师于 2009 年 10 月 9 日~2009 年 11 月 20 日期间进行了资产调查，到杭州、宁波、沈阳、成都、长沙、海南等地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验;

5. 收集资产评估资料;

6. 评定估算;

7. 编制和提交资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1. （交易假设）假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. （公开市场假设）假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. （持续使用假设——在用续用）假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之税费、各种应付款项均已付清。

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 预测假设

1. 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

3. 假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

4. 假设企业在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

5. 假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额等基本保持不变。

(四) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托方负责，我们不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3. 我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该

等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十、评估结论

(一)评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益于 2009 年 10 月 31 日的市场价值评估结果如下:

1. 收益法评估结果

浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益帐面价值 115,542.77 万元，评估价值 383,603.99 万元，增减值 232%。具体如下表:

郡原地产-企业自由现金流量（元）

	年份 科目	2009年11月-12月	2010年	2011年	2012年	------	2042年	2043年
1	**现金流入**	25,779,001.39	115,619,717.12	832,975.65	3,709,592.30	------	10,412,060.30	7,184,321.61
2	销售款	25,689,415.39	115,044,738.51	0.00	0.00	------	0.00	0.00
3	租赁收入	89,586.00	574,978.61	832,975.65	3,709,592.30	------	10,412,060.30	7,184,321.61
4	**现金流出**	55,629,625.67	66,577,457.17	30,604,068.15	16,572,893.66	------	4,502,599.91	(10,785,711.48)
5	开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	------	0.00	0.00
6	营业税金及附加	1,443,624.08	6,474,704.16	46,646.64	207,737.17	------	583,075.38	402,322.01
7	营业费用	770,682.46	3,451,342.16	0.00	0.00	------	0.00	0.00
8	管理费用	2,644,060.26	15,864,361.53	15,864,361.53	15,864,361.53	------	520,603.02	359,216.08
9	保险费用	447.93	2,874.89	4,164.88	18,547.96	------	52,060.30	35,921.61
10	维护费用	895.86	5,749.79	8,329.76	37,095.92	------	104,120.60	71,843.22
11	房产税	10,750.32	68,997.43	99,957.08	445,151.08	------	1,249,447.24	862,118.59
12	土地增值税	256,894.15	23,021,359.79	14,580,608.27	0.00	------	0.00	0.00
13	所得税	1,284,470.77	4,467,766.16	0.00	0.00	------	1,975,688.44	1,363,225.03
14	加：折旧及摊销	333,170.11	1,999,020.65	1,999,020.65	1,999,020.65	------	1,999,020.65	1,999,020.65
15	加：期末固定资产回收	0.00	0.00	0.00	0.00	------	0.00	13,359,755.00
16	加：期末营运资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	------	0.00	359,216.08
17	减：资本性支出	333,170.11	1,999,020.65	1,999,020.65	1,999,020.65	------	1,999,020.65	1,999,020.65
18	减：营运资金增加额	49,217,799.85	13,220,301.28	0.00	0.00	------	17,604.93	(161,386.93)
19	**自由现金流量**	(29,850,624.28)	49,042,259.94	(29,771,092.50)	(12,863,301.36)	------	5,909,460.39	17,970,033.09
20	折现率	7.38%	7.38%	5.67%	5.67%	------	5.67%	5.67%
21	折现系数	0.9882	0.9203	0.8873	0.8397	------	0.1604	0.1518
22	折现值	(29,498,353.95)	45,131,630.51	(26,416,667.79)	(10,801,252.93)	------	948,030.66	2,728,109.92
23	经营性资产价值	(10,421,788.71)						
24	加：非经营性净资产	599,885,923.61						
25	加：长期股权投资	3,538,575,764.10						
27	**企业整体价值**	4,128,039,899.00						
28	减：有息负债	292,000,000.00						
29	**股东全部股权价值**	3,836,039,899.00						
30	**股东全部股权价值（万元）**	383,603.99						

2. 资产基础法评估结果

浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益市场价值为人民币 360,963.58 万元。具体如下:

评估范围资产账面价值为 193,871.15 万元，评估值为 439,291.96 万元，增值 127%;

评估范围负债账面价值为 78,328.38 万元，评估值为 78,328.38 万元，无增减;

评估范围净资产账面价值为 115,542.77 万元,评估值为 360,963.58 万元，增值 212%;

具体详见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

被评估方: 评估基准日: 2009年10月31日 表 1

浙江郡原地产股份有限公司 金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/|A|
流动资产	1	95,522.78	110,190.09	14,667.31	15%
非流动资产	2	98,348.38	329,101.87	230,753.49	235%
长期股权投资	6	93,710.73	314,629.65	220,918.92	236%
投资性房地产	7	160.84	4,949.60	4,788.76	2977%
固定资产	8	1,634.07	6,679.88	5,045.81	309%
长期待摊费用	17	-	-	-	-----
递延所得税资产	18	2,842.74	2,842.74	-	0%
其他非流动资产	19	-	-	-	-----
资产总计	20	**193,871.15**	**439,291.96**	245,420.81	127%
流动负债	21	53,128.38	53,128.38	-	0%
非流动负债	22	25,200.00	25,200.00	-	0%
负债总计	23	**78,328.38**	**78,328.38**	-	0%
净资产	24	**115,542.77**	**360,963.58**	245,420.81	212%

3. 最终评估结果的确定

资产基础法评估后净资产为 360,963.58 万元，收益法评估后股东全部股权价值为 383,603.99 万元，收益法比资产基础法高 22,640.41 万元。

差异产生原因主要是两种评估方法的技术路径不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。本次评估的主要资产为房地产开发公司的存货，资产基础法对其主要采用的是市场法和成本法，评估结果与现行市场状况的对比比较直观，避免了假设开发法或收益法等基于未来收益预期的估值方法因预测上的偏差带来的估值不确定性;一般地，在房地产市场价格的上升周期中，收益法反映了后续资金投入深度开发对项目价值的提升，其评估结果高于资产基础法的评估结果有其必然性，

但自 2008 年以来，房价上下波动剧烈，非常规的短期影响因素较多，要准确评判短期价格趋势及未来的风险因素有一定难度。根据主要资产的价值评估技术途径和本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能公允反映郡原地产的股东全部权益价值。

故选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。即:

浙江郡原地产股份有限公司股东全部权益市场价值为人民币叁拾陆亿零玖佰陆拾叁万伍仟捌佰元（RMB360,963.58 万元）。

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1. 郡原地产控股的华浙青马拟开发的九润公寓项目用地（已签署《土地使用权出让合同》）及沈阳华凌开发的东陵 08-01A 地块（已签署《国有建设用地使用权出让合同》，其《国有土地使用证》正在办理当中，评估时假设该等项目用地能如期办妥土地证，按已合法完整取得土地使用权的宗地进行评估。

2. 沈阳华凌开发的东陵 08-01B 地块已取得《挂牌交易成交确认书》，但未签署《国有建设用地使用权出让合同》，本次按审计后账面值评估。

3. 郡原地产控股的宁波隆越拟开发的宁波郡原广场项目用地（已签署《土地使用权出让合同》），目前，当地政府正在抓紧落实地块的拆迁补偿工作，要等拆迁补偿工作结束后，宁波隆越才能办理《国有土地使用证》，本次

按审计后账面值评估。

4. 湖南郡原名下的洞井镇地块实际上是湖南中锴开发的郡原美村项目用地的一部分，纳入了郡原美村的整体规划，现法定用途为教育用地。湖南郡原持有湖南中锴 50.1%股权，据企业出具的书面说明，湖南郡原正在办理土地用途变更及转户（转给湖南中锴）手续，预计于 2010 年 1 月实施。

采用市场法评估该地块价值时，按郡原美村项目用地评估值的七折估计；采用收益法评估时，因该地块按教育用途进入了郡原美村的整体规划，而没有独立的规划，评估时设定湖南中锴已出资购入该地块，按郡原美村的整体规划评估湖南中锴的价值；相应地，设定湖南郡原名下没有拟开发项目。

5. 郡原地产直接持有的杭州天名 6%股权，其实质是浙江正达置业股份有限公司借款的担保，正达置业已与郡原地产签署了股权回购协议，拟于 2010 年 8 月底前以 6900 万元回购该笔股权。对该笔股权投资按审计后账面值 6000 万元评估。

6. 郡原地产直接持有通州商务园 15.625%股权，是后者的财务投资者。对该笔股权投资按其评估基准日报表所示之净资产数额乘以郡原地产的持股比例作为评估值。

7. 郡原地产直接持有宁波明珠 100%股权，宁波明珠于评估基准日时正在办理公司注销手续，并于 2009 年 12 月 25 日办理完毕。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 评估结果使用有效期

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定评估结果的使用有效期。

一般情况下，评估结果使用有效期建议自评估基准日起一年。

（接下页）

(承上页、本页无正文)

评估机构: 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人: 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2009 年 12 月 30 日

资 产 评 估 报 告 附 件

	页数
1. 被评估单位专项审计后资产负债表复印件	贰页
2. 评估对象涉及企业营业执照复印件	壹页
3. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件	贰页
4. 签字注册资产评估师资格证书复印件	贰页
5. 资产评估业务约定书复印件	叁页
6. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件（另册）	玖佰叁拾捌页
7. 评估对象涉及资产部分图片资料	壹拾肆页

目　　录

一、审计报告 ……第 1—2 页

二、财务报表……第 3—9 页

（一）资产负债表……第 3—4 页

（二）利润表……第 5 页

（三）现金流量表……第 6 页

（四）股东权益变动表……第 7—9 页

三、浙江郡原地产股份有限公司财务报表附注 …… 第 10—78 页

审 计 报 告

浙天会审〔2009〕3755 号

浙江郡原地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江郡原地产股份有限公司（以下简称郡原地产公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 10 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-10 月的利润表和合并利润表，2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-10 月的现金流量表和合并现金流量表，2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-10 月的股东权益变动表和合并股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是郡原地产公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报

表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，郡原地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了郡原地产公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和和 2009 年 10 月 31 日的财务状况以及 2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2009 年 12 月 18 日

资 产 负 债 表（资产）

会企01表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位:人民币元

资　　产	注释号	2009年10月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
		母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：							
货币资金	1	71,753,720.32	299,183,377.76	5,575,489.10	292,682,982.14	162,412,483.82	322,904,658.23
交易性金融资产	2		10,166,481.45	51,236.90	1,055,336.90	9,728,995.00	9,728,995.00
应收票据							
应收账款							
预付款项	3		67,532,957.28		272,047,335.59	6,856,959.18	238,332,138.71
应收利息							
应收股利							
其他应收款	4	871,528,100.87	239,619,405.62	610,985,966.46	191,926,164.83	563,464,615.43	210,388,023.48
存货	5	11,945,946.60	3,855,865,991.33	35,174,002.39	2,136,250,670.27	141,592,849.35	1,650,639,980.19
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产							
流动资产合计		955,227,767.79	4,472,368,213.44	651,786,694.85	2,893,962,489.73	884,055,902.78	2,431,993,795.61
非流动资产：							
可供出售金融资产							
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资	6	937,107,324.68	50,000,000.00	662,844,548.68	50,000,000.00	386,265,714.34	50,000,000.00
投资性房地产	7	1,608,394.49	1,608,394.49	1,682,984.39	1,682,984.39	1,772,492.27	1,772,492.27
固定资产	8	16,340,666.26	25,405,033.63	16,155,959.25	24,619,511.23	17,124,680.51	26,440,653.59
在建工程							
工程物资							
固定资产清理							
生产性生物资产							
油气资产							
无形资产							
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	9				545,913.40		559,953.24
递延所得税资产	10	28,427,394.85	41,043,154.12	28,299,477.09	38,607,922.02	41,738,756.92	55,124,757.58
其他非流动资产							
非流动资产合计		983,483,780.28	118,056,582.24	708,982,969.41	115,456,331.04	446,901,644.04	133,897,856.68
资产总计		1,938,711,548.07	4,590,424,795.68	1,360,769,664.26	3,009,418,820.77	1,330,957,546.82	2,565,891,652.29

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

资 产 负 债 表（负债和股东权益）

会企01表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位:人民币元

负债和股东权益	注释号	2009年10月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
		母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
流动负债：							
短期借款	11		100,000,000.00		40,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债							
应付票据	12				50,000,000.00		
应付账款	13	7,670,020.89	130,127,364.84	36,084,558.69	117,574,228.93	54,828,277.31	61,403,418.57
预收款项	14	10,500,000.00	287,829,969.00		266,294,106.00	176,975,584.96	959,178,169.22
应付职工薪酬	15	148,425.30	1,131,932.37	112,860.41	2,136,434.62	124,514.76	637,777.23
应交税费	16	3,057,997.97	-5,144,210.35	248,101.85	-16,648,894.78	56,916,734.16	15,994,937.76
应付利息	17	4,305,311.47	5,916,061.47	40,356.00	1,099,726.00	171,062.50	573,562.50
应付股利							
其他应付款	18	362,647,764.11	1,119,007,488.13	11,117,219.00	324,915,902.26	235,748,911.98	356,363,559.91
一年内到期的非流动负债	19	40,000,000.00	200,000,000.00		100,000,000.00		60,000,000.00
其他流动负债	20	102,954,298.92	153,417,336.00	101,943,848.06	143,177,627.78	87,301,423.93	87,301,423.93
流动负债合计		531,283,818.66	1,992,285,941.46	149,546,944.01	1,028,549,130.81	662,066,509.60	1,591,452,849.12
非流动负债：							
长期借款	21	252,000,000.00	472,000,000.00	24,000,000.00	404,000,000.00	30,000,000.00	170,000,000.00
应付债券							
长期应付款							
专项应付款							
预计负债	22		3,000,000.00				
递延所得税负债							
其他非流动负债							
非流动负债合计		252,000,000.00	475,000,000.00	24,000,000.00	404,000,000.00	30,000,000.00	170,000,000.00
负债合计		783,283,818.66	2,467,285,941.46	173,546,944.01	1,432,549,130.81	692,066,509.60	1,761,452,849.12
股东权益：							
股本	23	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	700,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	24	468,279,653.01	460,082,612.05	468,279,653.01	476,686,266.67	34,979,653.01	43,386,266.67
减：库存股							
盈余公积	25	1,894,306.72	1,894,306.72	1,894,306.72	1,894,306.72	391,138.42	391,138.42
未分配利润	26	-14,746,230.32	485,349,267.44	17,048,760.52	150,223,930.69	3,520,245.79	6,209,823.03
归属于母公司股东权益合计			1,647,326,186.21		1,328,804,504.08		649,987,228.12
少数股东权益			475,812,668.01		248,065,185.88		154,451,575.05
股东权益合计		1,155,427,729.41	2,123,138,854.22	1,187,222,720.25	1,576,869,689.96	638,891,037.22	804,438,803.17
负债和股东权益总计		1,938,711,548.07	4,590,424,795.68	1,360,769,664.26	3,009,418,820.77	1,330,957,546.82	2,565,891,652.29

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

利　润　表

会企02表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位:人民币元

项　　目	注释号	2009年1-10月		2008年度		2007年度	
		母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
一、营业收入	1	2,962,886.45	328,142,751.45	207,200,421.75	901,345,299.01	845,927,199.99	851,233,593.10
减：营业成本	1	150,706.00	211,795,407.28	106,508,354.84	530,093,480.64	405,169,639.85	408,537,853.53
营业税金及附加	2	1,201,372.50	32,476,467.90	28,198,599.62	114,442,461.92	115,670,997.42	115,968,155.41
销售费用		1,048,708.00	15,168,771.42	448,103.00	9,929,380.65	4,694,618.22	8,480,577.36
管理费用	3	9,264,676.66	43,841,170.99	19,180,801.58	57,366,356.58	17,294,671.02	33,258,126.90
财务费用	4	-29,243,020.62	14,634,047.08	1,151,735.20	824,465.91	5,999,933.69	6,330,116.76
资产减值损失	5	13,085,963.96	-3,715,868.61	19,590,445.41	-2,300,435.62	1,808,612.42	-38,959,864.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列	6		4,538.20		4,100.00		
投资收益（损失以“-”号填列）	7	844,449.49	3,136,162.33	5,718,956.19	6,487,798.83		-4,183,831.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,298,929.44	17,083,455.92	37,841,338.29	197,481,487.76	295,288,727.37	313,434,796.91
加：营业外收入	8	29,560.28	450,949,163.27		240,368.45	62.95	41,683.69
减：营业外支出	9	28,359,162.42	32,105,448.68	384,084.07	1,587,639.20	1,369,964.54	1,531,207.24
其中：非流动资产处置损失			25,296.01		12,653.37		38,333.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,030,672.70	435,927,170.51	37,457,254.22	196,134,217.01	293,918,825.78	311,945,273.36
减：所得税费用	10	11,764,318.14	112,767,162.30	22,425,571.19	55,357,220.90	110,044,510.38	114,349,104.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-31,794,990.84	323,160,008.21	15,031,683.03	140,776,996.11	183,874,315.40	197,596,168.72
归属于母公司股东的净利润			335,125,336.75		145,517,275.96		201,700,121.30
少数股东损益			-11,965,328.54		-4,740,279.85		-4,103,952.58
五、每股收益							
（一）基本每股收益			0.48		0.21		2.42
（二）稀释每股收益			0.48		0.21		2.42
六、其他综合收益							
七、综合收益总额		-31,794,990.84	323,160,008.21	15,031,683.03	140,776,996.11	183,874,315.40	197,596,168.72
归属于母公司股东的综合收益总额			335,125,336.75		145,517,275.96		201,700,121.30
归属于少数股东的综合收益总额			-11,965,328.54		-4,740,279.85		-4,103,952.58

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位:人民币元

项　　目	注释号	2009年1－10月		2008年度		2007年度	
		母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
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		13,000,000.00	349,229,228.00	30,224,836.79	208,233,735.79	92,062,351.42	614,738,921.68
收到的税费返还							
收到其他与经营活动有关的现金	1	474,733,414.52	794,025,379.93	165,171,900.00	47,661,512.37	204,451,218.05	484,016,754.57
经营活动现金流入小计		487,733,414.52	1,143,254,607.93	195,396,736.79	255,895,248.16	296,513,569.47	1,098,755,676.25
购买商品、接受劳务支付的现金		5,262,598.11	399,403,905.80	11,886,759.44	716,302,915.75	21,409,980.70	556,543,035.70
支付给职工以及为职工支付的现金		4,359,538.73	26,632,149.02	2,986,940.06	19,447,778.32	1,086,497.02	9,304,451.31
支付的各项税费		11,750,231.87	46,401,266.57	79,579,334.11	135,533,494.26	66,258,695.08	104,741,019.61
支付其他与经营活动有关的现金	2	337,565,152.74	323,326,048.83	470,761,576.21	248,426,782.77	133,215,952.50	361,494,611.05
经营活动现金流出小计		358,937,521.45	795,763,370.22	565,214,609.82	1,119,710,971.10	221,971,125.30	1,032,083,117.67
经营活动产生的现金流量净额		128,795,893.07	347,491,237.71	-369,817,873.03	-863,815,722.94	74,542,444.17	66,672,558.58
二、投资活动产生的现金流量：							
收回投资收到的现金		82,129,586.39	284,744,004.51	87,125,459.29	95,744,236.67		
取得投资收益收到的现金					37,246.33		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,000.00	34,000.00		45,080.00		177,816.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		332,800,000.00		12,427,328.00	12,144,159.30		
收到其他与投资活动有关的现金	3	144,953.32	3,435,378.81	1,089,042.49	3,359,424.66	525,869.55	993,342.77
投资活动现金流入小计		415,108,539.71	288,213,383.32	100,641,829.78	111,330,146.96	525,869.55	1,171,158.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,450,213.00	2,395,409.57	403,709.00	1,792,037.70	1,101,512.00	3,449,456.46
投资支付的现金		51,925,108.00	341,359,496.53	255,735,878.00	78,056,613.00	59,728,995.00	59,728,995.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		689,497,541.00	472,799,265.55	104,999,029.34	4,782,383.69	309,672,328.00	383,008,551.96
支付其他与投资活动有关的现金							1,771,697.32
投资活动现金流出小计		742,872,862.00	816,554,171.65	361,138,616.34	84,631,034.39	370,502,835.00	447,958,700.74
投资活动产生的现金流量净额		-327,764,322.29	-528,340,788.33	-260,496,786.56	26,699,112.57	-369,976,965.45	-446,787,541.97
三、筹资活动产生的现金流量：							
吸收投资收到的现金			80,000,000.00	533,300,000.00	573,800,000.00	400,000,000.00	654,140,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			80,000,000.00		40,500,000.00		154,140,000.00
取得借款收到的现金		274,000,000.00	464,000,000.00		310,000,000.00	80,000,000.00	130,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金							
筹资活动现金流入小计		274,000,000.00	544,000,000.00	533,300,000.00	883,800,000.00	480,000,000.00	784,140,000.00
偿还债务支付的现金		6,000,000.00	236,000,000.00	56,000,000.00	126,000,000.00	30,000,000.00	180,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,857,964.00	31,603,871.40	2,348,368.50	48,259,636.06	6,339,058.75	10,879,758.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润							
支付其他与筹资活动有关的现金							
筹资活动现金流出小计		8,857,964.00	267,603,871.40	58,348,368.50	174,259,636.06	36,339,058.75	191,379,758.75
筹资活动产生的现金流量净额		265,142,036.00	276,396,128.60	474,951,631.50	709,540,363.94	443,660,941.25	592,760,241.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响							
五、现金及现金等价物净增加额		66,173,606.78	95,546,577.98	-155,363,028.09	-127,576,246.43	148,226,419.97	212,645,257.86
加：期初现金及现金等价物余额		3,889,275.67	182,471,939.85	159,252,303.76	310,048,186.28	11,025,883.79	97,402,928.42
六、期末现金及现金等价物余额		70,062,882.45	278,018,517.83	3,889,275.67	182,471,939.85	159,252,303.76	310,048,186.28

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

股 东 权 益 变 动 表

2007年度

会企04表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位：人民币元

项　　目	母公司						合并						
							归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000.00			4,342,333.55	39,081,001.93	63,423,335.48	20,000,000.00	30,000,000.00		4,342,333.55	23,944,773.27	8,525,241.05	86,812,347.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
二、本年年初余额	20,000,000.00			4,342,333.55	39,081,001.93	63,423,335.48	20,000,000.00	30,000,000.00		4,342,333.55	23,944,773.27	8,525,241.05	86,812,347.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	580,000,000.00	34,979,653.01		-3,951,195.13	-35,560,756.14	575,467,701.74	580,000,000.00	13,386,266.67		-3,951,195.13	-17,734,950.24	145,926,334.00	717,626,455.30
（一）净利润					183,874,315.40	183,874,315.40					201,700,121.30	-4,103,952.58	197,596,168.72
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-8,406,613.66				-8,406,613.66						150,030,286.58	150,030,286.58
1．可供出售金融资产公允价值变动净额													
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响													
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响													
4．其他		-8,406,613.66				-8,406,613.66		-30,000,000.00				150,030,286.58	120,030,286.58
上述（一）和（二）小计		-8,406,613.66			183,874,315.40	175,467,701.74		-30,000,000.00			201,700,121.30	145,926,334.00	317,626,455.30
（三）股东投入和减少股本	25,000,000.00	375,000,000.00				400,000,000.00	25,000,000.00	375,000,000.00					400,000,000.00
1．股东投入股本	25,000,000.00	375,000,000.00				400,000,000.00	25,000,000.00	375,000,000.00					400,000,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额													
3．其他													
（四）利润分配				391,138.42	-391,138.42					391,138.42	-391,138.42		
1．提取盈余公积				391,138.42	-391,138.42					391,138.42	-391,138.42		
2．对股东的分配													
3．其他													
（五）股东权益内部结转	550,000,000.00	-331,613,733.33		-4,342,333.55	-219,043,933.12		550,000,000.00	-331,613,733.33		-4,342,333.55	-219,043,933.12		
1．资本公积转增股本													
2．盈余公积转增股本													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他	550,000,000.00	-331,613,733.33		-4,342,333.55	-219,043,933.12		550,000,000.00	-331,613,733.33		-4,342,333.55	-219,043,933.12		
四、本期期末余额	600,000,000.00	34,979,653.01		391,138.42	3,520,245.79	638,891,037.22	600,000,000.00	43,386,266.67		391,138.42	6,209,823.03	154,451,575.05	804,438,803.17

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

股 东 权 益 变 动 表

2008年度

会企04表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位：人民币元

项　　目	母公司						合并						
							归属于母公司股东权益					少数股东	股东
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	权益	权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	34,979,653.01		391,138.42	3,520,245.79	638,891,037.22	600,000,000.00	43,386,266.67		391,138.42	6,209,823.03	154,451,575.05	804,438,803.17
加：会计政策变更													
前期差错更正													
二、本年年初余额	600,000,000.00	34,979,653.01		391,138.42	3,520,245.79	638,891,037.22	600,000,000.00	43,386,266.67		391,138.42	6,209,823.03	154,451,575.05	804,438,803.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00	433,300,000.00		1,503,168.30	13,528,514.73	548,331,683.03	100,000,000.00	433,300,000.00		1,503,168.30	144,014,107.66	93,613,610.83	772,430,886.79
（一）净利润					15,031,683.03	15,031,683.03					145,517,275.96	-4,740,279.85	140,776,996.11
（二）直接计入股东权益的利得和损失												57,853,890.68	57,853,890.68
1．可供出售金融资产公允价值变动净额													
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响													
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响													
4．其他												57,853,890.68	57,853,890.68
上述（一）和（二）小计					15,031,683.03	15,031,683.03					145,517,275.96	53,113,610.83	198,630,886.79
（三）股东投入和减少股本	100,000,000.00	433,300,000.00				533,300,000.00	100,000,000.00	433,300,000.00				40,500,000.00	573,800,000.00
1．股东投入股本	100,000,000.00	433,300,000.00				533,300,000.00	100,000,000.00	433,300,000.00				40,500,000.00	573,800,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额													
3．其他													
（四）利润分配				1,503,168.30	-1,503,168.30					1,503,168.30	-1,503,168.30		
1．提取盈余公积				1,503,168.30	-1,503,168.30					1,503,168.30	-1,503,168.30		
2．对股东的分配													
3．其他													
（五）股东权益内部结转													
1．资本公积转增股本													
2．盈余公积转增股本													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他													
四、本期期末余额	700,000,000.00	468,279,653.01		1,894,306.72	17,048,760.52	1,187,222,720.25	700,000,000.00	476,686,266.67		1,894,306.72	150,223,930.69	248,065,185.88	1,576,869,689.96

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

股 东 权 益 变 动 表

2009年1-10月

会企04表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位：人民币元

项　　目	母公司						合并						
							归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	700,000,000.00	468,279,653.01		1,894,306.72	17,048,760.52	1,187,222,720.25	700,000,000.00	476,686,266.67		1,894,306.72	150,223,930.69	248,065,185.88	1,576,869,689.96
加：会计政策变更													
前期差错更正													
二、本年年初余额	700,000,000.00	468,279,653.01		1,894,306.72	17,048,760.52	1,187,222,720.25	700,000,000.00	476,686,266.67		1,894,306.72	150,223,930.69	248,065,185.88	1,576,869,689.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-31,794,990.84	-31,794,990.84		-16,603,654.62			335,125,336.75	227,747,482.13	546,269,164.26
（一）净利润					-31,794,990.84	-31,794,990.84					335,125,336.75	-11,965,328.54	323,160,008.21
（二）直接计入股东权益的利得和损失								-16,603,654.62				159,712,810.67	143,109,156.05
1．可供出售金融资产公允价值变动净额													
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响													
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响													
4．其他								-16,603,654.62				159,712,810.67	143,109,156.05
上述（一）和（二）小计					-31,794,990.84	-31,794,990.84		-16,603,654.62			335,125,336.75	147,747,482.13	466,269,164.26
（三）股东投入和减少股本												80,000,000.00	80,000,000.00
1．股东投入股本												80,000,000.00	80,000,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额													
3．其他													
（四）利润分配													
1．提取盈余公积													
2．对股东的分配													
3．其他													
（五）股东权益内部结转													
1．资本公积转增股本													
2．盈余公积转增股本													
3．盈余公积弥补亏损													
4．其他													
四、本期期末余额	700,000,000.00	468,279,653.01		1,894,306.72	-14,746,230.32	1,155,427,729.41	700,000,000.00	460,082,612.05		1,894,306.72	485,349,267.44	475,812,668.01	2,123,138,854.22

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

浙江郡原地产股份有限公司

财务报表附注

2007 年 1 月 1 日至 2009 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江郡原地产股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身杭州南源联合置业有限公司（以下简称南源置业），系由深圳市鹊源投资有限公司、杭州万方投资有限公司共同投资设立组建，于 2002 年 6 月 18 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得了注册号为 3301002008171 的企业法人营业执照，注册资本 1,000 万元。2003 年 2 月，南源置业的注册资本增至 2,000 万元。2007 年 11 月，南源置业以 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本，同时还吸收新投资者对南源置业增资 2,500 万元，增资后的注册资本为 20,000 万元。2007 年 12 月，南源置业以 2007 年 11 月 30 日为基准日，采用整体变更方式设立本公司，注册资本为 60,000 万元。本公司已于 2007 年 12 月 28 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330100000020334 的企业法人营业执照。

2008年2月,本公司吸收新投资者对本公司增资10,000万元。本公司现有注册资本70,000万元，股份总数 70,000 万股(每股面值 1 元)。

本公司经营范围：房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

本公司的基本组织架构：股东大会是公司的权力机构，董事会是股东大会的执行机构，下设战略与投资委员会、审计委员会及薪酬与考核委员会 3 个部门，总经理负责公司的日常经营管理工作，监事会是公司的内部监督机构。公司下设采购管理部、成本管理部、企业发展部、财务管理部、市场营销部、工程管理部、设计管理部、法务部、总裁办、人力资源部和老年公寓事业部共 11 个部门，公司拥有湖南郡原置业有限公司、宁波东海明珠置业有限公司、杭州硕原置业有限公司、湖南中嘉房地产开发有限公司、沈阳华凌房地产有限公司、湖南中锴置业有限公司、四川郡原置业有限公司、青山湖圣园(杭州)置业有限公司、湖南宏梦置业有限公司、宁波隆越房地产开发有限公司、杭州天名房地产有限公司、杭州五云投资有限公司、海南郡原置业有限公司、崇州市味江城建设有限公司、浙江华浙青马房地产开发有

限公司、杭州相江投资有限公司和浙江郡原建筑材料有限公司等 17 家子公司。

二、财务报表的编制基准与方法

本公司2007年1年1日起执行财政部2006年2月公布的《企业会计准则》，即本报告所载2007年1月1日至2009年10月31日之财务信息按本财务报表附注三“公司采用的重要会计政策和会计估计”所列各项会计政策编制。

三、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告所载财务信息的会计期间为 2007 年 1 月 1 日起至 2009 年 10 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（六）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外

币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（八）金融工具的确认和计量

1．金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2．金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3．金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4．主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5．金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账

面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 50%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十）存货的确认和计量

1．存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 存货按照成本进行初始计量。

3．存货发出的核算方法:

(1) 发出材料、设备采用加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(6) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

4．资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工或为开发产品而持有的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5．存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资的确认和计量

1．长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始

投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2．对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3．资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本财务报表附注三(十六)3 所述方法计提长期股权投资减值准备。

4．确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

（十二）投资性房地产的确认和计量

1．投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3．对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4．以成本模式进行后续计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注三(十六)3 所述方法计提投资性房地产减值准备。

（十三）固定资产的确认和计量

1．固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

2．固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

3．固定资产按照成本进行初始计量。

4．固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	原价的 5%	4.75
通用设备	3-5	原价的 5%	19-31.67
运输工具	5	原价的 5%	19

5．因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

6．资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注三(十六)3 所述方法计提固定资产减值准备。

（十四）在建工程的确认和计量

1．在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2．在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3．资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注三(十六)3 所述方法计提在建工程减值准备。

（十五）无形资产的确认和计量

1．无形资产按成本进行初始计量。

2．根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3．对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护

支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4．使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5．资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注三(十六)3 所述方法计提无形资产减值准备。

6．内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十六) 资产减值

1．在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额,但因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2．可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3．单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，

计提各单项资产的减值准备。

4．上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）借款费用的确认和计量

1．借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2．借款费用资本化期间

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3．借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十八）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取

或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（十九）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十）收入确认原则

1．房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2．销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

3．提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4．让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5．其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十一）企业所得税的确认和计量

1．根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2．确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3．资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4．公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十二）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

四、税（费）项

（一）营业税

按 5%的税率计缴。

（二）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）。

（三）城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7%或 5%计缴。

（四）房产税

从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

（五）教育费附加

按应缴流转税税额的 3%计缴。

（六）地方教育附加

按应缴流转税税额的 2%、1.5%或 1%计缴。

（七）企业所得税

2007 年度，按 33%的税率计缴，从 2008 年度开始，按 25%的税率计缴。

五、企业合并及合并财务报表

（一）控制的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
1．同一控制下合并取得			
湖南郡原置业有限公司	房地产开发经营	12,000	凭资质证书从事房地产开发经营；房地产项目管理服务；法律、法规允许的实业投资；建筑装饰材料的销售
2．非同一控制下合并取得			
宁波东海明珠置业有限公司	房地产开发经营	2,000	房地产综合开发、经营，室内外装饰服务，及相关的物业管理
杭州硕原置业有限公司	同上	6,000	房地产开发与经营
湖南中嘉房地产开发有限公司	同上	16,000	凭资质证书从事房地产开发项目及物业租赁服务
湖南中锴置业有限公司	同上	26,000	筹建房地产开发项目，自建房产的销售、租赁及物业管理
沈阳华凌房地产有限公司	同上	5,000	房地产开发、商品房销售
四川郡原置业有限公司	同上	2,000	房地产业；项目投资及管理；商务信息咨

			询
青山湖圣园(杭州)置业有限公司	同上	14,058	开发、经营：房地产；服务：室内外装饰装潢、建筑工程技术咨询；销售：建筑材料
湖南宏梦置业有限公司	同上	1,000	凭资质许可证从事“宏梦卡通城”房地产项目的开发、经营；动漫衍生产品的开发、销售
杭州天名房地产有限公司	同上	33,000	房地产开发、销售，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目
宁波隆越房地产开发有限公司	同上	2,000	一般经营项目：房地产开发、经营
浙江华浙青马房地产开发有限公司	同上	10,000	房地产开发、经营。
3．其他方式取得			
杭州五云投资有限公司	房地产开发经营	5,000	杭州之江度假区 1 号区块的开发、建设、经营
海南郡原置业有限公司	同上	10,000	房地产开发经营与服务；酒店开发经营与服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）
崇州市味江城建设有限公司	土地一级开发	10,000	城市道路、街道、人行道、停车场施工；架线和管道工程建筑；园林绿化；工程土地平整
杭州相江投资有限公司	房地产投资	20,000	房地产投资，实业开发。
浙江郡原建筑材料有限公司	批发零售	1,000	批发、零售：建筑材料，装饰材料，机电设备，五金交电；其他无需经审批的一切合法项目。

（续上表）

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
1．同一控制下合并取得				
湖南郡原置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00	100	100[注 1]
2．非同一控制下合并取得				
宁波东海明珠置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100	100
杭州硕原置业有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	75	75
湖南中嘉房地产开发有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00	100	100[注 2]
湖南中锴置业有限公司	142,210,000.00	142,210,000.00	50.1	50.1[注 3]
沈阳华凌房地产有限公司	37,460,000.00	37,460,000.00	55	55
四川郡原置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100	100

青山湖圣园(杭州)置业有限公司	77,321,162.34	77,321,162.34	55	55
湖南宏梦置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100[注 4]
杭州天名房地产有限公司	457,634,765.00	457,634,765.00	39	61[注 5]
宁波隆越房地产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	60	60
浙江华浙青马房地产开发有限公司	69,862,776.00	69,862,776.00	60	60
3．其他方式取得				
杭州五云投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100	100
海南郡原置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100	100[注 6]
崇州市味江城建设有限公司	59,500,000.00	59,500,000.00	59.5	59.5
杭州相江投资有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00	60	60
浙江郡原建筑材料有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100

[注 1]:湖南郡原置业有限公司系由本公司及本公司全资子公司杭州五云投资有限公司共同投资，其中本公司对其投资 10,200 万元，持有其 85%的股权；杭州五云投资有限公司对其投资 1,800 万元，持有其 15%的股权，合计持有其 100%的股权。

[注 2]:湖南中嘉房地产开发有限公司系由本公司及本公司全资子公司湖南郡原置业有限公司共同投资，其中本公司对其投资 11,000 万元，持有其 62.50%的股权；湖南郡原置业有限公司对其投资 6,000 万元，持有其 37.50%的股权，合计持有其 100%的股权。

[注 3]：湖南中锴置业有限公司系由本公司的全资子公司湖南郡原置业有限公司控制，对其投资 14,221 万元，持有其 50.10%的股权。

[注 4]:湖南宏梦置业有限公司系由本公司及本公司全资子公司湖南郡原置业有限公司共同投资，其中本公司对其投资 900 万元，持有其 90%的股权；湖南郡原置业有限公司对其投资 100 万元，持有其 10%的股权，合计持有其 100%的股权。

[注 5]：杭州天名房地产有限公司系由本公司及本公司子公司杭州相江投资有限公司（本公司持股 60%）共同投资，其中本公司对其投资 60,000,000.00 元（尚有 11,708,792.00 未支付），持有其 6%的股权；杭州相江投资有限公司对其投资 397,634,765.00 元，持有其 55%的股权。

[注 6]:海南郡原置业有限公司系由本公司及本公司全资子公司杭州五云投资有限公司共同投资设立，其中本公司对其投资 9,337 万元，持有其 93.37%的股权；杭州五云投资有限公司对其投资 663 万元，持有其 6.63%的股权，合计持有其 100%的股权。

（二）报告期内合并财务报表范围发生变更的情况说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 2007 年度

1) 因同一控制下的合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与浙江郡原房地产投资有限公司于 2007 年 11 月签订的《湖南郡原置业有限公司股东股份转让协议》，本公司以转让价 2,550 万元受让浙江郡原房地产投资有限公司持有的湖南郡原置业有限公司 85%股权。由于本公司和浙江郡原房地产投资有限公司同受许广跃最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。本公司已于 2007 年 11 月 30 日支付股权转让款 2,550 万元，于 2007 年 11 月 30 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为合并日，将其纳入合并财务报表范围，并相应调整了合并财务报表的比较数据。湖南郡原置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 11 月 30 日	2006 年 12 月 31 日
资产	211,141,185.60	127,373,332.44
负债	191,031,319.32	97,599,235.07
净资产	20,109,866.28	29,774,097.37

(续上表)

项　　目	2007 年 1-11 月
收入	
净利润	-8,800,393.30
经营活动产生的现金流量净额	-16,055,165.36
现金及现金等价物净增加额	-45,852,328.97

2) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

① 根据本公司分别与温州浙东水泥制品有限公司及章文逊于2007年8月25日签订的《股权转让协议》，本公司分别以转让价 1,400 万元和 600 万元受让温州浙东水泥制品有限公司和章文逊持有宁波东海明珠置业有限公司 70%和 30%的股权。本公司已支付股权转让款，宁波东海明珠置业有限公司于 2007 年 9 月 10 日办妥工商变更登记手续。本公司于 2007 年 8 月 31 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2007 年 9 月起将其纳入合并财务报表范围。宁波东海明珠置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 8 月 31 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	145,506,846.68	153,188,757.50
各项可辨认负债	133,188,757.50	133,188,757.50
各项可辨认净资产	12,318,089.18	20,000,000.00

(续上表)

项　目	2007 年 9－12 月
收入	
净利润	-296,897.04
经营活动产生的现金流量净额	-40,844.53
现金及现金等价物净增加额	-44,479.82

② 根据本公司与浙江郡原房地产投资有限公司、陈伟望于 2007 年 8 月 29 日签订的《股权转让协议》，本公司分别受让浙江郡原房地产投资有限公司和陈伟望各持有的杭州硕原置业有限公司 37.50%的股权,转让价均为 2,250 万元。本公司已支付股权转让款 4,500 万元，杭州硕原置业有限公司于 2007 年 9 月 20 日办妥工商变更登记手续。本公司于 2007 年 9 月 30 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2007 年 10 月起将其纳入合并财务报表范围。杭州硕原置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 9 月 30 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	240,613,948.21	254,164,677.45
各项可辨认负债	194,164,677.45	194,164,677.45
各项可辨认净资产	46,449,270.76	60,000,000.00

(续上表)

项　目	2007 年 10－12 月
收入	
净利润	-1,494,652.34
经营活动产生的现金流量净额	24,872,186.38
现金及现金等价物净增加额	24,872,186.38

③ 根据本公司与九芝堂股份有限公司于 2007 年 9 月 25 日签订的《湖南中嘉房地产开发

有限公司股东股份转让协议》，本公司以转让价 11,000 万元受让九芝堂股份有限公司持有的湖南中嘉房地产开发有限公司 62.5%股权。本公司已于 2007 年 9 月 17 日支付股权转让款 11,000 万元，湖南中嘉房地产开发有限公司已于 2007 年 10 月 16 日办妥工商变更登记手续。本公司于 2007 年 9 月 30 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2007 年 10 月起将其纳入合并财务报表范围。湖南中嘉房地产开发有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 9 月 30 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	299,752,053.02	330,404,682.22
各项可辨认负债	154,404,682.22	154,404,682.22
各项可辨认净资产	145,347,370.80	176,000,000.00

(续上表)

项　目	2007 年 10－12 月（购买日至期末）
收入	
净利润	-2,229,178.52
经营活动产生的现金流量净额	-28,449,690.36
现金及现金等价物净增加额	-28,835,578.68

④ 根据湖南郡原置业有限公司、湖南中嘉房地产开发有限公司与湖南同力置业有限公司、湖南铁银投资有限责任公司于 2007 年 4 月 12 日签订的股权转让协议，湖南郡原置业有限公司以转让价 1,596 万元受让湖南同力置业有限公司持有的湖南中锴置业有限公司 80%股权；湖南中嘉房地产开发有限公司分别以转让价计 299.25 万元和 99.75 万元受让湖南同力置业有限公司和湖南铁银投资有限责任公司持有湖南中锴置业有限公司 15%和 5%的股权。湖南郡原置业有限公司已于 2007 年 4 月 12 日支付股权转让款 1,596 万元，湖南中嘉房地产开发有限公司已于 2007 年 4 月 12 日支付股权转让款 399 万元，湖南郡原置业有限公司（从 2007 年 4 月 1 日起）拥有该公司的实质控制权，湖南郡原置业有限公司自 2007 年 4 月起将湖南中锴置业有限公司纳入其合并财务报表范围。

经湖南中锴置业有限公司 2007 年 4 月 16 日股东会决议通过，湖南中锴置业有限公司注册资本由 800 万元增加至 13,000 万元，新增资本 12,200 万元由湖南郡原置业有限公司和湖南中嘉房地产开发有限公司按原出资比例以现金增资。

根据 2007 年 5 月 23 日湖南中锴置业有限公司、湖南郡原置业有限公司、湖南中嘉房地

产开发有限公司与 Flaxbourne Limited 签订的《认购增资协议》，湖南中锴置业有限公司注册资本由 13,000 万元增加至 26,000 万元，增加资本 13,000 万元由湖南郡原置业有限公司出资 26 万元、由 Flaxbourne Limited 出资等值于人民币 12,974 万元的美元。湖南郡原置业有限公司已于 2007 年 5 月 23 日支付增资款 26 万元。此次增资后湖南郡原置业有限公司拥有湖南中锴置业有限公司 40.1%股权、湖南中嘉房地产开发有限公司拥有湖南中锴置业有限公司 10%股权。湖南郡原置业有限公司自 2007 年 6 月起对湖南中锴置业有限公司改按权益法核算长期股权投资，不再将其纳入合并财务报表范围。

经湖南中锴置业有限公司股东会决议通过，湖南郡原置业有限公司以人民币 2,839 万元的价格受让湖南中嘉房地产开发有限公司持有的湖南中锴置业有限公司 10%股权，股权转让后湖南郡原置业有限公司持有湖南中锴置业有限公司 50.1%的股权。股权变更基准日为 2007 年 11 月 30 日。湖南郡原置业有限公司自 2007 年 12 月起将湖南中锴置业有限公司纳入其合并财务报表范围。

由于本公司自 2007 年 10 月起拥有湖南中嘉房地产开发有限公司的实质控制权，本公司自 2007 年 10 月控制湖南中锴置业有限公司 50.1%股权，故将 2007 年 9 月 30 日确定为购买日，并自 2007 年 10 月起将湖南中锴置业有限公司纳入本公司合并财务报表范围。湖南中锴置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 9 月 30 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	513,505,011.82	538,020,770.34
各项可辨认负债	254,535,885.23	254,535,885.23
各项可辨认净资产	258,969,126.59	283,484,885.11

(续上表)

项　目	2007 年 10－12 月
收入	
净利润	-1,370,345.63
经营活动产生的现金流量净额	-82,844,632.28
现金及现金等价物净增加额	-83,120,294.28

⑤ 根据本公司及自然人许广跃、陈洪群与浙江华育实业集团有限公司、浙江华育租赁有限公司等沈阳华凌房地产有限公司五名股东于 2007 年 9 月 25 日签订的《股权转让框架协议》，

本公司以转让价 3,506 万元受让浙江华育实业集团有限公司等五名股东持有的沈阳华凌房地产有限公司 51%股权。本公司已于 2007 年 10 月 19 日支付股权转让款 3,506 万元，沈阳华凌房地产有限公司已办妥工商变更登记手续。本公司于 2007 年 9 月 30 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2007 年 10 月起将其纳入合并财务报表范围。沈阳华凌房地产有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 9 月 30 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	135,389,341.89	180,534,114.46
各项可辨认负债	111,789,016.42	111,789,016.42
各项可辨认净资产	23,600,325.47	68,745,098.04

(续上表)

项　目	2007 年 10－12 月
收入	
净利润	-1,629,546.68
经营活动产生的现金流量净额	2,701,116.78
现金及现金等价物净增加额	2,264,639.78

⑥ 根据本公司及长江联合置地有限公司与上海创联置业有限公司、上海通盛（集团）发展有限公司及上海百舸房地产有限公司于 2007 年 9 月 20 日签订的《上海创合盛房地产开发有限公司股权转让协议》，本公司以转让价 6,869,800.00 元和 5,557,528.00 元受让上海通盛（集团）发展有限公司和上海百舸房地产有限公司持有上海创合盛房地产开发有限公司 49%和 39.64%的股权。本公司已于 2007 年 10 月 10 日支付股权转让款 12,427,328.00 元，上海创合盛房地产开发有限公司已于 2007 年 10 月 26 日办妥工商变更登记手续。本公司于 2007 年 10 月 31 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2007 年 11 月起将其纳入合并财务报表范围。上海创合盛房地产开发有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	38,701,250.28	44,994,861.20
各项可辨认负债	30,974,861.20	30,974,861.20
各项可辨认净资产	7,726,389.08	14,020,000.00

(续上表)

项　目	2007 年 11-12 月
收入	
净利润	-133,747.66
经营活动产生的现金流量净额	162,453.07
现金及现金等价物净增加额	162,453.07

3) 以其他方式增加子公司的情况说明

① 2007 年度浙江郡原房地产投资有限公司和杭州天禧投资有限公司共同投资设立海南郡原置业有限公司，于 2007 年 7 月 10 日在海南省琼海工商行政管理局登记注册，取得注册号为 4600021001731 的临时企业法人营业执照，注册资本 5,000 万元，其中：浙江郡原房地产投资有限公司应出资 4,668.50 万元，占 93.37%；杭州天禧投资有限公司应出资 331.50 万元，占 6.63%，但注册资本尚未缴纳。

2007 年 7 月 16 日,经海南郡原置业有限公司股东会决议通过,该公司的注册资本变更为：本公司出资 4,668.50 万元，占 93.37%；杭州五云投资有限公司出资 331.50 万元，占 6.63%，本公司和杭州五云投资有限公司于 2007 年 8 月 10 日缴足注册资本。本公司合并持有该公司的 100%股权，本公司对其拥有实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2007 年 12 月 31 日，海南郡原置业有限公司的净资产为 49,828,508.56 元，成立日至 2007 年末实现的净利润为-171,491.44 元。

② 2007 年度湖南郡原置业有限公司和杭州公元复兴物业管理有限公司共同投资设立湖南郡原物业管理有限公司，于 2007 年 8 月 14 日在长沙市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 430100000005860 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 200 万元，湖南郡原置业有限公司出资 160 万元，占 80%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2007 年 9 月 30 日，湖南郡原物业管理有限公司的净资产为 1,967,850.39 元，成立日至 2007 年 9 月实现的净利润为 -32,149.61 元。

(2) 2008 年度

1) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

① 根据本公司分别与赵文劼、章红波于 2008 年 1 月签订的《股权转让协议》，并经四川易源置业有限公司(现更名为四川郡原置业有限公司)股东会决议通过,本公司以转让价 2,000 万元受让赵文劼、章红波合计持有的四川易源置业有限公司 100%股权。本公司已于 2008 年 2

月27日支付股权转让款2,000万元，四川郡原置业有限公司已办妥工商变更登记手续。本公司于2008年3月1日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自2008年3月起，将其纳入合并财务报表范围。四川郡原置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2008年2月29日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	20,037,447.66	20,037,447.66
各项可辨认负债	33,736.17	33,736.17
可辨认净资产	20,003,711.49	20,003,711.49

(续上表)

项　目	2008年3－12月
收入	
净利润	-93,932.96
经营活动产生的现金流量净额	-124,455.92
现金及现金等价物净增加额	-59,785.30

② 根据本公司与Wang's Corporate Group Holland、香港王氏企业发展集团有限公司于2008年3月20日签订的《股权转让协议》，Wang's Corporate Group Holland将持有的青山湖圣园(杭州)置业有限公司45.94%的股权转让给香港王氏企业发展集团有限公司，将54.06%股权计1081.190311万美元的出资义务和权利无偿转让给本公司。本公司已于2008年4月2日支付给青山湖圣园(杭州)置业有限公司出资款 75,999,029.34 元，青山湖圣园(杭州)置业有限公司已于2008年4月3日办妥工商变更登记手续。本公司于2008年4月1日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自2008年4月起，将其纳入合并财务报表范围。青山湖圣园(杭州)置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2008年4月1日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	261,030,108.96	271,174,074.49
各项可辨认负债	130,591,334.31	130,591,334.31
可辨认净资产	130,438,774.65	140,582,740.18

(续上表)

项　目	2008年4－12月

收入	
净利润	6,927,623.20
经营活动产生的现金流量净额	-76,190,755.10
现金及现金等价物净增加额	-149,807.95

③ 根据本公司、子公司湖南郡原置业有限公司分别与浙江郡原房地产投资有限公司、王宏、贺梦凡和湖南汇益数码科技有限公司于 2008 年 7 月签订的《股权转让协议》，本公司及子公司湖南郡原置业有限公司以转让价 1,000 万元受让浙江郡原房地产投资有限公司、王宏、贺梦凡和湖南汇益数码科技有限公司合计持有的湖南宏梦置业有限公司 100%股权(其中本公司受让 90%的股权)。本公司已于 2008 年 10 月 30 日支付股权转让款 900 万元，湖南宏梦置业有限公司已办妥工商变更登记手续。本公司于 2008 年 10 月 31 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2008 年 11 月起，将其纳入合并财务报表范围。湖南宏梦置业有限公司相关财务数据如下：

项　目	2008 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	100,249,160.46	105,450,783.60
各项可辨认负债	95,450,783.60	95,450,783.60
可辨认净资产	4,798,376.86	10,000,000.00

(续上表)

项　目	2008 年 11－12 月
收入	
净利润	-2,209,642.33
经营活动产生的现金流量净额	-44,250,630.46
现金及现金等价物净增加额	38,634,451.69

2) 以其他方式增加子公司的情况说明

2008 年度本公司与浙江和邦投资发展有限公司、成都市蜀州城市建设投资有限责任公司共同出资设立崇州市味江城建设有限公司，于 2008 年 4 月 18 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 510184000003075 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，公司出资 5,950 万元，占其注册资本的 59.5% ，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2008 年 12 月 31 日，崇州市味江城建设有限公司的净

资产为 99,121,637.08 元，成立日至 2008 年末实现的净利润为-878,362.92 元。

(3) 2009 年 1-10 月

1) 因非同一控制下的企业合并而增加子公司的情况说明

① 根据本公司与珠海治嘉投资有限公司、丽水通惠投资有限公司、浙江暨阳投资有限公司等公司于 2009 年 6 月 12 日签订的《杭州天名房地产有限公司之股权转让协议书》及相关文件，本公司以转让价共计 397,634,765.00 元受让珠海治嘉投资有限公司持有的杭州天名房地产有限公司 30%股权，丽水通惠投资有限公司持有的杭州天名房地产有限公司 18%股权以及浙江暨阳投资有限公司持有的杭州天名房地产有限公司 7%股权。本公司已于 2009 年 6 月 18 日支付股权转让款 33,785.33 万元，杭州天名房地产有限公司已办妥工商变更登记手续。本公司于 2009 年 6 月 30 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2009 年 7 月起，将其纳入合并财务报表范围。杭州天名房地产有限公司相关财务数据如下：

项　目	2009 年 6 月 30 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	417,490,659.50	851,737,183.76
各项可辨认负债	128,764,883.76	128,764,883.76
可辨认净资产	288,725,775.74	722,972,300.00

(续上表)

项　目	2009 年 7－10 月
收入	
净利润	-3,215,731.19
经营活动产生的现金流量净额	2,289,740.48
现金及现金等价物净增加额	2,050,287.58

② 根据本公司与王美军、唐双林于 2009 年 6 月 26 日签订的《股权转让协议》，本公司分别以转让价 200 万元和 1,000 万元受让王美军和唐双林持有的宁波隆越房地产开发有限公司 10%和 50%的股权。本公司已于 2009 年 7 月 15 日支付股权转让款 1,200 万元，宁波隆越房地产开发有限公司已办妥工商变更登记手续。本公司于 2009 年 7 月 31 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2009 年 8 月起，将其纳入合并财务报表范围。宁波隆越房地产开发有限公司相关财务数据如下：

项　目	2009 年 7 月 31 日

	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	40,493,390.75	40,562,091.00
各项可辨认负债	20,562,091.00	20,562,091.00
可辨认净资产	19,931,299.75	20,000,000.00

(续上表)

项　目	2009 年 8-10 月
收入	
净利润	-53,686.61
经营活动产生的现金流量净额	-59,667.40
现金及现金等价物净增加额	-57,396.18

③ 根据本公司与浙江省华浙实业开发有限责任公司、浙江华浙电子工程有限公司于 2009 年 10 月 16 日签订的《股权转让协议书》，本公司以转让价 69,862.776.00 元受让浙江省华浙实业开发有限责任公司持有的浙江华浙青马房地产开发有限公司 50%股权以及浙江华浙电子工程有限公司持有的浙江华浙青马房地产开发有限公司 10%股权。本公司已于 2009 年 10 月 19 日支付股权转让款 69,862.776.00 元，浙江华浙青马房地产开发有限公司已于 2009 年 10 月 19 日办妥工商变更登记手续。本公司于 2009 年 10 月 31 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2009 年 11 月起，将其纳入合并财务报表范围。浙江华浙青马房地产开发有限公司相关财务数据如下：

项　目	2009 年 10 月 31 日	
	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	700,444,226.36	717,508,549.59
各项可辨认负债	601,070,589.59	601,070,589.59
可辨认净资产	99,373,636.77	116,437,960.00

2) 以其他方式增加子公司的情况说明

① 2009 年度本公司出资设立杭州相江投资有限公司，于 2009 年 9 月 8 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000097577 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元，全部由本公司出资，该公司自成立之日起，纳入合并财务报表范围。2009 年 9 月 16 日，本公司将持有杭州相江投资有限公司 40%的股权计 8,000 万元转让给普天东方通信集团有限公司。截至 2009 年 10 月 31 日，杭州相江投资有限公司的净资产为 195,268,685.50 元，

成立日至2009年10月31日实现的净利润为-4,731,314.50元。

② 2009年度本公司出资设立浙江郡原建筑材料有限公司，于2009年5月25日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330100000086964的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元，全部由本公司出资，该公司自成立之日起，纳入合并财务报表范围。截至2009年10月31日，浙江郡原建筑材料有限公司的净资产为9,952,389.59元，成立日至2009年10月31日实现的净利润为-47,610.41元。

2．报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 2007年度出售股权而减少子公司的情况说明

1) 根据子公司杭州五云投资有限公司与浙江郡原房地产投资有限公司于2007年9月5日签订的《股权转让协议》，杭州五云投资有限公司将所持有的杭州公元复兴物业管理有限公司80%股权转让给浙江郡原房地产投资有限公司，于2007年8月31日失去对该公司的实质控制权，故将该日确定为出售日，自2007年9月起，不再将其纳入合并财务报表范围。杭州公元复兴物业管理有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007年8月31日
资产	13,104,297.52
负债	12,089,227.43
净资产	1,015,070.09

(续上表)

项　目	2007年1－8月
收入	5,306,393.11
净利润	702,434.07
经营活动产生的现金流量净额	2,144,263.20
现金及现金等价物净增加额	1,403,823.98

2) 根据湖南郡原置业有限公司与浙江郡原房地产投资有限公司于2007年10月15日签订的《湖南郡原物业管理有限公司股东股份转让协议》，湖南郡原置业有限公司以转让价计160万元将所持有的湖南郡原物业管理有限公司80%股权转让给浙江郡原房地产投资有限公司，于2007年9月30日失去对该公司的实质控制权，故将该日确定为出售日，自2007年10月起，不再将其纳入合并财务报表范围。湖南郡原物业管理有限公司相关财务数据如下：

项　目	2007年9月30日

资产	1,967,850.39
负债	
净资产	1,967,850.39

项　目	2007 年 8－9 月
收入	
净利润	-32,149.61
经营活动产生的现金流量净额	-34,490.12
现金及现金等价物净增加额	1,954,100.39

(2) 2008 年度出售股权而减少子公司的情况说明

根据本公司与长江联合置地有限公司于 2008 年 1 月 11 日签订的《股权转让协议》，本公司以 12,427,328.00 元将所持有的上海创合盛房地产开发有限公司 88.64%股权转让给长江联合置地有限公司。本公司已于 2008 年 1 月 14 日收到该项股权转让款 12,427,328.00 元，于 2007 年 12 月 31 日起失去对该公司的实质控制权，故将该日确定为出售日，自 2008 年 1 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

项　目	2007 年 12 月 31 日
资产	38,870,770.81
负债	31,278,129.39
净资产	7,592,641.42

六、利润分配

经 2007 年 11 月 12 日南源置业股东会决议同意，以截至 2007 年 9 月 30 日累计未分配利润中的 1.55 亿元转增实收资本。

经 2007 年 12 月 20 日南源置业股东会决议同意，南源置业采用整体变更方式设立本公司，将资本公积 366,593,386.34 元、盈余公积 4,342,333.55 元和未分配利润 64,043,933.12 元转为股本和资本公积。

根据公司章程的规定，按 2007 年 12 月实现净利润提取 10%的法定盈余公积。

根据公司章程的规定，按 2008 年实现净利润提取 10%的法定盈余公积。

七、合并财务报表项目注释

说明：本报告的期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日－2009 年 10 月 31 日。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金　　期末数 299,183,377.76

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	402,918.42	256,844.89
银行存款	272,530,858.62	227,215,094.96
其他货币资金	26,249,600.72	65,211,042.29
合　计	299,183,377.76	292,682,982.14

(2) 抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

其他货币资金主要系住房按揭保证金和存出投资款。

2. 交易性金融资产　　期末数 10,166,481.45

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
理财产品[注]	10,000,000.00	
基金投资	107,641.45	1,004,100.00
股票投资	58,840.00	
信托资金投资		51,236.90
合　计	10,166,481.45	1,055,336.90

[注]：理财产品系宁波东海明珠置业有限公司于 2009 年 10 月 19 日购买的中国工商银行无固定期超短期人民币理财产品。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 8.63 倍（绝对额增加 911.11 万元），主要系 2009 年购买理财产品所致。2008 年期末数较 2007 年期末数下降 89.15%（绝对额减少 867.37 万元），主要系 2008 年赎回理财产品所致。

3. 预付款项　　期末数 67,532,957.28

(1) 账龄分析

账　龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	60,472,725.48	89.55	60,472,725.48	65,978,580.11	24.25	65,978,580.11
1-2 年	5,816,025.00	8.61	5,816,025.00	206,068,755.48	75.75	206,068,755.48
2-3 年	1,244,206.80	1.84	1,244,206.80			
合　计	67,532,957.28	100.00	67,532,957.28	272,047,335.59	100.00	272,047,335.59

(2) 期末无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。

(3) 期末，未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

4. 其他应收款　　期末数 239,619,405.62

(1) 明细情况

项　目	期 末 数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项金额重大	232,958,625.68	87.87	22,123,075.44	210,835,550.24
其他不重大	32,158,264.41	12.13	3,374,409.03	28,783,855.38
合　计	265,116,890.09	100.00	25,497,484.47	239,619,405.62

项　目	期 初 数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项金额重大	173,877,387.45	78.63	17,884,575.56	155,992,811.89
其他不重大	47,260,910.46	21.37	11,327,557.52	35,933,352.94
合　计	221,138,297.91	100.00	29,212,133.08	191,926,164.83

(2) 账龄分析

账　龄	期 末 数			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	149,442,295.10	56.37	7,472,114.76	141,970,180.34
1-2 年	78,624,328.39	29.66	7,862,432.84	70,761,895.55
2-3 年	9,926,911.51	3.74	1,985,382.31	7,941,529.20
3-4 年	26,920,614.93	10.15	8,076,184.48	18,844,430.45
4-5 年	202,740.16	0.08	101,370.08	101,370.08
合　计	265,116,890.09	100.00	25,497,484.47	239,619,405.62

	期初数			
账　龄	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1年以内	56,615,020.92	25.60	2,830,751.05	53,784,269.87
1-2年	117,794,305.60	53.26	11,779,430.56	106,014,875.04
2-3年	39,984,007.43	18.08	7,996,801.49	31,987,205.94
3-4年	173,660.00	0.08	52,098.00	121,562.00
4-5年	36,503.96	0.02	18,251.98	18,251.98
5年以上	6,534,800.00	2.96	6,534,800.00	
合　计	221,138,297.91	100.00	29,212,133.08	191,926,164.83

(3) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
广西北生药业股份有限公司	91,888,800.00	暂付款
临安土地储备中心	50,000,000.00	拆借款
沈阳永华置业有限公司	40,192,427.59	暂付款
杭州临安青山湖贸易有限公司	27,528,304.35	暂付款
浙江华育租赁有限公司	23,349,093.74	暂付款
小　计	232,958,625.68	

(4) 期末其他应收款中欠款金额前5名的欠款金额总计为232,958,625.68元，占其他应收款账面余额的87.87%，其对应的账龄如下：

账　龄	期末数
1年以内	131,988,800.00
1-2年	73,305,117.52
2-3年	1,062,887.59
3-4年	26,601,820.57
小　计	232,958,625.68

(5) 持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

股东名称	期末数	期初数
浙江郡原房地产投资有限公司		6,883,333.33

小　计　　6,883,333.33

(6) 期末无应收关联方款项。

5. 存货　　期末数 3,855,865,991.33

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,030,058.99		1,030,058.99			
开发成本	3,417,444,884.60		3,417,444,884.60	1,891,630,289.92		1,891,630,289.92
开发产品	437,391,047.74		437,391,047.74	244,620,380.35		244,620,380.35
合　计	3,855,865,991.33		3,855,865,991.33	2,136,250,670.27		2,136,250,670.27

(2) 期末部分存货用于抵押担保，详见本财务报表附注十一（一）之说明。

(3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
东海明珠[注 1]				152,690,099.05	
海南·长滩雨林[注 2]				96,668,268.26	102,840,826.42
长沙“郡原广场”[注 3]	2006 年 11 月	2009 年 1 月	40,934 万元	294,259,483.18	
长沙“郡原·美村”[注 4]	2008 年 4 月	2014 年 5 月	413,080 万元	360,450,504.71	668,211,161.35
沈阳“郡原·美村”[注 5]	2008 年 5 月	2015 年 12 月	239,310 万元	395,350,547.89	415,636,999.61
郡原·居里[注 6]	2007 年 11 月	2013 年 3 月	31,735 万元	96,422,263.06	136,972,918.63
郡原·列岛[注 7]	2009 年 9 月	2011 年 12 月	63,319 万元	116,747,323.49	171,654,645.66
郡原·一江春水[注 8]	2006 年 4 月	2011 年 12 月	38,184 万元	105,744,298.52	136,663,722.43
郡原·相江公寓[注 9]	2009 年 9 月	2012 年 12 月	206,754 万元		704,082,279.86
宁波“郡原广场”[注 10]					39,874,410.15
九润公寓[注 11]					705,467,139.88
湖南洞井镇地块[注 12]					60,349,989.36
崇州市一级土地整理项目[注 13]				273,297,501.76	275,690,791.25
小　计				1,891,630,289.92	3,417,444,884.60

[注 1]：东海明珠系由子公司宁波东海明珠置业有限公司开发，该项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发，2009

年 4 月，根据宁波东海明珠置业有限公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波市国土资源局将该地块收回。

[注 2]：海南·长滩雨林系由子公司海南郡原置业有限公司开发，预计开工时间为 2010 年 1 月。

[注 3]：长沙“郡原广场”由湖南中嘉房地产开发有限公司开发，该项目已于 2009 年 1 月通过竣工验收，开始交付。

[注 4]：长沙“郡原·美村”由湖南中锴置业有限公司分期开发，一期 A、B 区预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

[注 5]：沈阳“郡原·美村”由沈阳华凌房地产有限公司分期开发，一期预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

[注 6]：郡原·居里由子公司湖南宏梦置业有限公司开发，该项目主要包括宏梦卡通城及配套住宅项目的开发，住宅项目预计 2010 年 10 月竣工。

[注 7]：郡原·列岛项目由青山湖圣园（杭州）置业有限公司分期开发，一期预计 2010 年 12 月竣工。

[注 8]：郡原·一江春水由杭州硕原置业有限公司分四期开发，一期和二期已于 2008 年 9 月竣工，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。

[注 9]：郡原·相江公寓由杭州天名房地产有限公司分期开发，一期预计 2011 年 12 月竣工。

[注 10]：宁波“郡原广场”由宁波隆越房地产开发有限公司开发，尚未开工。

[注 11]：九润公寓项目由浙江华浙青马房地产开发有限公司开发，尚未开工。

[注 12]：湖南洞井镇地块系子公司湖南郡原置业有限公司取得的位于雨花区洞井镇面积为 55,699.56 平方米的教育用地成本。

[注 13]：崇州市一级土地整理项目系由子公司崇州市味江城建设有限公司开发的一级土地整理项目，该项目负责崇州市人民政府提供的崇州市街子镇南侧约 2000 亩土地的一级土地整理。

(4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
公元大厦[注 1]	2006 年 5 月	35,174,002.39	-23,151,939.69	76,116.10	11,945,946.60
九树公寓[注 1]	2007 年 9 月	89,765,290.31	-931,733.00	46,574,923.24	42,258,634.07
郡原·一江春水一、二期	2008 年 9 月	119,681,087.65		19,738,505.50	99,942,582.15
长沙“郡原广场”	2009 年 1 月		428,575,157.46	145,331,272.54	283,243,884.92

小　计	244,620,380.35	404,491,484.77	211,720,817.38	437,391,047.74

[注 1]：本期增加为负数主要系部分工程已做结算，对原暂估总成本金额进行的调整。

(5) 期末部分存货已用于抵押，详见本财务报表附注十一之说明。

(6) 期末，未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(7) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 80.50%(绝对额增加 171,961.53 万元)，2008 年期末数较 2007 年期末数增长 29.42%（绝对额增加 48,561.07 万元），主要系公司规模不断扩大，开发项目不断增加所致。

6. 长期股权投资　　期末数 50,000,000.00

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他股权投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合　计	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京通州商务园开发建设有限公司	15.625%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
小　计		50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00

(3) 期末，未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

7. 投资性房地产　　期末数 1,608,394.49

(1) 明细情况

原价

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,884,377.16			1,884,377.16
小　计	1,884,377.16			1,884,377.16

累计折旧和累计摊销

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

房屋及建筑物	201,392.77	74,589.90		275,982.67
小　计	201,392.77	74,589.90		275,982.67

账面价值

项　目	期初数	期末数
房屋及建筑物	1,682,984.39	1,608,394.49
合　计	1,682,984.39	1,608,394.49

(2) 期末，未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

8. 固定资产　　期末数 25,405,033.63

(1) 明细情况

原价

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	17,021,586.95			17,021,586.95
通用设备	4,401,344.31	742,343.61	49,398.00	5,094,289.92
运输工具	12,370,254.98	5,506,504.00	170,743.00	17,706,015.98
小　计	33,793,186.24	6,248,847.61	220,141.00	39,821,892.85

累计折旧

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,795,674.44	673,771.72		2,469,446.16
通用设备	2,005,978.91	720,091.11	49,398.00	2,676,672.02
运输工具	5,372,021.66	4,039,726.65	141,007.27	9,270,741.04
小　计	9,173,675.01	5,433,589.48	190,405.27	14,416,859.22

账面价值

项　目	期初数	期末数
房屋及建筑物	15,225,912.51	14,552,140.79
通用设备	2,395,365.40	2,417,617.90
运输工具	6,998,233.32	8,435,274.94
合　计	24,619,511.23	25,405,033.63

(2) 本期增加数包括本期新纳入合并报表的杭州天名房地产有限公司合并日固定资产原

值 3,980,640.00 元、累计折旧 1,888,502.26 元。

(3) 期末固定资产中已有 16,279,261.88 元用于担保，详见本财务报表附注十一（一）之所述。

(4) 期末，未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9. 长期待摊费用　　期末数 0.00

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
办公室装修支出		545,913.40
合　计		545,913.40

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数减少 54.59 万元，主要系办公楼装修费摊销完毕所致。

10. 递延所得税资产　　期末数 41,043,154.12

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
预提土地增值税	38,354,334.00	35,794,406.94
视同销售开发产品确认的计税利润	2,688,820.12	2,813,515.08
合　计	41,043,154.12	38,607,922.02

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项　目	暂时性差异金额
预提土地增值税	153,417,336.00
视同销售开发产品确认的计税利润	10,755,280.48
小　计	164,172,616.48

11. 短期借款　　期末数 100,000,000.00

(1) 明细情况

借款条件	期末数	期初数
质押借款		40,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	
合　计	100,000,000.00	40,000,000.00

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 150%（绝对额增加 6,000 万元），系北京国际信托有限公司受中国建设银行湖南省分行的委托向子公司湖南中锴置业有限公司发放 1 亿元 1 年期借款所致。

12. 应付票据　　期末数 0.00

(1) 明细情况

种　类	期末数	期初数
银行承兑汇票		50,000,000.00
合　计		50,000,000.00

(2) 期末，无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(3) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数减少 5,000 万元，2008 年期末数较 2007 年期末数增加 5,000 万元，系子公司湖南中锴置业有限公司采用票据结算增减所致。

13. 应付账款　　期末数 130,127,364.84

(1) 账龄分析

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	122,248,303.13	111,108,478.81
1-2 年	7,004,392.00	4,137,988.40
2-3 年	571,123.15	1,315,450.57
3 年以上	303,546.56	1,012,311.15
合　计	130,127,364.84	117,574,228.93

(2) 期末，无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(3) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2008 年期末数较 2007 年期末数增长 91.48%（绝对额增加 5,617.08 万元），主要系本公司及子公司开发项目逐步完工，但尚未全部结算，工程暂估款增加所致。

14. 预收款项　　期末数 287,829,969.00

(1) 持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项

股东名称	期末数	期初数
陈金霞		19,800,000.00
小　计		19,800,000.00

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例（%）
九树公寓	25,360,000.00	112,643,000.00	2007 年 9 月	93.61
郡原·一江春水	75,906,897.00	30,613,717.00	[注 1]	[注 1]
长沙“郡原广场”	151,143,319.00	123,037,389.00	2009 年 1 月	58.40
郡原·居里	11,121,262.00		2013 年 3 月	13.64
长沙“郡原·美村	13,313,872.00		2014 年 5 月	[注 2]
公元大厦	10,500,000.00		2006 年 5 月	
沈阳“郡原·美村	484,619.00		2015 年 12 月	[注 3]
小　计	287,829,969.00	266,294,106.00		

[注 1]：郡原·一江春水项目的一期和二期已于 2008 年 9 月竣工，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。其中一期预售比例为 85.07%；二期预售比例为 48.38%；三期预售比例为 26.32%。

[注 2]：长沙“郡原·美村”分多期开发，一期预售比例为 0.4%。

[注 3]：沈阳“郡原·美村”分多期开发，一期预售比例为 3.3%。

(3) 账龄超过 1 年的预收款项未结转原因主要系楼盘开发周期较长，须竣工验收交付后结转收入。

(4) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2008 年期末数较 2007 年期末数下降 72.24%（绝对额减少 69,288.41 万元），主要系开发项目公元大厦和九树公寓大部分已交房，预收房款相应结转收入所致。

15. 应付职工薪酬　　期末数 1,131,932.37

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金	1,150,301.98	22,386,084.05	23,401,264.36	135,121.67
职工福利		1,075,632.14	1,075,632.14	
社会保险费	605,533.88	996,383.72	1,069,553.34	532,364.26
住房公积金	198,595.70	854,697.90	932,241.71	121,051.89
工会经费	128,482.71	127,802.44	29,481.77	226,803.38
职工教育经费	53,520.35	224,248.32	161,177.50	116,591.17
合　计	2,136,434.62	25,664,848.57	26,669,350.82	1,131,932.37

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数下降 47.02%(绝对额减少 100.45 万元),系由于 2008 年期末计提年终奖金所致。

2008 年期末数较 2007 年期末数增长 2.35 倍（绝对额增加 149,87 万元），系由于 2008 年度新增子公司较多，人员增加所致。

16. 应交税费　　期末数-5,144,210.35

(1) 明细情况

种　类	期末数	期初数
增值税[注 1]	-172,433.89	
营业税[注 2]	-24,676,405.44	-37,133,306.10

企业所得税	11,287,283.06	19,263,865.51
土地使用税	5,187,970.26	3,278,009.48
土地增值税	1,609,024.11	-1,737,036.17
城市维护建设税	166,534.79	-849,236.99
房产税	277,390.40	158,155.57
教育费附加	333,572.41	-100,200.72
地方教育附加	384,920.42	147,530.65
水利建设专项资金	317,928.18	233,193.20
代扣代缴个人所得税	79,647.15	45,130.79
印花税	60,358.20	45,000.00
合　计	-5,144,210.35	-16,648,894.78

[注 1]：增值税期末为负数，主要系进项税大于销项税所致。

[注 2]：营业税期末为负数，主要根据预收房款预缴的营业税较多所致。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数下降 69.10%（绝对额减少 1,150.47 万元），系子公司湖南中嘉房地产开发有限公司及湖南中锴置业有限公司 2008 年预缴营业税较多所致。

2008 年期末数较 2007 年期末数下降 2.04 倍（绝对额减少 3,264.38 万元），主要系本公司开发的公元大厦大部分于 2007 年四季度交房，致使 2007 年期末应交企业所得税较多，该税款已于 2008 年缴清。

17. 应付利息　　期末数 5,916,061.47

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
短期借款	590,000.00	56,000.00
长期借款	5,326,061.47	1,043,726.00
合　计	5,916,061.47	1,099,726.00

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 4.38 倍（绝对额增加 481.63 万元），2008 年期末数较 2007 年期末数增长 91.74%（绝对额增加 52.62 万元），主要系期末借款余额逐步增

加，以及部分借款按季度付息所致。

18. 其他应付款　　期末数 1,119,007,488.13

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
押金保证金	9,738,736.90	6,239,219.59
拆借款及利息	1,079,757,306.94	306,185,306.98
应付暂收款	17,769,941.46	9,000,000.00
股权转让款	11,708,792.00	
其他	32,710.83	3,491,375.69
合　计	1,119,007,488.13	324,915,902.26

(2) 账龄分析

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	840,685,361.15	74,214,601.28
1-2 年	35,393,987.79	236,561,300.98
2-3 年	228,788,139.19	5,140,000.00
3 年以上	14,140,000.00	9,000,000.00
合　计	1,119,007,488.13	324,915,902.26

(3) 持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项

股东名称	期末数	期初数
浙江郡原房地产投资有限公司		23,506,528.55
小　计		23,506,528.55

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
浙江省华浙实业开发有限责任公司	600,916,545.94	拆借款
3i Property Holdings limited	231,638,162.69	拆借款
普天东方通信集团有限公司	137,983,150.00	拆借款
浙江正达置业股份有限公司	66,345,654.89	拆借款

浙江和邦投资发展有限公司	23,755,616.45	拆借款
林旦	14,000,000.00	拆借款
浙江正达置业股份有限公司	11,708,792.00	股权转让款
小　计	1,086,347,921.97	

(5) 其他应付款——外币其他应付款

币　种	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
美 元	33,924,248.72	6.8281	231,638,162.69	34,394,195.02	6.8346	235,070,565.28
小　计			231,638,162.69			235,070,565.28

(6) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 2.44 倍（绝对额增加 79,409.16 万元），主要系子公司的其他股东投入的项目配套资金增加所致。

19. 一年内到期的非流动负债　　期末数 200,000,000.00

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
长期借款	160,000,000.00	100,000,000.00
信托资金[注]	40,000,000.00	
合　计	200,000,000.00	100,000,000.00

[注]：信托资金详见本财务报表附注十(三)3（1）2）之说明。

(2) 一年内到期的非流动负债——长期借款

贷款单位	借款条件	期末数
中国建设银行湖南省分行	抵押	100,000,000.00
中国工商银行建德支行	抵押	60,000,000.00
小　计		160,000,000.00

(3) 一年内到期的非流动负债——信托资金

贷款单位	借款条件	期末数
西安国际信托有限公司	信托资金	40,000,000.00

小　计	40,000,000.00

(4) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 100%（绝对额增加 10,000 万元），2008 年期末数较 2007 年期末数增长 66.67%（绝对额增加 4,000 万元），主要系长期借款逐渐到期所致。

20. 其他流动负债　　期末数 153,417,336.00

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
预提的土地增值税	153,417,336.00	143,177,627.78
合　计	153,417,336.00	143,177,627.78

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2008 年期末数较 2007 年期末数增长 64%（绝对额增加 5,587.62 万元），主要系 2008 年度结转收入较多，计提的土地增值税较大所致。

21. 长期借款　　期末数 472,000,000.00

(1) 明细情况

贷款单位	借款条件	期末数	期初数
交通银行杭州浣纱支行	保证借款	18,000,000.00	24,000,000.00
中国农业银行杭州文新路支行	委托贷款[注]	234,000,000.00	
中国农业银行长沙黄兴支行	抵押借款		80,000,000.00
中国工商银行长沙汇通支行	抵押借款	40,000,000.00	40,000,000.00
中国建设银行湖南省分行	抵押借款	180,000,000.00	260,000,000.00
合　计		472,000,000.00	404,000,000.00

[注]：根据本公司与中国农业银行杭州文新路支行签订的《委托贷款借款合同》，中国农业银行杭州文新路支行接受普天东方通信集团有限公司委托，向本公司发放委托贷款 2.34 亿元，借款期限自 2009 年 8 月 31 日起自 2012 年 9 月 3 日止。同时，公司以持有杭州相江投资有限公司 60%的股权质押给中国农业银行杭州文新路支行作为担保。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2008 年期末数较 2007 年期末数增长 1.38 倍（绝对额增加 23,400 万元），主要系由于开发项目增加，融资规模扩大所致。

22. 预计负债　　期末数 3,000,000.00

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼[注]		3,000,000.00		3,000,000.00
合　计		3,000,000.00		3,000,000.00

注：未决诉讼详见本财务报表附注十一（六）之说明。

23. 股本

(1) 明细情况

股东类别	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
境内法人持有股份	420,000,000.00	420,000,000.00	420,000,000.00
自然人股	280,000,000.00	280,000,000.00	180,000,000.00
合　计	700,000,000.00	700,000,000.00	600,000,000.00

(2) 报告期股本变动情况及执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号的说明

本公司前身南源置业，系由深圳市鹊源投资有限公司和杭州万方投资有限公司于 2002 年 6 月共同投资设立的有限责任公司，设立时的注册资本为 1,000 万元，实收资本业经浙江中汇会计师事务所审验，并出具浙汇会验〔2002〕第 00560 号《验资报告》。其中：深圳市鹊源投资有限公司出资 650 万元，占注册资本的 65%；杭州万方投资有限公司出资 350 万元，占注册资本的 35%。

2002 年 9 月，深圳市鹊源投资有限公司将其所持有的公司 40%的股权计 400 万元转让给浙江南都房产集团有限公司。

2003 年 2 月，南源置业注册资本增加至 2,000 万元，由各股东按原出资比例以现金缴足。该次增资后的实收资本业经杭州大地会计师事务所有限公司审验，并出具杭大地会所〔2003〕验字第 105 号《验资报告》。

2004 年 2 月，浙江南都房产集团有限公司将其所持有的公司 40%的股权计 800 万元转让给自然人许广跃；2004 年 9 月，深圳市鹊源投资有限公司将其所持有的公司 25%的股权计 500 万元股权转让给自然人许广跃。

2006 年 5 月，杭州万方投资有限公司将其所持有的公司 35%的股权计 700 万元股权转让给杭州公元实业有限公司；2006 年 12 月，杭州公元实业有限公司将其所持有的公司 35%的股权计 700 万元股权转让给杭州天禧投资有限公司。

2007 年 4 月，自然人许广跃将持有的本公司 55%股权转让给杭州天禧投资有限公司。

2007 年 11 月，南源置业以 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本。至此，南源置业注册资本变更为 17,500 万元，其中：杭州天禧投资有限公司出资 15,750 万元，自然人许广跃出资 1,750 万元。本次增资业经浙江天健会计师事务所有限公司审验，并出具浙天会验〔2007〕第 118 号《验资报告》。

2007 年 11 月，杭州天禧投资有限公司将持有的本公司 10%股权计 1,750 万元转让给杭州唐旗投资有限公司，10%股权计 1,750 万元转让给自然人许广跃。

2007 年 11 月 19 日，经南源置业股东会决议同意，吸收新投资者对本公司增资 2,500 万元，增资后的注册资本为 20,000 万元。其中：黄强以 1 亿元认购本公司新增的 625 万元股权，吴彤以 2 亿元认购本公司新增的 1,250 万元股权，邵南燕以 1 亿元认购本公司新增的 625 万元股权。本次增资共计缴纳出资款 4 亿元，其中 2,500 万元为注册资本，溢价 37,500 万元计入资本公积。本次增资业经浙江之江会计师事务所有限公司审验，并出具浙之验〔2007〕395 号《验资报告》。

2007 年 12 月，经南源置业股东会决议同意，杭州南源联合置业有限公司采用整体变更方式设立本公司，以其所拥有的截至 2007 年 11 月 30 日经审计后的净资产 634,979,653.01 元（其中：实收资本 200,000,000.00 元，资本公积 366,593,386.34 元，盈余公积 4,342,333.55 元，未分配利润 64,043,933.12 元），折合股份总数 60,000 万股(每股面值 1 元)，转作股本，剩余净资产 34,979,653.01 元为股本溢价，作为资本公积。该变更事项业经浙江天健会计师事务所有限公司审验，并于 2007 年 12 月 21 日出具浙天会验〔2007〕第 148 号《验资报告》和相关补充说明。

2008 年 2 月，根据公司第一次临时股东大会审议通过的增资扩股议案和修改后的章程规定，公司新增注册资本 10,000 万元。新增注册资本由黄强、魏东（该自然人所持股份已由陈金霞继承）和刘先震 3 位自然人按每股 5.333 元的价格溢价认缴，共缴纳出资款 53,330 万元，其中 10,000 万元为注册资本，溢价 43,330 万元计入资本公积。上述增资业经浙江天健会计师事务所有限公司验证，并由其出具了浙天会验〔2008〕18 号验资报告。

2009 年 7 月 15 日，黄强将其持有本公司 4.642%的股份计 32,494,609 股以 1.733 亿元的

价格转让给周楚卿，截止 2009 年 10 月 31 日，该股份转让尚未办妥工商变更登记手续。

24. 资本公积　　期末数 460,082,612.05

(1) 明细情况

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
股本溢价	460,082,612.05	476,686,266.67	43,386,266.67
合　计	460,082,612.05	476,686,266.67	43,386,266.67

(2) 资本公积报告期内增减原因及依据说明

1）2007 年度

2007 年度增加 409,979,653.01 元，系 2007 年 11 月南源置业增资时产生的资本溢价 37,500 万元以及 2007 年 12 月南源置业采用整体变更方式设立本公司时所产生的股本溢价 34,979,653.01 元。

2007 年度减少 396,593,386.34 元系：①南源置业整体变更为股份公司时按母公司资本公积转入变更后的股本和资本公积冲减变更前资本公积 366,593,386.34 元。②2007 年 11 月本公司收购湖南郡原置业有限公司股权，将其变为本公司子公司，因为同一控制下企业合并，公司将合并日应享有其账面净资产的份额确认为长期股权投资的投资成本，故将原计入资本公积的净资产 3,000 万元自行转回。

2）2008 年度

2008 年度增加 43,330 万元系 2008 年 2 月公司增资时产生的资本溢价。

3）2009 年 1-10 月

2009 年度减少 16,603,654.62 元，系公司 2009 年度分别收购子公司杭州天名房地产有限公司和沈阳华凌房地产有限公司 6%和 4%的少数股东股权时，公司将新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 16,603,654.62 元冲减资本公积。

25. 盈余公积　　期末数 1,894,306.72

(1) 明细情况

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
法定盈余公积	1,894,306.72	1,894,306.72	391,138.42

合　计	1,894,306.72	1,894,306.72	391,138.42

(2) 报告期内盈余公积增减原因及依据说明

2007 年增加数 391,138.42 元系计提的法定盈余公积；2007 年减少数 4,342,333.55 元系南源置业整体变更为股份公司时按母公司盈余公积 4,342,333.55 元转入变更后的股本和资本公积。

2008 年盈余公积增加 1,503,168.30 元系计提的法定盈余公积。

26. 未分配利润　　期末数 485,349,267.44

(1) 明细情况

项　目	2009.10.31	2008.12.31	2007.12.31
期初数	150,223,930.69	6,209,823.03	23,944,773.27
本期增加	335,125,336.75	145,517,275.96	201,700,121.30
本期减少		1,503,168.30	219,435,071.54
期末数	485,349,267.44	150,223,930.69	6,209,823.03

(2) 报告期内未分配利润增减变动以及利润分配比例情况的说明

报告期内各期增加数均系净利润转入；

2007 年减少数系：1)2007 年 11 月将未分配利润中 15,500 万元转增实收资本；2)2007 年 12 月南源置业采用整体变更方式设立本公司时，将截至 2007 年 11 月 30 日的未分配利润中 64,043,933.12 元转入股本和资本公积；3）根据公司 12 月份实现的净利润计提法定盈余公积 391,138.42 元。

2008 年减少数系按母公司净利润计提 10%的法定盈余公积。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
主营业务收入	327,693,365.00	900,290,682.11	850,878,431.95

其他业务收入	449,386.45	1,054,616.90	355,161.15
合　计	328,142,751.45	901,345,299.01	851,233,593.10

营业成本

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
主营业务成本	211,720,817.38	530,003,972.76	408,537,853.53
其他业务成本	74,589.90	89,507.88	
合　计	211,795,407.28	530,093,480.64	408,537,853.53

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项　目	2009 年 1-10 月		
	收　入	成　本	利　润
房产销售收入	327,693,365.00	211,720,817.38	115,972,547.62
小　计	327,693,365.00	211,720,817.38	115,972,547.62

项　目	2008 年		
	收　入	成　本	利　润
房产销售收入	900,290,682.11	530,003,972.76	370,286,709.35
小　计	900,290,682.11	530,003,972.76	370,286,709.35

项　目	2007 年		
	收　入	成　本	利　润
房产销售收入	845,572,038.84	405,169,639.85	440,402,398.99
物业收入	5,306,393.11	3,368,213.68	1,938,179.43
小　计	850,878,431.95	408,537,853.53	442,340,578.42

(3) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 1-10 月减少较多，主要系 2009 年竣工交付项目较少，销售收入相对较少所致。

2. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
营业税	16,407,812.57	45,072,683.47	42,561,679.68
土地增值税	14,152,450.28	63,961,056.46	68,299,074.15

城市维护建设税	1,148,546.87	3,155,087.82	2,979,317.59
教育费附加	492,234.37	1,352,180.51	1,276,850.39
地方教育附加	275,423.81	901,453.66	851,233.60
合　计	32,476,467.90	114,442,461.92	115,968,155.41

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 1-10 月减少较多，主要系 2009 年销售收入相对较少所致。

3. 管理费用

变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2008 年度较 2007 年度增长 72.49%（绝对额增加 2,410.82 万元），主要系子公司增加所致。

4. 财务费用

变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2009 年 1-10 月增加较多，主要系本期非直接开发项目的借款增加及项目完工资本化利息减少所致。

2008 年度较 2007 年度下降 86.98%（绝对额下降 550.57 万元），主要系 2008 年利息资本化较多所致。

5. 资产减值损失

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
坏账损失	-3,715,868.61	-2,300,435.62	-38,959,864.92
合　计	-3,715,868.61	-2,300,435.62	-38,959,864.92

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2008 年度比 2007 年度增长 94.10%（绝对额增加 3,665.94 万元），主要系应收款项余额及账龄变化所致。

6. 公允价值变动收益

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产	4,538.20		
		4,100.00	
合　计	4,538.20	4,100.00	

7. 投资收益

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产收益	3,136,162.33	6,369,244.90	
权益法核算的调整被投资单位损益净增减的金额			-4,175,061.58
股权投资处置收益		118,553.93	-8,769.57
合　计	3,136,162.33	6,487,798.83	-4,183,831.15

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2008 年度比 2007 年度增长 255.07%（绝对额增加 1,067.16 万元），主要系 2007 年度湖南郡原置业有限公司转让湖南郡原物业管理有限公司 80%股权产生较大投资亏损，且 2008 年度股票投资取得较大收益共同影响所致。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
土地使用权转让所得	449,409,265.25		
固定资产处置利得	29,560.28	179,220.00	14,104.73
政府补助	1,503,000.00	27,517.96	20,000.00
罚没收入	1,000.00	29,919.00	3,660.00
其他	6,337.74	3,711.49	3,918.96
合　计	450,949,163.27	240,368.45	41,683.69

注：政府补助详见本财务报表附注十三（八）之所述。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2009 年 1-10 月增加较多，主要系 2009 年 4 月根据宁波东海明珠置业有限公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波国土资源局将该公司开发项目的土地以 519,436,000.00 元（已扣除代扣代缴的企业所得税）的价格收回，宁波东海明珠置业有限公司将土地补偿款扣除项目成本后的余额确认营业外收入所致。

9. 营业外支出

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
水利建设专项资金支出	180,655.57	959,327.84	1,249,049.83
固定资产处置损失	25,296.01	12,653.37	38,333.77
资产转让损失[注 1]	28,111,199.00		
捐赠支出	560,000.00	393,624.00	178,000.00
罚款支出	228,298.10	220,033.99	36,091.13
未决诉讼[注 2]	3,000,000.00		
其他		2,000.00	29,732.51
合　计	32,105,448.68	1,587,639.20	1,531,207.24

[注 1]：资产转让损失 28,111,199.00 元详见本财务报表附注十(三)3(5)之说明。

[注 2]：未决诉讼 3,000,000.00 元详见本财务报表附注十一（六）之说明。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2009 年 1-10 月增加较多，主要系本公司将从广西北生药业股份有限公司竞拍所得的 2,811.12 万元资产作价 1 元转让给许广跃，差额计入营业外支出所致。

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	115,202,394.40	65,468,092.67	99,063,713.86
递延所得税费	-2,435,232.10	-10,110,871.77	15,285,390.78

用

合　计	112,767,162.30	55,357,220.90	114,349,104.64

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2009 年 1-10 月增长较大，主要系 2009 年 1-10 月营业外收入大幅增加致使应纳税所得额增加所致。

2008 年度比 2007 年度下降 51.59%（绝对额减少 5,899.19 万元），主要系应纳税所得额下降，以及 2008 年企业所得税税率由 33%调整为 25%所致。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
收到浙江郡原房地产投资有限公司借款			362,968,498.00
收到普天东方通信集团有限公司往来款	137,983,150.00		
收回质押借款和银行承兑汇票保证金	95,000,000.00		
收到临安市土地储备中心往来款	30,000,000.00	20,000,000.00	
收到政府的土地补偿款	510,000,000.00		
收到浙江和邦投资发展有限公司往来款		20,000,000.00	
收到湖南同力置业有限公司往来款			60,000,000.00
小　计	772,983,150.00	40,000,000.00	422,968,498.00

2. 支付的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
支付 Flaxbourne Limited 往来款	18,386,449.32		
支付浙江华育租赁有限公司往来款			81,760,000.00
支付浙江郡原房地产投资有限公司往来款	23,506,528.55		
支付沈阳永华置业有限公司往来款	40,000,000.00		
支付浙江暨阳投资有限公司往来款	48,899,395.27		
支付广西北生药业股份有限公司往来款	120,000,000.00		
支付杭州临安国际大酒店有限公司往来款		9,500,000.00	

支付浙江新业集团往来款		9,500,000.00	
支付湖南长大投资置业有限公司往来款		32,349,989.36	10,000,000.00
支付湖南同力置业有限公司往来款		60,000,000.00	
支付湖南宏梦置业有限公司往来款		10,000,000.00	42,591,228.20
支付质押借款和银行承兑汇票保证金		95,000,000.00	
支付浙江华育实业集团有限公司往来款			30,029,014.42
支付青山湖圣园置业有限公司往来款			60,001,600.00
支付临安市土地储备中心往来款			100,000,000.00
小　计	250,792,373.14	216,349,989.36	324,381,842.62

3. 收到的价值较大的其他与投资活动有关的现金

系收到的银行存款利息。

4. 现金流量表补充资料详见本财务报表附注十一(七)之说明。

八、母公司财务报表项目注释

说明：本报告的期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日－2009 年 10 月 31 日。

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款　　期末数 871,528,100.87

(1) 明细情况

	期末数			
项　目	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项金额重大	722,193,198.21	76.44	60,357,593.88	661,835,604.33
其他不重大	222,649,476.00	23.56	12,956,979.46	209,692,496.54
合　计	944,842,674.21	100.00	73,314,573.34	871,528,100.87

	期初数			
项　目	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
单项金额重大	536,678,678.40	79.96	50,994,817.84	485,683,860.56
其他不重大	134,535,897.44	20.04	9,233,791.54	125,302,105.90

合　计	671,214,575.84	100.00	60,228,609.38	610,985,966.46

(2) 账龄分析

	期 末 数			
账　龄	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	445,397,081.70	47.14	22,269,854.09	423,127,227.61
1-2 年	488,443,992.51	51.70	48,844,399.25	439,599,593.26
2-3 年	11,001,600.00	1.16	2,200,320.00	8,801,280.00
合　计	944,842,674.21	100.00	73,314,573.34	871,528,100.87

	期 初 数			
账　龄	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	269,960,964.11	40.22	13,498,048.21	256,462,915.90
1-2 年	335,202,611.73	49.94	33,520,261.17	301,682,350.56
2-3 年	66,050,000.00	9.84	13,210,000.00	52,840,000.00
3-4 年	1,000.00		300.00	700.00
合　计	671,214,575.84	100.00	60,228,609.38	610,985,966.46

(3) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
沈阳华凌房地产有限公司	295,584,511.70	暂借款
崇州市味江城建设有限公司	182,440,931.51	暂借款
杭州相江投资有限公司	152,278,955.00	暂借款
广西北生药业股份有限公司	91,888,800.00	暂借款
临安土地储备中心	50,000,000.00	暂借款
小　计	772,193,198.21	

(4) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 772,193,198.21 元，占其他应收款账面余额的 81.73%，其对应的账龄如下：

账　龄	期末数
1 年以内	339,234,519.81
1-2 年	431,958,678.40

2-3 年	1,000,000.00
小　计	772,193,198.21

(5) 持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。

股东名称	期末数	期初数
浙江郡原房地产投资有限公司		6,883,333.33
小　计		6,883,333.33

(6) 期末应收关联方款项占其他应收款余额的 83.76%。

(7) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

其他应收款账面余额 2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 40.77%（绝对额增加 27,362.81 万元），主要系本期向子公司的拆借款及与广西北生药业股份有限公司的往来款增加所致。

2. 长期股权投资　　期末数 937,107,324.68

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	827,107,324.68		827,107,324.68	612,844,548.68		612,844,548.68
其他股权投资	110,000,000.00		110,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合　计	937,107,324.68		937,107,324.68	662,844,548.68		662,844,548.68

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	持股比例	投资期限	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖南中嘉房地产开发有限公司	62.50%	长期	110,000,000.00	110,000,000.00			110,000,000.00
湖南郡原置业有限公司	85.00%	长期	93,593,386.34	93,593,386.34			93,593,386.34
海南郡原置业有限公司	93.37%	长期	93,370,000.00	93,370,000.00			93,370,000.00
青山湖圣园（杭州）置业有限公司	55.00%	长期	77,321,162.34	77,321,162.34			77,321,162.34
崇州市味江城建设有限公司	59.50%	长期	59,500,000.00	59,500,000.00			59,500,000.00

杭州五云投资有限公司	100.00%	长期	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
杭州硕原置业有限公司	75.00%	长期	45,000,000.00	45,000,000.00			45,000,000.00
沈阳华凌房地产开发有限公司	55.00%	长期	35,060,000.00	35,060,000.00	2,400,000.00		37,460,000.00
宁波东海明珠置业有限公司	100.00%	长期	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
四川郡原置业有限公司	100.00%	长期	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
湖南宏梦置业有限公司	90.00%	长期	9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00
浙江郡原建筑材料有限公司	100.00%	长期	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
杭州天名房地产有限公司[注]			397,634,765.00		397,634,765.00	397,634,765.00	
宁波隆越房地产开发有限公司	60.00%	长期	12,000,000.00		12,000,000.00		12,000,000.00
杭州相江投资有限公司	60.00%	长期	120,000,000.00		200,000,000.00	80,000,000.00	120,000,000.00
浙江华浙青马房地产开发有限公司	60.00%	长期	69,862,776.00		69,862,776.00		69,862,776.00
小　计			1,222,342,089.68	612,844,548.68	691,897,541.00	477,634,765.00	827,107,324.68

[注]：根据本公司与杭州相江投资有限公司于 2009 年 9 月 14 日签订的股权转让协议，本公司将其持有的杭州天名房地产有限公司 55%计 18,150 万股的股权转让给杭州相江投资有限公司。杭州天名房地产有限公司已于 2009 年 9 月办妥工商变更登记手续。

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京通州商务园开发建设有限公司	15.625%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
杭州天名房地产有限公司	6.00%	60,000,000.00		60,000,000.00		60,000,000.00
小　计		110,000,000.00	50,000,000.00	60,000,000.00		110,000,000.00

(4) 期末，未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(5) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

2009 年 10 月期末数较 2008 年期末数增长 41.38%（绝对额增加 27,426.28 万元），系本期公司新增对浙江郡原建筑材料有限公司、宁波隆越房地产开发有限公司、杭州相江投资有限公司、浙江华浙青马房地产开发有限公司的投资以及减少对杭州天名房地产有限公司的投资共同影响所致。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
主营业务收入	2,500,000.00	206,145,804.85	845,572,038.84
其他业务收入	462,886.45	1,054,616.90	355,161.15
合　计	2,962,886.45	207,200,421.75	845,927,199.99

营业成本

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
主营业务成本	76,116.10	106,418,846.96	405,169,639.85
其他业务成本	74,589.90	89,507.88	
合　计	150,706.00	106,508,354.84	405,169,639.85

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项　目	2009 年 1-10 月		
	收　入	成　本	利　润
房屋销售收入	2,500,000.00	76,116.10	2,423,883.90
小　计	2,500,000.00	76,116.10	2,423,883.90

项　目	2008 年		
	收　入	成　本	利　润
房屋销售收入	206,145,804.85	106,418,846.96	99,726,957.89
小　计	206,145,804.85	106,418,846.96	99,726,957.89

项　目	2007 年

	收　入	成　本	利　润
房屋销售收入	845,572,038.84	405,169,639.85	440,402,398.99
小　计	845,572,038.84	405,169,639.85	440,402,398.99

(3) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

营业收入和营业成本 2009 年 1-10 月较 2008 年度、2007 年度大幅下降，系母公司开发的公元大厦主要在 2007 年度和 2008 年度交付结转收入，2009 年销售收入为销售的地下车位。

2. 投资收益

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产收益	844,449.49	5,718,956.19	
合　计	844,449.49	5,718,956.19	

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2008 年度比 2007 年度绝对额增加 571.90 万元系 2007 年度购买理财产品的到期收益以及 2008 年度新增股票账户的投资收益所致。

3. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	11,892,235.90	17,950,027.46	110,139,335.87
递延所得税费用	-127,917.76	4,475,543.73	-94,825.49
合　计	11,764,318.14	22,425,571.19	110,044,510.38

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占利润总额 10%（含 10%）以上的原因说明

2008 年度比 2007 年度下降 79.62%（绝对额下降 8,761.89 万元）主要系由于公元大厦大部分已于 2007 年交付，2008 年交房较少致使 2008 年应纳税所得额较小，以及企业所得税税率改为 25%所致。

九、资产减值准备

(一) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

		计提	其他[注]	转回	转销	
坏账准备	29,212,133.08		1,220.00	3,715,868.61		25,497,484.47
合　计	29,212,133.08		1,220.00	3,715,868.61		25,497,484.47

[注]：其他系由于本期新增纳入合并财务报表范围的子公司而增加的坏账准备。

（二）计提原因和依据的说明

坏账准备的计提依据详见本财务报表附注三（九）之说明。

十、关联方关系及其交易

说明：本报告的期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日－2009 年 10 月 31 日。

（一）关联方认定标准说明

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号），将特定情形的关联法人和关联自然人也认定为关联方。

（二）关联方关系

1. 母公司及最终控制方

公司名称	注册地	组织机构代码	业务性质	与本公司关系	注册资本	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)
浙江郡原房地产投资有限公司	杭州	77190359-0	房地产投资	母公司之母公司	5,000万元		
杭州天禧投资有限公司	杭州	78827823-4	房地产投资	母公司	2,000万元	52.50	52.50
许广跃	自然人			最终控制方			

2. 子公司信息详见本财务报表附注五(一）之说明。

3. 其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
湖南郡原物业管理有限公司	66399641-9	浙江郡原房地产投资有限公司之子公司
杭州郡原物业服务有限公司	76545063-6	浙江郡原房地产投资有限公司之子

		公司
北京通州商务园开发建设有限公司	66050102-X	参股公司
陈金霞		股东
徐茵		许广跃之亲属
冯晶		关键管理人张法荣之亲属
周希岳		关键管理人
赵文劼		关键管理人
金文莉		关键管理人
赵云岗		关键管理人
黄芳		关键管理人赵云岗之亲属
徐小卫		关键管理人

（三）关联方交易情况

1. 销售货物

关联方名称	2009 年 1－10 月			2008 年度		
	金额（万元）	占同类销货业务的比例	定价政策	金额	占同类销货业务的比例	定价政策
徐茵	1,406	4.29%	市场价			
冯晶	1,273	3.88%	市场价			
陈金霞	1,980	6.04%	市场价			
赵云岗	40.84	0.12%	市场价			
小计	4,699.84					

2. 关联方未结算项目金额

项目及关联方名称	2009.10.31		2008.12.31		2007.12.31	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
(1) 其他应收款						
浙江郡原房地产投资有限公司			6,883,333.33	688,333.33	6,883,333.33	344,166.67
许广跃					20,000.00	2,000.00
湖南宏梦置业有限公司[注]					2,537,523.80	126,876.19

湖南郡原物业管理有限公司	12,980.30	649.00	9,670.00	483.50		
小　　计	12,980.30	649.00	6,893,003.33	688,816.83	9,440,857.13	473,042.86
(2)预收账款						
徐茵			14,060,000.00			
冯晶	1,681,564.00		12,730,000.00			
陈金霞			19,800,000.00			
赵云岗			408,368.00		128,368.00	
周希岳	413,177.00					
赵文劼	655,000.00					
金文莉	435,316.00					
黄芳	417,548.00					
小计	3,602,605.00		46,998,368.00		128,368.00	
(3) 其他应付款						
杭州郡原物业服务有限公司			654,817.26		654,817.26	
湖南宏梦置业有限公司					10,000,000.00	
浙江郡原房地产投资有限公司			23,506,528.55			
徐小卫	177,487.00					
小　　计	177,487.00		24,161,345.81		10,654,817.26	

[注]：湖南宏梦置业有限公司于 2008 年纳入合并财务报表范围之内，2007 年度浙江郡原房地产投资有限公司持有其 20%股权。

3. 其他关联方交易

(1) 担保

1）截至 2009 年 10 月 31 日，关联方为本公司提供保证担保的情况（单位：万元）

关联方名称	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日
许广跃	交通银行杭州市浣沙支行	1,800.00	2012-7-17
小　计		1,800.00	

2）2009年4月2日，本公司与西安国际信托有限公司签订《杭州公元大厦物业收益权转让

及回购三方协议》，本公司将位于杭州市西湖区求是路8号的杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103的阶段性（2009年4月2日至2010年10月1日，到期后由本公司溢价回购）物业收益权作价4,000万元转让给西安国际信托有限公司。同时，本公司还将杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103抵押给西安国际信托有限公司，用于担保按约到期回购全部转让的物业收益权。另外，许广跃为本公司在上述交易中应履行的但不限于溢价回购物业收益权以及其他义务承担个人无限连带保证责任。

3）根据本公司与北京银行签订的《质押合同》和《保证合同》，本公司以其所持有北京通州商务园开发建设有限公司（以下简称通州商务园）15.625%的股权做质押，为通州商务园向北京银行股份有限公司的15亿元贷款本金的15.625%即23,437.50万元提供担保，担保期限为2008年7月24日至2011年7月24日。同时根据《反担保质押协议书》，通州商务园以其获取商务园项目A、C1、C2、D1、D2、E1共计六个地块土地一级开发收入的权利为本公司提供反担保。

(2) 股权转让

1) 2007 年度

① 2007 年 8 月 29 日，本公司与浙江郡原房地产投资有限公司签订《股权转让协议》，浙江郡原房地产投资有限公司将其所持有的杭州五云投资有限公司 30%的股权 1,500 万元转让给本公司，转让价格 1,500 万元。转让完成后，本公司持有杭州五云投资有限公司 100%的股权。杭州五云投资有限公司已于 2007 年 9 月 21 日办妥工商变更登记手续。

② 根据本公司与浙江郡原房地产投资有限公司于 2007 年 8 月 29 日签订的《股权转让协议》，并经 2007 年 8 月 29 日公司股东会决议通过，本公司以转让价 2,250 万元受让浙江郡原房地产投资有限公司持有的杭州硕原置业有限公司 37.50%股权。转让完成后，本公司持有杭州硕原置业有限公司 75%的股权。杭州硕原置业有限公司已于 2007 年 9 月 20 日办妥工商变更登记手续。

③ 根据本公司与浙江郡原房地产投资有限公司于 2007 年 11 月 18 日签订的《湖南郡原置业有限公司股东股份转让协议》，并经 2007 年 11 月 18 日湖南郡原置业有限公司股东会决议通过，本公司以转让价 2,550 万元受让浙江郡原房地产投资有限公司持有的湖南郡原置业有限公司 85%股权。湖南郡原置业有限公司于 2007 年 11 月 26 日办妥工商变更登记手续。

④ 2007 年 9 月 5 日，浙江郡原房地产投资有限公司与杭州五云投资有限公司签订《股权转让协议》，杭州五云投资有限公司将其持有的杭州公元复兴物业管理有限公司（现已更名为杭州郡原物业服务有限公司）80%股权计 80 万元股权转让给浙江郡原房地产投资有限公司。

⑤ 根据湖南郡原置业有限公司与浙江郡原房地产投资有限公司于 2007 年 10 月 15 日签订的《湖南郡原物业管理有限公司股东股份转让协议》，并经 2007 年 10 月 15 日湖南郡原置业有限公司股东大会审议批准，同意湖南郡原置业有限公司以转让价 160 万元将所持有的湖南郡原物业管理有限公司 80%股权转让给浙江郡原房地产投资有限公司。

⑥ 海南郡原置业有限公司原系由浙江郡原房地产投资有限公司和杭州天禧投资有限公司共同投资设立，于 2007 年 7 月 10 日在海南省琼海工商行政管理局登记注册，取得注册号为 4600021001731 的临时企业法人营业执照。注册资本 5,000 万元，实缴注册资本 0 元。其中：浙江郡原房地产投资有限公司应出资 4,668.50 万元，占 93.37%；杭州天禧投资有限公司应出资 331.50 万元，占 6.63%。

2007 年 7 月 16 日，根据海南郡原置业有限公司股东会决议，该公司的股东变更为：本公司出资 4,668.50 万元，占 93.37%；杭州五云投资有限公司出资 331.50 万元，占 6.63%。本公司合并持有该公司的 100%股权。海南郡原置业有限公司的实收资本于 2007 年 8 月 10 日到位，并于 2007 年 8 月 20 日办妥工商变更登记手续。

2）2008 年度

2008 年 7 月，本公司与浙江郡原房地产投资有限公司签订《股权转让协议》，浙江郡原房地产投资有限公司将其所持有的湖南宏梦置业有限公司 20%的股权计 200 万元出资额转让给本公司。湖南宏梦置业有限公司已于 2008 年 8 月办妥工商变更登记手续。

(3) 物业服务费

2007 年度本公司及子公司向杭州公元复兴物业管理有限公司（现已更名为杭州郡原物业服务有限公司）支付物业服务费及水电费 1,300,893.34 元。

2008 年度本公司及子公司向杭州公元复兴物业管理有限公司（现已更名为杭州郡原物业服务有限公司）支付物业服务费及水电费 791,313.34 元，向湖南郡原物业管理有限公司支付物业管理费 400,000.00 元。

2009 年 1-10 月本公司及子公司向杭州郡原物业服务有限公司支付物业服务费及水电费 799,395.49 元，向湖南郡原物业管理有限公司支付物业管理费 2,193,963.50 元。

(4) 商标使用权

目前，公司使用的商标由浙江郡原房地产投资有限公司无偿提供。

(5) 2009 年 10 月 30 日，本公司与许广跃签订了《资产转让协议》，将 2,811.12 万元从广西北生药业股份有限公司竞拍所得的资产作价 1 元转让给许广跃。

十一、或有事项

（一）截至 2009 年 10 月 31 日，本公司及子公司财产抵押情况如下：

借款单位	担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物账面原值	担保借款金额	借款到期日
浙江郡原地产股份有限公司	浙江郡原地产股份有限公司	持有的杭州相江投资有限公司 60%股权	中国农业银行杭州文新路支行[注 1]	120,000,000.00	234,000,000.00	2012-8-31 至 2012-9-3
湖南宏梦置业有限公司	湖南宏梦置业有限公司、湖南郡原置业有限公司	宏梦卡通城 1#、2#、4#、5#幢房地产，长国用[2008]第 026849 号[注 2]	中国工商银行长沙汇通支行	100,763,300.57	40,000,000.00	2011-12-28
湖南宏梦置业有限公司	湖南中锴置业有限公司、湖南宏梦置业有限公司	长国用[2007]第 031663 号、第 031664 号、长国用[2007]第 1937 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	152,055,445.70	80,000,000.00	2015-10-8
湖南中锴置业有限公司	湖南中锴置业有限公司	长国用[2007]第 031665 号、第 031666 号、第 031668 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	254,173,862.50	300,000,000.00	2010-4-17 至 2011-1-6
杭州硕原置业有限公司	杭州硕原置业有限公司	建国用[2006]第 5061 号土地使用权	中国工商银行建德支行	113,197,000.00	60,000,000.00[注 3]	2009-12-27
小计				740,189,608.77	714,000,000.00	

[注 1]：详见本财务报表附注七(一）21 之说明。

[注 2]：为该借款担保的由湖南郡原置业有限公司持有的长国用[2008]第 026849 号土地使用权证，已于 2009 年 11 月 2 日解除抵押，改由湖南中锴置业有限公司长国用[2007]第 031667 号土地使用权证为该项借款抵押。

[注 3]：该借款同时由本公司提供保证担保。

（二）本公司已将位于杭州市西湖区求是路8号的公元大厦办公楼北楼2201、2202、2203、2205和开发产品南楼103用于抵押，详见本财务报表附注十（三）3（1）2）之说明。

（三）本公司以所持有北京通州商务园开发建设有限公司15.625%的股权进行质押为北京通州商务园开发建设有限公司提供借款担保，详见本财务报表附注十（三）3（1）3）之说明。

（四）根据本公司及子公司杭州五云投资有限公司与中国光大银行杭州分行，湖南中嘉房地产开发有限公司与上海浦东发展银行长沙分行、中国建设银行湖南省分行、中国银行长沙市麓山支行、中国农业银行长沙黄兴支行，湖南宏梦置业有限公司与中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，杭州硕原置业有限公司与中国工商银行建德支行、交通银行杭州分行建

德支行、中国银行建德支行签订的有关合同及协议，本公司及相关子公司为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向上述金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保。

（五）2009 年 10 月 23 日，本公司、杭州五云投资有限公司和青山湖圣园（杭州）置业有限公司分别与浙商银行签订抵押合同，本公司将公元大厦北裙 2-101、2-201、2-301、2-501 和北楼 101，杭州五云投资有限公司将九树公寓的 1-4、4-1 和 9-2，青山湖圣园（杭州）置业有限公司将位于锦城街道泥山湾 76,333.80 平方米的土地抵押给浙商银行，为本公司向浙商银行的 12,709 万元的借款提供担保，截止 2009 年 10 月 31 日，本公司尚未开始借款。

（六）未决诉讼

因本公司之子公司杭州五云投资有限公司与浙江城建建设集团有限公司在工程结算造价上存在分歧，2009 年 4 月 20 日，浙江城建建设集团有限公司向杭州市仲裁委员会提起诉讼，要求杭州五云投资有限公司按照结算价 74,158,054.00 元支付剩余工程款 20,730,427.52 元，逾期付款利息 2,448,648.77 元，违约金 6,347.976.08 元，并返还工程保修金 2,224,742.00 元及支付逾期付款利息 42,003.12 元，目前诉讼正在审理中。杭州五云投资有限公司预计该诉讼可能造成的赔偿损失为 3,000,000.00 元，因此确认预计负债 3,000,000.00 元。

十二、资产负债表日后事项中的非调整事项

（一）2009 年 11 月，子公司浙江华浙青马房地产开发有限公司经股东会决议通过，注册资本由 10,000 万元增加到 25,000 万元，新增注册资本全部由本公司及浙江省华浙实业开发有限责任公司分别按持股比例以货币资金认缴，其中本公司增资 9,000 万元。上述增资业经中审亚太会计师事务所有限公司浙江（万邦）分所验证，并由其出具中审亚太验字[2009]09004 号《验资报告》。

（二）2009 年 11 月，本公司投资设立了杭州郡原居里房地产开发有限公司，该公司的注册资本为人民币 1,000 万元，本公司已于 2009 年 11 月 24 日缴纳首期出资 1,000 万元。上述出资业经浙江之江会计师事务所有限公司验证，并由其出具浙之验（2009）395 号《验资报告》。

（三）2009 年 12 月 2 日，子公司青山湖圣园（杭州）置业有限公司与中国建设银行临安支行签订最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于锦城街道泥山湾 36,697.40 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 6,160 万元借款提供担保。本公司同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司向该行取得借款提供保证担保。

（四）2009 年 12 月 3 日，子公司青山湖圣园（杭州）置业有限公司与中国工商银行临安

支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，青山湖圣园（杭州）置业有限公司以位于锦城街道泥山湾 14,175.60 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 2,500 万元借款提供担保。本公司同时为青山湖圣园（杭州）置业有限公司提供保证担保。

(五) 2009 年 12 月 18 日，子公司杭州天名房地产有限公司与中国工商银行杭州开元支行签订房地产借款合同和最高额抵押合同，杭州天名房地产有限公司以位于江干区九堡镇杨公村 7,402 平方米的土地作抵押，为向该银行取得 8,000 万元借款提供担保。本公司同时为杭州天名房地产有限公司提供保证担保。

十三、其他重要事项

(一) 股权转让

1. 关联方股权转让事项详见本财务报表附注十（三）3（2）之说明，购买子公司的股权转让事项详见本财务报表附注五（二）之说明。

2. 其他股权转让事项

(1) 2007 年度

根据本公司与紫光集团有限公司于 2007 年 11 月 10 日签订的出资转让协议书，本公司以 5,000 万元受让紫光集团有限公司持有的北京通州商务园开发建设有限公司 25%的股权。2007 年 12 月，北京通州商务园开发建设有限公司的注册资本增至 32,000 万元，本公司持股比例下降为 15.625%。

(2) 2008 年度

根据本公司、江西正阳房地产开发有限公司、杭州兴发传输设备有限公司及浙江新业实业集团有限公司共同与香港王氏企业发展集团有限公司签订的《股权转让协议》，并经临安市对外贸易经济合作局批复同意，香港王氏企业发展集团有限公司将持有的青山湖圣园(杭州)置业有限公司 0.94%的股权计 18.809689 万美元按 132.2133 万元人民币的价格转让本公司，本公司已于 2008 年 8 月付清股权转让款。转让后，本公司持有青山湖圣园(杭州)置业有限公司的股权比例增至 55%。

(3) 2009 年 1-10 月

1)根据本公司与浙江正达置业股份有限公司于 2009 年 8 月 31 日签订的《股权转让协议》，浙江正达置业股份有限公司将持有的杭州天名房地产有限公司 6%的股权计 1,980 万元作价人民币 6,000 万元转让给本公司。截至 2009 年 10 月 31 日，本公司已支付股权转让款人民币

48,291,208.00 元。同时根据本公司与浙江正达置业有限公司于 2009 年 9 月 1 日签订的《股权回购协议》，浙江正达置业有限公司可于 2010 年 8 月前以 6,900 万元的价格回购上述杭州天名房地产有限公司 6%的股权。

2)根据本公司与普天东方通信集团有限公司于 2009 年 9 月 16 日签订的《股权转让协议》，本公司将持有的杭州相江投资有限公司 40%计 8,000 万股的股权作价人民币 8,000 万元转让给普天东方通信集团有限公司，本公司已收到全部股权转让款。

(二)投资事项

1. 2008 年度

(1) 子公司湖南郡原置业有限公司于 2008 年 9 月 18 日经股东会决议通过，注册资本由 3,000 万元增加到 12,000 万元，新增注册资本全部由本公司及子公司杭州五云投资有限公司分别按持股比例以货币资金认缴。上述增资业经湖南恒生会计师事务所有限公司验证，并由其出具恒生验字（2008）018 号《验资报告》。2008 年 9 月 27 日，湖南郡原置业有限公司已办妥上述增资的工商登记手续。

(2) 子公司海南郡原置业有限公司于 2008 年 11 月 17 日经股东会决议通过，注册资本由 5,000 万元增加到 10,000 万元，新增注册资本全部由本公司及子公司杭州五云投资有限公司分别按持股比例以货币资金认缴。上述增资业经海南中恒信会计师事务所验证，并由其出具中恒信验字〔2008〕1104 号《验资报告》。2008 年 11 月 27 日，海南郡原置业有限公司已办妥上述增资的工商变更登记手续。

2. 2009 年度

子公司杭州天名房地产有限公司于 2009 年 6 月 18 日经股东会决议通过，注册资本由 4,299.40 万元增加到 33,000.00 万元，本公司按持股比例认缴新增注册资本 15,785.33 万元。上述增资业经浙江中孜会计师事务所验证，并由其出具浙中孜验字（2009）第 333 号《验资报告》。2009 年 6 月 19 日，杭州天名房地产有限公司已办妥上述增资的工商变更登记手续。

(三) 宁波东海明珠置业有限公司开发的“东海明珠”项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发。2009 年 4 月，根据宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部和宁波东海明珠置业有限公司三方签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，由宁波市国土资源局收回东海明珠的国有土地使用权，并补偿给宁波东海明珠置业有限公司 519,436,000.00 元（为代扣代缴相应的企业所得税后金额）。截至 2009 年 10 月 31 日，宁波东海明珠置业有限公司收到补偿款 51,000

万元，尚有 943.60 万元未收到。目前，宁波东海明珠置业有限公司正在申请注销。

（四）根据本公司与临安市土地储备中心签订的《关于钱王文化广场及青山湖大坝下项目的框架协议》，本公司向临安市土地储备中心支付借款 10,000 万元。截至 2009 年 10 月 31 日借款余额为 5,000 万元，账列其他应收款。

（五）2009 年 10 月 26 日，本公司竞得编号为余政挂出（2009）61 号国有建设用地使用权，并于 2009 年 11 月 5 日与杭州市国土资源局余杭分局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。该宗地总面积 37,938 平方米，每平方米成交单价为 5,429.91 元，土地出让总价款为 20,600 万元。

（六）根据本公司、广西北生药业股份有限公司、广西北生药业股份有限公司管理人共同签订的《关于协助北生药业股份有限公司破产重整计划执行暨参与广西北生药业股份有限公司资产重组的协议》，拟由本公司作为广西北生药业股份有限公司重组方实施资产重组方案，本公司已向广西北生药业股份有限公司提供 1.2 亿元资金支持该公司的破产重整计划，其中 2,811.12 万元已经用来购买广西北生药业股份有限公司的拍卖资产，尚余 9,188.88 万元,账列其他应收款。上述方案尚需报有关主管部门批准后才能实施。

（七）与现金流量表相关的信息

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	323,160,008.21	140,776,996.11	197,596,168.72
加：资产减值准备	-3,715,868.61	-2,300,435.62	-38,959,864.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,617,063.08	3,890,571.35	2,754,376.34
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	1,217,532.96	192,749.84	113,063.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	-4,264.27	-166,566.63	24,229.04
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-4,538.20	-4,100.00	
财务费用(收益以“－”号填列)	8,022,778.09	337,583.98	5,914,854.29
投资损失(收益以“－”号填列)	-3,136,162.33	-6,487,798.83	4,183,831.15

递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-2,435,232.10	16,522,385.19	15,285,390.78
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)			
存货的减少(增加以“－”号填列)	-271,471,675.26	-338,488,769.47	-27,353,398.42
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-284,233,517.06	-161,920,206.72	-324,651,925.95
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	576,475,113.20	-516,164,420.65	231,765,834.33
其他		-3,711.49	
经营活动产生的现金流量净额	347,491,237.71	-863,815,722.94	66,672,558.58
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
(3) 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	278,018,517.83	182,471,939.85	310,048,186.28
减：现金的期初余额	182,471,939.85	310,048,186.28	97,402,928.42
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	95,546,577.98	-127,576,246.43	212,645,257.86

2. 报告期取得或处置子公司及其他营业单位情况

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
(1) 取得子公司及其他营业单位情况			
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	479,497,541.00	105,999,029.34	284,447,328.00
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	479,497,541.00	105,999,029.34	284,447,328.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,698,275.45	101,216,645.65	-98,561,223.96
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	472,799,265.55	4,782,383.69	383,008,551.96
4) 取得子公司的净资产	408,030,712.26	155,240,863.00	90,094,074.49
流动资产	1,155,805,835.31	380,579,454.12	556,204,390.59
非流动资产	2,622,441.30	737,262.96	4,006,996.47

流动负债	750,397,564.35	146,075,854.08	370,117,312.57
非流动负债		80,000,000.00	100,000,000.00
(2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：			
1) 处置子公司及其他营业单位的价格		12,427,328.00	2,400,000.00
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		12,427,328.00	2,400,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		283,168.70	4,171,697.32
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,144,159.30	-1,771,697.32
4) 处置子公司的净资产		7,592,641.42	2,982,920.48
流动资产		38,864,250.22	13,881,247.92
非流动资产		6,520.59	1,190,899.99
流动负债		31,278,129.39	12,089,227.43

3. 现金和现金等价物

项　　目	2009 年 1-10 月	2008 年度	2007 年度
(1) 现金	278,018,517.83	182,471,939.85	310,048,186.28
其中：库存现金	402,918.42	256,844.89	113,968.03
可随时用于支付的银行存款	272,530,858.62	182,215,094.96	309,934,218.25
可随时用于支付的其他货币资金	5,084,740.79		
(2) 现金等价物：			
其中：三个月内到期的债券投资			
(3) 期末现金及现金等价物余额	278,018,517.83	182,471,939.85	310,048,186.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

时点	现金流量表	资产负债表	差异金额	差异原因
2007 年 12 月 31 日	310,048,186.28	322,904,658.23	12,856,471.95	系住房按揭保证金
2008 年 12 月 31 日	182,471,939.85	292,682,982.14	110,211,042.29	系质押存款、票据保证金及住房按揭保证金
2009 年 10 月 31 日	278,018,517.83	299,183,377.76	21,164,859.93	系住房按揭保证金

（八）政府补助

1. 2007 年度

根据长沙市岳麓区委员会、长沙市岳麓区人民政府〔2006〕21 号《关于加快产业发展的若干规定》，子公司湖南中嘉房地产开发有限公司收到产业发展奖励资金 2 万元。

2. 2008 年度

子公司湖南中锴置业有限公司收到长沙市国家税务局拨入的税收奖励款 27,517.96 元。

3. 2009 年 1-10 月

(1) 根据长沙市雨花区人民政府雨政发〔2009〕3 号《长沙市雨花区人民政府关于 2008 年度产业发展扶植政策兑现和表彰经济建设先进单位和个人的决定》，子公司湖南中锴置业有限公司收到补贴款 35 万元。

(2) 根据中共长沙市岳麓区委员会、长沙市岳麓区人民政府《关于加快产业发展的若干规定》（岳发〔2006〕21 号）、《关于加快产业发展的若干规定》（岳发〔2007〕13 号）、《关于鼓励自主创新加快知识产权开发利用的若干规定》（岳发〔2007〕1 号）和《关于印发（岳麓区促进服务业发展实施办法）的通知》（岳政办发〔2007〕28 号），子公司湖南中嘉房地产开发有限公司收到2006年、2007年和2008年的产业发展奖励资金3.33万元、36.66万元和75.31万元。

浙江郡原地产股份有限公司

2009 年 12 月 18 日

广西北生药业股份有限公司

备考合并财务报表

目　　录

一、审计报告 ……第 1—2 页

二、财务报表……第 3—5 页

（一）备考合并资产负债表……第 3—4 页

（二）备考合并利润表……第 5 页

三、广西北生药业股份有限公司备考合并财务报表附注 …… 第 6—38 页

审 计 报 告

浙天会审〔2009〕3757 号

广西北生药业股份有限公司全体股东：

我们审计了广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）按照后附的备考合并财务报表附注三中所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的备考合并资产负债表，2008 年度、2009 年 1－10 月的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照后附的备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考合并财务报表是北生药业管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及

评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，北生药业上述财务报表已经按照后附的备考合并财务报表附注三所示编制基础和基本假设编制，在所有重大方面公允反映了北生药业 2008 年 12 月 31 日、2009 年 10 月 31 日的备考财务状况以及 2008 年度、2009 年 1－10 月的备考经营成果。

本报告仅供北生药业因本次拟向特定对象非公开发行股票事宜向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他目的。

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2009 年 12 月 18 日

备考合并资产负债表（资 产）

会企01表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位:人民币元

资　　产	注释号	2009年10月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	344,404,872.38	246,015,676.76
交易性金融资产	2	10,166,481.45	1,055,336.90
应收票据			
应收账款			
预付款项	3	67,532,957.28	272,047,335.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	153,341,545.62	192,942,664.83
存货	5	3,855,865,991.33	2,136,250,670.27
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,431,311,848.06	2,848,311,684.35
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	50,000,000.00	50,000,000.00
投资性房地产	7	1,608,394.49	1,682,984.39
固定资产	8	25,405,033.63	24,619,511.23
在建工程	9	15,066,840.00	15,066,840.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	10	3,309,281.66	3,309,281.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11		545,913.40
递延所得税资产	12	41,043,154.12	38,607,922.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		136,432,703.90	133,832,452.70
资产总计		4,567,744,551.96	2,982,144,137.05

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

备考合并资产负债表（负债和股东权益）

会企01表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位:人民币元

负债和股东权益	注释号	2009年10月31日	2008年12月31日
流动负债：			
短期借款	13	100,000,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	14		50,000,000.00
应付账款	15	141,179,714.68	128,626,578.77
预收款项	16	289,525,208.62	267,989,345.62
应付职工薪酬	17	1,432,007.94	2,436,510.19
应交税费	18	-3,414,814.43	-14,919,498.86
应付利息	19	5,916,061.47	1,099,726.00
应付股利		3,869,775.00	3,869,775.00
其他应付款	20	1,126,516,925.69	332,425,339.82
一年内到期的非流动负债	21	200,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债	22	153,417,336.00	143,177,627.78
流动负债合计		2,018,442,214.97	1,054,705,404.32
非流动负债：			
长期借款	23	472,000,000.00	404,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	24	3,650,000.00	650,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		475,650,000.00	404,650,000.00
负债合计		2,494,092,214.97	1,459,355,404.32
净资产：			
归属于母公司股东的净资产		1,597,839,668.98	1,274,723,546.85
少数股东净资产		475,812,668.01	248,065,185.88
净资产合计		2,073,652,336.99	1,522,788,732.73
负债和股东权益总计		4,567,744,551.96	2,982,144,137.05

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

备考合并利润表

会企02表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位:人民币元

项　　目	注释号	2009年1-10月	2008年度
一、营业收入	1	328,142,751.45	901,345,299.01
减：营业成本	1	211,795,407.28	530,093,480.64
营业税金及附加	2	32,476,467.90	114,442,461.92
销售费用		15,168,771.42	9,929,380.65
管理费用		43,841,170.99	57,366,356.58
财务费用		14,634,047.08	824,465.91
资产减值损失	3	-8,310,308.61	-2,300,435.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4	4,538.20	4,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5	3,136,162.33	6,487,798.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,677,895.92	197,481,487.76
加：营业外收入	6	450,949,163.27	240,368.45
减：营业外支出	7	32,105,448.68	1,587,639.20
其中：非流动资产处置损失		25,296.01	12,653.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		440,521,610.51	196,134,217.01
减：所得税费用	8	112,767,162.30	55,357,220.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的净利润		339,719,776.75	145,517,275.96
少数股东损益		-11,965,328.54	-4,740,279.85
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		327,754,448.21	140,776,996.11
归属于母公司股东的综合收益总额		339,719,776.75	145,517,275.96
归属于少数股东的综合收益总额		-11,965,328.54	-4,740,279.85

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

广西北生药业股份有限公司

备考合并财务报表附注

2008 年 1 月 1 日至 2009 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

一、编制备考合并财务报表的背景

广西北生药业股份有限公司（以下简称公司或本公司）拟以向杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司、许广跃、陈金霞、吴彤、刘先震、黄强和邵南燕等定向发行股票为对价，收购其持有浙江郡原地产股份有限公司(以下简称“郡原地产”)100%的股权。根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本公司需对郡原地产的财务报表进行备考合并，并编制备考合并财务报表。

二、本公司及郡原地产的基本情况

(一) 本公司

本公司原名北海通发实业股份有限公司，是经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1993)106 号”文批准，于 1993 年 11 月 28 日以定向募集方式设立的股份有限公司。

1996 年本公司按《公司法》进行了规范，经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1996)83 号”文批准，本公司总股本 1,158.5 万人民币元，其中法人股 1,150 万人民币元，内部职工股 8.5 万人民币元，本公司在广西壮族自治区工商行政管理局进行了重新登记。

1998 年 9 月 30 日，经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1998)33 号”文批准，本公司更名为广西北生药业股份有限公司，并进行了增资扩股，增资扩股后公司股本总额为 4,880 万人民币元。

2001 年 7 月 26 日，经中国证券监督管理委员会核准，公司在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股，发行后公司股本总额为 9,000 万元。2001 年 8 月 7 日，公司 4,532 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“北生药业”。

2003 年公司实施了 2002 年度未分配利润及资本公积转增股本方案，按 2002 年末总股

份 9,000 万股为基数，未分配利润每 10 股送 1 股，资本公积每 10 股转增 3 股，经送配后公司股本总额为 12,600 万股。2004 年 9 月，公司经中国证券监督管理委员会核准，按每 10 股配售 5 股的比例实施配股，配股价为 6.37 元，共配售 4,674.60 万股，经配股后股本总额为 17,274.60 万股。

2006 年3 月，公司根据广西壮族自治区上市公司股权分置改革工作领导小组办公室和广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会联合下发的有关批复文件进行了股权分置改革：公司以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体股东每10 股转增7.58 股，非流通股股东将每10 股转增所获的7.58 股股份全部转赠予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。实施股权分置改革后股本总额为30,368.75 万股。

2008年11月27日，根据广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书（2008）北破重字第1号，本公司进入破产重整。 2008年12月30日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准本公司重整计划的（2008）北破重字第1-1号民事裁定书，本公司进入破产重整期。

2009年10月29日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第1-5号民事裁定书确认，经法院批准的重整计划已执行完毕。

根据 2008 年 12 月 29 日召开的第一次债权人会议出资人组会议表决结果、经法院批准的《重整计划》和修改后的章程规定，以截至 2008 年 12 月 26 日的总股本为基数，按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 9,110.62 万股，全体股东用转增的 9,110.62 万股股份分配给普通债权人，每股面值 1 元，共计增加股本 9,110.62 万元，转增后的股本总额为 39,479.37 万股。

经营范围：化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药品、生物制品、血液制品、保健药品等。

（二）郡原地产

郡原地产前身杭州南源联合置业有限公司（以下简称南源置业），系由深圳市鹊源投资有限公司、杭州万方投资有限公司共同投资设立组建，于 2002 年 6 月 18 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得了注册号为 3301002008171 的企业法人营业执照，注册资本 1,000 万元。2003 年 2 月，南源置业的注册资本增至 2,000 万元。2007 年 11 月，南源置业以 2007 年 9 月 30 日未分配利润中的 15,500 万元转增注册资本，同时还吸收新投资者对南源置业增资 2,500 万元，增资后的注册资本为 20,000 万元。2007 年 12 月，南源置业以 2007 年 11 月 30 日为基准日，采用整体变更方式设立郡原地产，注册资本为 60,000 万元。郡原地产已于

2007 年 12 月 28 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330100000020334 的企业法人营业执照。

2008 年 2 月，郡原地产吸收新投资者对郡原地产增资 10,000 万元。郡原地产现有注册资本 70,000 万元，股份总数 70,000 万股(每股面值 1 元)。

经营范围：房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

三、备考合并财务报表的编制基础和基本假设

（一）本备考合并财务报表系以本公司和郡原地产业经审计的 2008 年度和 2009 年 1-10 月的财务报表为基础编制，并假设本次交易方案完成后的公司架构在 2008 年 1 月 1 日已经存在，即本公司已于 2008 年 1 月 1 日完成了破产重整计划，并发行股份取得郡原地产 100%的股权，交易方案完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同。备考合并资产负债表中的 2009 年 10 月 31 日数包括本公司和郡原地产的实际数，2008 年 12 月 31 日数包括本公司 2009 年 10 月 31 日数和郡原地产的实际数，备考合并利润表包括郡原地产的实际数。

（二）因本次股份发行价尚未最终确定，故本备考合并财务报表未考虑股份溢价发行等因素，净资产按“归属于母公司股东的净资产”和“少数股东净资产”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

（三）模拟备考财务报表编制方法

本次合并在法律形式上以本公司为合并方主体对郡原地产进行非同一控制下的企业合并，但鉴于合并完成后，本公司的运行实体转换为郡原地产及其所属的全资子公司，郡原地产拥有驾驭购并后运行实体的生产经营和财务决策的控制权。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便〔2009〕17 号），本次合并构成反向购买。同时，本公司在交易发生时仅持有部分不构成业务的资产或负债，根据《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60 号）的规定，本公司在编制备考财务报表时，按照权益性交易的原则进行处理。

四、本备考合并财务报表采用的重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司和郡原地产编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了各自

的财务状况和经营成果等有关信息。

本公司编制的备考合并财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了备考财务状况和备考经营成果等有关信息。

（二）财务报表的编制基础

本备考合并财务报表以本公司和目标公司持续经营为编制基础。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告所载财务信息的会计期间为 2008 年 1 月 1 日起至 2009 年 10 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（六）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（八）金融工具的确认和计量

1．金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、

持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2．金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3．金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4．主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5．金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中

没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 50%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十）存货的确认和计量

1．存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2．存货按照成本进行初始计量。

3．存货发出的核算方法:

(1) 发出材料、设备采用加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关

开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(6) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

4．资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工或为开发产品而持有的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5．存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资的确认和计量

1．长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2．对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3．资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的

长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本财务报表附注四(十六)3 所述方法计提长期股权投资减值准备。

4．确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

（十二）投资性房地产的确认和计量

1．投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3．对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4．以成本模式进行后续计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(十六)3 所述方法计提投资性房地产减值准备。

（十三）固定资产的确认和计量

1．固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

2．固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

3．固定资产按照成本进行初始计量。

4．固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	原价的 5%	4.75
通用设备	3-5	原价的 5%	19-31.67
运输工具	5	原价的 5%	19

5．因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节

性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

6．资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注四(十六)3 所述方法计提固定资产减值准备。

（十四）在建工程的确认和计量

1．在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2．在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3．资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注四(十六)3 所述方法计提在建工程减值准备。

（十五）无形资产的确认和计量

1．无形资产按成本进行初始计量。

2．根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3．对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4．使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5．资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注四(十六)3 所述方法计提无形资产减值准备。

6．内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发

阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十六）资产减值

1．在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额,但因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2．可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3．单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

4．上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）借款费用的确认和计量

1．借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2．借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3．借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十八）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（十九）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十）收入确认原则

1．房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继

续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2．销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

3．提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4．让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5．其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本

能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十一）企业所得税的确认和计量

1．根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2．确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3．资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十二）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

五、税（费）项

（一）本公司

1. 增值税

按 6%或 17%的税率计缴。

2. 城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7%、5%和 3%计缴。

3. 教育费附加

按应缴流转税税额 4%计缴。

4. 企业所得税

本公司于 1999 年被自治区科技厅认定为高新技术企业，根据广西壮族自治区地方税务局桂地税字[2005]110 号批复文件的规定，减按 15%的税率计缴企业所得税。

本公司柳州生物制品分公司根据柳州市地方税务局柳地税报[2005]18 号批复文件的规定，减按 15%的税率计缴企业所得税。

本公司长春市凯旋制药分公司、辽阳血液技术分公司按 25%税率计缴企业所得税。

（二）郡原地产

1. 营业税

按 5%的税率计缴。

2. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）。

3. 城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7%计缴。

4. 教育费附加

按应缴流转税税额的 3%计缴。

5. 地方教育附加

按应缴流转税税额的 2%、1%或 1.5%计缴。

6. 企业所得税

按 25%的税率计缴。

六、备考合并财务报表项目简要注释

说明：本报告的期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 10 月 31 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日－2009 年 10 月 31 日。

（一）备考合并资产负债表项目注释

1. 货币资金　　期末数 344,404,872.38

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	436,921.35	290,847.82
银行存款	317,718,139.79	180,513,576.13
其他货币资金	26,249,811.24	65,211,252.81
合　计	344,404,872.38	246,015,676.76

(2) 抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

截至 2009 年 10 月 31 日止，银行存款中有 650,000.00 元诉讼事项被冻结；其他货币资金主要系住房按揭保证金和存出投资款。

2. 交易性金融资产　　期末数 10,166,481.45

项　目	期末数	期初数
理财产品	10,000,000.00	
基金投资	107,641.45	1,004,100.00
股票投资	58,840.00	
信托资金投资		51,236.90
合　计	10,166,481.45	1,055,336.90

3. 预付款项　　期末数 67,532,957.28

(1) 账龄分析

	期末数			期初数		
账　龄	账面余额	比例(%)	坏账准备　账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备　账面价值
1 年以内	60,472,725.48	89.55	60,472,725.48	65,978,580.11	24.25	65,978,580.11
1-2 年	5,816,025.00	8.61	5,816,025.00	206,068,755.48	75.75	206,068,755.48
2-3 年	1,244,206.80	1.84	1,244,206.80			
合　计	67,532,957.28	100.00	67,532,957.28	272,047,335.59	100.00	272,047,335.59

(2) 期末，未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

4. 其他应收款　　期末数 153,341,545.62

	期 末 数			
账　龄	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	58,623,495.10	33.63	2,931,174.76	55,692,320.34
1-2 年	78,624,328.39	45.11	7,862,432.84	70,761,895.55
2-3 年	9,926,911.51	5.70	1,985,382.31	7,941,529.20
3-4 年	26,920,614.93	15.45	8,076,184.48	18,844,430.45
4-5 年	202,740.16	0.11	101,370.08	101,370.08

合　计	174,298,090.09	100.00	20,956,544.47	153,341,545.62

	期初数			
账　龄	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
1 年以内	57,685,020.92	25.96	2,884,251.05	54,800,769.87
1-2 年	117,794,305.60	53.01	11,779,430.56	106,014,875.04
2-3 年	39,984,007.43	17.99	7,996,801.49	31,987,205.94
3-4 年	173,660.00	0.08	52,098.00	121,562.00
4-5 年	36,503.96	0.02	18,251.98	18,251.98
5 年以上	6,534,800.00	2.94	6,534,800.00	
合　计	222,208,297.91	100.00	29,265,633.08	192,942,664.83

5. 存货　　期末数 3,855,865,991.33

(1) 明细情况

	期末数			期初数		
项　目	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,030,058.99		1,030,058.99			
开发成本	3,417,444,884.60		3,417,444,884.60	1,891,630,289.92		1,891,630,289.92
开发产品	437,391,047.74		437,391,047.74	244,620,380.35		244,620,380.35
合　计	3,855,865,991.33		3,855,865,991.33	2,136,250,670.27		2,136,250,670.27

(2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
东海明珠[注 1]				152,690,099.05	
海南·长滩雨林[注 2]				96,668,268.26	102,840,826.42
长沙“郡原广场”[注 3]	2006 年 11 月	2009 年 1 月	40,934 万元	294,259,483.18	
长沙“郡原·美村”[注 4]	2008 年 4 月	2014 年 5 月	413,080 万元	360,450,504.71	668,211,161.35
沈阳“郡原·美村”[注 5]	2008 年 5 月	2015 年 12 月	239,310 万元	395,350,547.89	415,636,999.61
郡原·居里[注 6]	2007 年 11 月	2013 年 3 月	31,735 万元	96,422,263.06	136,972,918.63
郡原·列岛[注 7]	2009 年 9 月	2011 年 12 月	63,319 万元	116,747,323.49	171,654,645.66
郡原·一江春水[注 8]	2006 年 4 月	2011 年 12 月	38,184 万元	105,744,298.52	136,663,722.43
郡原·相江公寓[注 9]	2009 年 9 月	2012 年 12 月	206,754 万元		704,082,279.86

宁波“郡原广场”[注 10]		39,874,410.15
九润公寓[注 11]		705,467,139.88
湖南洞井镇地块[注 12]		60,349,989.36
崇州市一级土地整理项目[注 13]	273,297,501.76	275,690,791.25
小　计	1,891,630,289.92	3,417,444,884.60

[注 1]：东海明珠系由子公司宁波东海明珠置业有限公司开发，该项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发，2009 年 4 月，根据宁波东海明珠置业有限公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波市国土资源局将该地块收回。

[注 2]：海南·长滩雨林系由子公司海南郡原置业有限公司开发，预计开工时间为 2010 年 1 月。

[注 3]：长沙“郡原广场”由湖南中嘉房地产开发有限公司开发，该项目已于 2009 年 1 月通过竣工验收，开始交付。

[注 4]：长沙“郡原·美村”由湖南中锴置业有限公司分期开发，一期 A、B 区预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

[注 5]：沈阳“郡原·美村”由沈阳华凌房地产有限公司分期开发，一期预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

[注 6]：郡原·居里由子公司湖南宏梦置业有限公司开发，该项目主要包括宏梦卡通城及配套住宅项目的开发，住宅项目预计 2010 年 10 月竣工。

[注 7]：郡原·列岛项目由青山湖圣园（杭州）置业有限公司分期开发，一期预计 2010 年 12 月竣工。

[注 8]：郡原·一江春水由杭州硕原置业有限公司分四期开发，一期和二期已于 2008 年 9 月竣工，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。

[注 9]：郡原·相江公寓由杭州天名房地产有限公司分期开发，一期预计 2011 年 12 月竣工。

[注 10]：宁波“郡原广场”由宁波隆越房地产开发有限公司开发，尚未开工。

[注 11]：九润公寓项目由浙江华浙青马房地产开发有限公司开发，尚未开工。

[注 12]：湖南洞井镇地块系子公司湖南郡原置业有限公司取得的位于雨花区洞井镇面积为 55,699.56 平方米的教育用地成本。

[注 13]：崇州市一级土地整理项目系由子公司崇州市味江城建设有限公司开发的一级土地整

理项目，该项目负责崇州市人民政府提供的崇州市街子镇南侧约 2000 亩土地的一级土地整理。

(3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
公元大厦[注 1]	2006 年 5 月	35,174,002.39	-23,151,939.69	76,116.10	11,945,946.60
九树公寓[注 1]	2007 年 9 月	89,765,290.31	-931,733.00	46,574,923.24	42,258,634.07
郡原·一江春水一、二期	2008 年 9 月	119,681,087.65		19,738,505.50	99,942,582.15
长沙“郡原广场”	2009 年 1 月		428,575,157.46	145,331,272.54	283,243,884.92
小　计		244,620,380.35	404,491,484.77	211,720,817.38	437,391,047.74

[注 1]：本期增加为负数主要系部分工程已做结算，对原暂估总成本金额进行的调整。

(4) 期末，未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

6. 长期股权投资　　期末数 50,000,000.00

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他股权投资	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合　计	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资期限	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京通州商务园开发建设有限公司	15.625%		50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
小　计			50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00

(3) 期末，未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

7. 投资性房地产　　期末数 1,608,394.49

(1) 明细情况

原价

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,884,377.16			1,884,377.16
小　计	1,884,377.16			1,884,377.16

累计折旧和累计摊销

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	201,392.77	74,589.90		275,982.67
小　计	201,392.77	74,589.90		275,982.67

账面价值

项　目	期初数	期末数
房屋及建筑物	1,682,984.39	1,608,394.49
合　计	1,682,984.39	1,608,394.49

(2) 期末，未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

8. 固定资产　　期末数 25,405,033.63

(1) 明细情况

原价

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	17,021,586.95			17,021,586.95
通用设备	4,401,344.31	742,343.61	49,398.00	5,094,289.92
运输工具	12,370,254.98	5,506,504.00	170,743.00	17,706,015.98
小　计	33,793,186.24	6,248,847.61	220,141.00	39,821,892.85

累计折旧

类　别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,795,674.44	673,771.72		2,469,446.16
通用设备	2,005,978.91	720,091.11	49,398.00	2,676,672.02
运输工具	5,372,021.66	4,039,726.65	141,007.27	9,270,741.04
小　计	9,173,675.01	5,433,589.48	190,405.27	14,416,859.22

账面价值

项　目	期初数	期末数
房屋及建筑物	15,225,911.89	14,552,140.79
通用设备	2,395,359.81	2,417,617.90
运输工具	6,998,239.53	8,435,274.94

合　计	24,619,511.23	25,405,033.63

(2) 期末，未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9. 在建工程　　期末数 15,066,840.00

(1) 明细情况

	期末数			期初数		
工程名称	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京物流中心	26,702,612.67	11,635,772.67	15,066,840.00	26,702,612.67	11,635,772.67	15,066,840.00
嘉德项目	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00	
合　计	30,702,612.67	15,635,772.67	15,066,840.00	30,702,612.67	15,635,772.67	15,066,840.00

(2) 在建工程减值准备计提原因和依据的说明

北京物流中心项目，系 2003 年 5 月 21 日经北京市发展计划委以京计商[2003]789 号文批准，项目预算总投资人民币 4,296 万元，项目所在地北京大兴工业区。该项目账面余额主要系预付工程款及土地款，由于该项目于 2006 年停工，并形成烂尾楼，导致该资产的实际价值与账面价值严重不符，因此对该资产计提了 11,635,772.67 元减值准备。

北京嘉德公司异地改造项目，与北京物流中心项目为同一项目，截至 2009 年 10 月 31 日止，已计提减值准备 400 万元。

10. 无形资产　　期末数 3,309,281.66

(1) 明细情况

	期末数			
项　目	原　值	累计摊销	减值准备	账面价值
药品文号等	14,271,466.63	6,452,782.49	4,509,402.48	3,309,281.66
合　计	14,271,466.63	6,452,782.49	4,509,402.48	3,309,281.66

	期初数			
项　目	原 值	累计摊销	减值准备	账面价值
药品文号等	14,271,466.63	6,452,782.49	4,509,402.48	3,309,281.66
合　计	14,271,466.63	6,452,782.49	4,509,402.48	3,309,281.66

(2) 无形资产减值准备计提原因和依据的说明

由于部分药品文号的价值已经大幅下降，故计提了相应的减值准备。

11. 长期待摊费用　　期末数 0.00

项　目	期末数	期初数
办公室装修支出		545,913.40
合　计		545,913.40

12. 递延所得税资产　　期末数 41,043,154.12

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
预提土地增值税	38,354,334.00	35,794,406.94
开发产品视同销售确认的计税利润	2,688,820.12	2,813,515.08
合　计	41,043,154.12	38,607,922.02

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项　目	暂时性差异金额
预提土地增值税	153,417,336.00
视同销售开发产品确认的计税利润	10,755,280.48
小　计	164,172,616.48

13. 短期借款　　期末数 100,000,000.00

借款条件	期末数	期初数
质押借款		40,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	
合　计	100,000,000.00	40,000,000.00

14. 应付票据　　期末数 0.00

种　类	期末数	期初数
银行承兑汇票		50,000,000.00
合　计		50,000,000.00

15. 应付账款　　期末数 141,179,714.68

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	126,902,097.26	115,762,272.94
1-2 年	7,204,246.50	4,337,842.90
2-3 年	1,476,416.88	2,220,744.30
3 年以上	5,596,954.04	6,305,718.63
合　计	141,179,714.68	128,626,578.77

16. 预收款项　　期末数 289,525,208.62

(1) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例（%）
九树公寓	25,360,000.00	112,643,000.00	2007 年 9 月	93.61
郡原·一江春水	75,906,897.00	30,613,717.00	[注 1]	[注 1]
长沙“郡原广场”	151,143,319.00	123,037,389.00	2009 年 1 月	58.40
郡原·居里	11,121,262.00		2013 年 3 月	13.64
长沙“郡原·美村”	13,313,872.00		2014 年 5 月	[注 2]
公元大厦	10,500,000.00		2006 年 5 月	
沈阳“郡原·美村”	484,619.00		2015 年 12 月	[注 3]
小　计	287,829,969.00	266,294,106.00		

[注 1]：郡原·一江春水项目的一期和二期已于 2008 年 9 月竣工备案，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。其中一期预售比例为 85.07%；二期预售比例为 48.38%；三期预售比例为 26.32%。

[注 2]：长沙“郡原·美村”分多期开发，一期预售比例为 0.4%。

[注 3]：沈阳“郡原·美村”分多期开发，一期预售比例为 3.3%。

(2) 账龄超过 1 年的预收款项未结转原因主要系楼盘开发周期较长，须竣工验收交付后结转收入。

17. 应付职工薪酬　　期末数 1,432,007.94

项　目	期末数	期初数
工资、奖金	135,121.67	1,150,301.98

社会保险费	532,364.26	605,533.88
住房公积金	421,127.46	498,671.27
工会经费	226,803.38	128,482.71
职工教育经费	116,591.17	53,520.35
合　计	1,432,007.94	2,436,510.19

18. 应交税费　　期末数-3,414,814.43

种　类	期末数	期初数
增值税	36,754.49	209,188.38
营业税	-23,950,710.06	-36,407,610.72
企业所得税	11,287,283.06	19,263,865.51
土地使用税	5,187,970.26	3,278,009.48
土地增值税	1,609,024.11	-1,737,036.17
城市维护建设税	221,917.90	-793,853.88
房产税	277,390.40	158,155.57
教育费附加	333,572.41	-100,200.72
地方教育附加	384,920.42	147,530.65
水利建设专项资金	317,928.18	233,193.20
代扣代缴个人所得税	91,425.48	56,909.12
印花税	60,358.20	45,000.00
其他	727,350.72	727,350.72
合　计	-3,414,814.43	-14,919,498.86

19. 应付利息　　期末数 5,916,061.47

项　目	期末数	期初数
短期借款	590,000.00	56,000.00
长期借款	5,326,061.47	1,043,726.00
合　计	5,916,061.47	1,099,726.00

20. 其他应付款　　期末数 1,126,516,925.69

(1) 账龄分析

账　龄	期末数	期初数
1 年以内	844,353,090.90	77,882,331.03
1-2 年	35,935,214.77	237,102,527.96
2-3 年	228,796,604.19	5,148,465.00
3 年以上	17,432,015.83	12,292,015.83
合　计	1,126,516,925.69	332,425,339.82

(2) 其他应付款——外币其他应付款

	期 末 数			期 初 数		
币　种	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
美 元	33,924,248.72	6.8281	231,638,162.69	34,394,195.02	6.8346	235,070,565.28
小　计			231,638,162.69			235,070,565.28

21. 一年内到期的非流动负债　　期末数 200,000,000.00

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
长期借款	160,000,000.00	100,000,000.00
信托资金	40,000,000.00	
合　计	200,000,000.00	100,000,000.00

(2) 一年内到期的非流动负债——长期借款

贷款单位	借款条件	期末数
中国建行银行湖南省分行	抵押	100,000,000.00
中国工商银行建德支行	抵押	60,000,000.00
小　计		160,000,000.00

(3) 一年内到期的非流动负债——信托资金

贷款单位	借款条件	期末数
西安国际信托有限公司	信托资金	40,000,000.00
小　计		40,000,000.00

22. 其他流动负债　　期末数 153,417,336.00

项　目	期末数	期初数
预提的土地增值税	153,417,336.00	143,177,627.78
合　计	153,417,336.00	143,177,627.78

23. 长期借款　　期末数 472,000,000.00

贷款单位	借款条件	期末数	期初数
交通银行杭州浣纱支行	保证借款	18,000,000.00	24,000,000.00
中国农业银行杭州文新路支行	委托贷款[注]	234,000,000.00	
中国农业银行长沙黄兴支行	抵押借款		80,000,000.00
中国工商银行长沙汇通支行	抵押借款	40,000,000.00	40,000,000.00
中国建设银行湖南分行	抵押借款	180,000,000.00	260,000,000.00
合　计		472,000,000.00	404,000,000.00

[注]：根据郡原地产与中国农业银行杭州文新路支行签订的《委托贷款借款合同》，中国农业银行杭州文新路支行接受普天东方通信集团有限公司委托，向郡原地产发放委托贷款2.34亿元，借款期限自2009年8月31日起自2009年9月3日止。同时，郡原地产以持有杭州相江投资有限公司60%的股权抵押给中国农业银行杭州文新路支行作为担保。

24. 预计负债　　期末数 3,650,000.00

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	650,000.00	3,000,000.00		3,650,000.00
合　计	650,000.00	3,000,000.00		3,650,000.00

(2) 形成原因、本期确认的预期补偿金额等说明

预计负债形成原因、本期确认的预期补偿金额详见本财务报表附注八之所述。

(二) 备考合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
主营业务收入	327,693,365.00	900,290,682.11
其他业务收入	449,386.45	1,054,616.90
合　计	328,142,751.45	901,345,299.01

营业成本

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
主营业务成本	211,720,817.38	530,003,972.76
其他业务成本	74,589.90	89,507.88
合　计	211,795,407.28	530,093,480.64

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项　目	2009 年 1-10 月		
	收　入	成　本	利　润
房产销售收入	327,693,365.00	211,720,817.38	115,972,547.62
小　计	327,693,365.00	211,720,817.38	115,972,547.62

项　目	2008 年		
	收　入	成　本	利　润
房产销售收入	900,290,682.11	530,003,972.76	370,286,709.35
小　计	900,290,682.11	530,003,972.76	370,286,709.35

2. 营业税金及附加

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
营业税	16,407,812.57	45,072,683.47
土地增值税	14,152,450.28	63,961,056.46
城市维护建设税	1,148,546.87	3,155,087.82
教育费附加	492,234.37	1,352,180.51
地方教育附加	275,423.81	901,453.66
合　计	32,476,467.90	114,442,461.92

3. 资产减值损失

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
坏账损失	-8,310,308.61	-2,300,435.62
合　计	-8,310,308.61	-2,300,435.62

4. 公允价值变动收益

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
交易性金融资产	4,538.20	4,100.00
合　计	4,538.20	4,100.00

5. 投资收益

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
交易性金融资产收益	3,136,162.33	6,369,244.90
股权投资处置收益		118,553.93
合　计	3,136,162.33	6,487,798.83

6. 营业外收入

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
土地使用权转让所得[注]	449,409,265.25	
固定资产处置利得	29,560.28	179,220.00
政府补助	1,503,000.00	27,517.96
罚没收入	1,000.00	29,919.00
其他	6,337.74	3,711.49
合　计	450,949,163.27	240,368.45

[注]：2009 年 4 月，根据宁波东海明珠置业有限公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波市国土资源局将该公司开发项目的土地以 519,436,000.00 元（已扣除代扣代缴的企业所得税）的价格收回，宁波东海明珠置业有限公司将土地补偿款扣除项目成本后的余额记入营业外收入。

7. 营业外支出

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
水利建设专项资金支出	180,655.57	959,327.84
固定资产处置损失	25,296.01	12,653.37
资产转让损失[注]	28,111,199.00	
捐赠支出	560,000.00	393,624.00
罚款支出	228,298.10	220,033.99
未决诉讼	3,000,000.00	
其他		2,000.00
合　计	32,105,448.68	1,587,639.20

[注]：2009 年 10 月 30 日，郡原地产与许广跃签订了《资产转让协议》，将 2,811.12 万元从广西北生药业股份有限公司竞拍所得的资产作价 1 元转让给许广跃，差额计入资产转让损失。

8. 所得税费用

项　目	2009 年 1-10 月	2008 年度
当期所得税费用	115,202,394.40	65,468,092.67
递延所得税费用	-2,435,232.10	-10,110,871.77
合　计	112,767,162.30	55,357,220.90

七、关联方往来

（一）关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
广西北生集团有限责任公司	本公司股东
广西北生集团物业管理有限责任公司	广西北生集团有限责任公司之子公司
广西北生集团科技开发有限公司	联营公司
浙江郡原房地产投资有限公司	浙江郡原地产股份有限公司母公司之母公司
湖南郡原物业管理有限公司	浙江郡原房地产投资有限公司之子公司

冯晶	郡原地产关键管理人张法荣之亲属
周希岳	郡原地产关键管理人
赵文勐	郡原地产关键管理人
金文莉	郡原地产关键管理人
黄芳	郡原地产关键管理人赵云岗之亲属
徐小卫	郡原地产关键管理人

（二）关联方余额

项目及关联方名称	期末余额
(1) 其他应收款	
湖南郡原物业管理有限公司	12,980.30
小　计	12,980.30
(2)预收账款	
冯晶	1,681,564.00
周希岳	413,177.00
赵文勐	655,000.00
金文莉	435,316.00
黄芳	417,548.00
小　计	3,602,605.00
3) 其他应付款	
广西北生集团有限责任公司	50,000.00
广西北生集团东珠实业有限责任公司	50,000.00
广西北生集团物业管理有限责任公司	50,000.00
徐小卫	177,487.00
小　计	327,487.00

八、或有事项

（一）截至 2009 年 10 月 31 日，郡原地产及子公司财产抵押情况如下：

借款单位	担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物账面原值	担保借款金额	借款到期日
浙江郡原地产股份有限公司	浙江郡原地产股份有限公司	持有的杭州相江投资有限公司 60%股权	中国农业银行杭州文新路支行	120,000,000.00	234,000,000.00	2012-8-31 至 2012-9-3
湖南宏梦置业有限公司	湖南宏梦置业有限公司、湖南郡原置业有限公司	宏梦卡通城 1#、2#、4#、5#幢房地产，长国用[2008]第 026849 号	中国工商银行长沙汇通支行	100,763,300.57	40,000,000.00	2011-12-28
湖南宏梦置业有限公司	湖南中锴置业有限公司、湖南宏梦置业有限公司	长国用[2007]第 031663 号、第 031664 号、长国用[2007]第 1937 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	152,055,445.70	80,000,000.00	2015-10-8
湖南中锴置业有限公司	湖南中锴置业有限公司	长国用[2007]第 031665 号、第 031666 号、第 031668 号土地使用权	中国建设银行湖南分行	254,173,862.50	300,000,000.00	2010-4-17 至 2011-1-6
杭州硕原置业有限公司	杭州硕原置业有限公司	建国用[2006]第 5061 号土地使用权	中国工商银行建德支行	113,197,000.00	60,000,000.00 [注]	2009-12-27
小计				740,189,608.77	714,000,000.00	

[注]：该借款同时由郡原地产提供保证担保。

（二）2009年4月2日，郡原地产与西安国际信托有限公司签订《杭州公元大厦物业收益权转让及回购三方协议》，郡原地产将位于杭州市西湖区求是路8号的杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103的阶段性（2009年4月2日至2010年10月1日，到期后由郡原地产溢价回购）物业收益权作价4,000万元转让给西安国际信托有限公司。同时，郡原地产还将杭州公元大厦北楼2201、2202、2203、2205和南楼103抵押给西安国际信托有限公司，用于担保按约到期回购全部转让的物业收益权。另外，许广跃为郡原地产在上述交易中应履行的但不限于溢价回购物业收益权以及其他义务承担个人无限连带保证责任。

（三）根据郡原地产与北京银行签订的《质押合同》和《保证合同》，郡原地产以其所持有北京通州商务园开发建设有限公司（以下简称通州商务园）15.625%的股权做质押，为通州商务园向北京银行股份有限公司的15亿元贷款本金的15.625%即23,437.50万元提供担保，担保期限为2008年7月24日至2011年7月24日。同时根据《反担保质押协议书》，通州商务园以其获取商务园项目A、C1、C2、D1、D2、E1共计六个地块土地一级开发收入的权利为郡原地产提供反担保。

（四）根据郡原地产及子公司杭州五云投资有限公司与中国光大银行杭州分行，湖南中

嘉房地产开发有限公司与上海浦东发展银行长沙分行、中国建设银行湖南省分行、中国银行长沙市麓山支行、中国农业银行长沙黄兴支行，湖南宏梦置业有限公司与中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行，杭州硕原置业有限公司与中国工商银行建德支行、交通银行杭州分行建德支行、中国银行建德支行签订的有关合同及协议，郡原地产及相关子公司为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向上述金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保。

（五）2009 年 10 月 23 日，郡原地产、杭州五云投资有限公司和青山湖圣园（杭州）置业有限公司分别与浙商银行签订抵押合同，郡原地产将公元大厦北裙 2-101、2-201、2-301、2-501 和北楼 101，杭州五云投资有限公司将九树公寓的 1-4、4-1 和 9-2，青山湖圣园（杭州）置业有限公司将位于锦城街道泥山湾 76,333.80 平方米的土地抵押给浙商银行，为郡原地产向浙商银行的 12,709 万元的借款提供担保，截止 2009 年 10 月 31 日，郡原地产尚未开始借款。

（六）公司 2009 年 10 月 20 日的管理人会议提出：“对于资产处置的遗留问题，为了避免可能出现的风险，建议由管理人提出解决遗留问题的方案，并预留资金和人员。需要充分考虑后续工作。” 2009 年 10 月 27 日，“广西北生药业股份有限公司资产处置遗留问题会议”对为生活区买受人解决管道、网络的费用等事项进行了讨论，因尚未有明确的方案，该义务的金额未能够可靠地计量。

（七）因本公司与原公司职工的遗留劳资纠纷，原公司职工分别向法院或劳动仲裁机关主张权益，目前现尚无法判断该等事项导致经济利益流出的可能性及可靠地计量相关的金额。

（八）2009 年 10 月 16 日，长春市凯旋制药分公司资产的受让方山东天颐泰药业有限公司诉本公司未按协议书的约定将长春市凯旋制药分公司附表所列的资产全部交付，要求退还已付的资产转让款 55.47 万元并支付违约金。2009 年 10 月 19 日，法院裁定冻结本公司银行存款 65 万元，本公司的法律顾问认为该案件本公司败诉的可能性较大，因此本公司确认预计负债 65 万元。

（九）因郡原地产之子公司杭州五云投资有限公司与浙江城建建设集团有限公司在工程结算造价上存在分歧，2009 年 4 月 20 日，浙江城建建设集团有限公司向杭州市仲裁委员会提起诉讼，要求杭州五云投资有限公司按照结算价 74,158,054.00 元支付剩余工程款 20,730,427.52 元，逾期付款利息 2,448,648.77 元，违约金 6,347.976.08 元，并返还工程保修金 2,224,742.00 元及支付逾期付款利息 42,003.12 元，目前诉讼正在审理中。杭州五云投资有限公司预计该诉讼可能造成的赔偿损失为 3,000,000.00 元，因此确认预计负债

3,000,000.00 元。

（十）2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书确认重整计划执行完毕，裁定本公司的债权人在重整期间未依法申报债权的，在重整计划执行完毕后，可按照《广西北生药业股份有限公司重整计划》规定的同类债权的清偿条件行使权利。本公司尚存在包括但不限于未申报债权等进行清偿的责任和风险。

同时，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书裁定："按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，广西北生药业股份有限公司不再承担清偿责任"。但因债务人的原因，目前已申报确认的小额普通债权 1,182,031.08 元及部分职工债权 339,022.54 元尚未付出，因时间关系，未能及时提存，本公司承诺银行存款预留 1,521,053.62 元资金公用于支付上述债权，绝不挪用，并尽快再次以通知或公告的形式敦促债权人前来领取。

九、其他重要事项

为了更全面、更准确地理解本备考合并财务报表及其附注的信息，本备考合并财务报表及其附注应当与本公司、郡原地产已审计财务报表及其附注一并阅读。

广西北生药业股份有限公司

2009 年 12 月 18 日

目　　录

一、审核报告……第 1 页

二、合并盈利预测表……第 2 页

三、浙江郡原地产股份有限公司盈利预测编制附注……第 3－27 页

审 核 报 告

浙天会审〔2009〕3756 号

浙江郡原地产股份有限公司：

我们审核了后附的浙江郡原地产股份有限公司（以下简称郡原地产）编制的2009 年度和 2010 年度的合并盈利预测表和盈利预测编制附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。郡原地产管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测编制附注三中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财政部于 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供贵公司因广西北生药业股份有限公司拟向特定对象非公开发行股票事宜向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他目的。

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2009 年 12 月 18 日

浙江郡原地产股份有限公司

合并盈利预测表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　单位：人民币万元

项　目	行次	2010 年度预测数	2009 年度			2008 年度已审实际数
			全年合计数	11-12 月预测数	1-10 月已审实际数	
一、营业收入	1	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28	90,134.53
减：营业成本	2	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35
营业税金及附加	3	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25
销售费用	4	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94
管理费用	5	6,895.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63
财务费用	6	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45
资产减值损失	7	934.05	251.79	623.38	-371.59	-230.04
加：公允价值变动收益	8		0.45		0.45	0.41
投资收益	9		313.62		313.62	648.78
其中：对联营企业和合营企业	10					
二、营业利润	11	59,614.49	73.54	-1,634.81	1,708.35	19,748.14
加：营业外收入	12		45,094.92		45,094.92	24.04
减：营业外支出	13	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76
三、利润总额	14	59,498.27	41,953.24	-1,639.48	43,592.72	19,613.42
减：所得税费用	15	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72
四、净利润	16	45,003.40	30,442.31	-1,873.69	32,316.00	14,077.70
归属于母公司股东的净利润	17	30,019.78	32,178.99	-1,333.54	33,512.53	14,551.73
少数股东损益	18	14,983.62	-1,736.68	-540.15	-1,196.53	-474.03

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

浙江郡原地产股份有限公司

合并盈利预测表附注

2009-2010 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：本公司编制合并盈利预测表遵循了谨慎性原则，是本公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但因所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、盈利预测背景情况

广西北生药业股份有限公司拟以向杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司、许广跃、陈金霞、吴彤、刘先震、黄强和邵南燕发行股票为对价，收购其持有本公司 100%的股权。

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本公司需就本次交易完成后的经营状况编制盈利预测报告。

二、盈利预测编制基础

本盈利预测报告是以本公司业经审计的 2008 年度以及 2009 年 1-10 月的财务报表为基础，结合本公司及子公司 2009 年度以及 2010 年度的开发计划、营销计划、投资计划和融资计划，考虑国家宏观政策和市场环境的影响，遵循本附注三所列的主要假设，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、法规及企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计相一致。

三、盈利预测基本假设

（一）本公司及子公司所遵循的国家和地方现行的法律法规、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）国家现行的信贷政策、贷款利率和通货膨胀率不发生重大变化；

（三）国家现行的房地产行业政策和房地产市场环境不发生重大变化；

（四）本公司及子公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（五）本公司及子公司能够正常营运，组织机构不发生重大变化；

（六）本公司及子公司开发项目能如期开发及完成，制定的生产计划、销售计划、投资计划和融资计划等能够顺利执行；

（七）本公司及子公司已签订的主要合同及洽谈的主要项目能基本实现；

（八）本公司及子公司经营所需的原料、能源和劳务等能够取得且价格无重大变化；

（九）其他不可抗力因素及不可预测因素对本公司损益不存在重大影响。

四、盈利预测说明

(一)公司基本情况

1. 设立与股权结构

浙江郡原地产股份有限公司（以下简称郡原地产）前身杭州南源联合置业有限公司（以下简称南源置业），系由深圳市鹊源投资有限公司、杭州万方投资有限公司共同投资设立，于 2002 年 6 月 18 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得了注册号为 3301002008171 的《企业法人营业执照》。

2007 年 12 月，经南源置业股东会决议同意，南源置业采用整体变更方式设立本公司，以其所拥有的截至 2007 年 11 月 30 日经审计后的净资产人民币 634,979,653.01 元(其中：实收资本 200,000,000.00 元，资本公积 366,593,386.34 元，盈余公积 4,342,333.55 元，未分配利润 64,043,933.12 元)，折合股份总数 60,000 万股(每股面值 1 元)，转作股本，剩余净资产 34,979,653.01 元为股本溢价，作为资本公积。

2008 年 2 月，根据临时股东大会审议通过的增资扩股议案和修改后的章程规定，公司新增注册资本 10,000 万元。新增注册资本由黄强、魏东和刘先震 3 位自然人按每股 5.333 元的价格溢价认缴，共缴纳出资款人民币 53,330 万元，其中 10,000 万元为注册资本，溢价 43,330 万元计入资本公积。

2009 年 7 月 15 日，黄强将其持有本公司 4.642%的股份计 32,494,609 股以 1.733 亿元的价格转让给周楚卿，截止 2009 年 10 月 31 日，该股份转让尚未办妥工商变更登记手续。

增资后的股权结构如下：杭州天禧投资有限公司出资 36,750 万元，占 52.50%；杭州

唐旗投资有限公司出资 5,250 万元，占 7.50%；许广跃出资 10,500 万元，占 15.00%；魏东出资(该自然人所持股份已由陈金霞继承)56,253,516.00 元，占 8.036%；吴彤出资 3,750 万元，占 5.357%；刘先震出资 30,001,875.00 元，占 4.286%；周楚卿出资 32,494,609.00 元，占 4.642%；邵南燕出资 1,875 万元，占 2.679%。

2. 行业性质、经营范围及注册情况

行业性质：房地产行业。

经营范围：房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

企业法人营业执照注册号：330100000020334。

注册地址：杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室。

法定代表人：许广跃。

3. 控股子公司情况

公司有控股子公司 17 家，本次全部纳入合并盈利预测报表范围（以下特指“郡原合并”或“合并”）。明细情况如下：

单位全称	简称	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	备注
杭州五云投资有限公司	五云投资	房地产	5,000	100	注 1
杭州天名房地产有限公司	天名房产	同上	33,000	39	注 2
青山湖圣园（杭州）置业有限公司	青山湖	同上	14,058	55	注 3
杭州相江投资有限公司	相江投资	同上	20,000	60	注 4
浙江华浙青马房地产开发有限公司	华浙青马	同上	10,000	60	注 5
杭州硕原置业有限公司	硕原置业	同上	6,000	75	注 6
沈阳华凌房地产有限公司	沈阳华凌	同上	5,000	55	注 7
湖南郡原置业有限公司	湖南郡原	同上	12,000	100	注 8
湖南中嘉房地产开发有限公司	湖南中嘉	同上	16,000	100	注 9
湖南中锴置业有限公司	湖南中锴	同上	26,000	50.1	注 10
湖南宏梦置业有限公司	湖南宏梦	同上	1,000	90	注 11
宁波东海明珠置业有限公司	宁波东海	同上	2,000	100	注 12
宁波隆越房地产开发有限公司	宁波隆越	同上	2,000	60	注 13

四川郡原置业有限公司	四川郡原	同上	2,000	100	注 14
海南郡原置业有限公司	海南郡原	同上	10,000	100	注 15
崇州市味江城建设有限公司	味江城	土地一级开发	10,000	59.5	注 16
浙江郡原建筑材料有限公司	郡原建材	批发零售	1,000	100	注 17

注 1：五云投资主要开发九树公寓。该项目位于杭州西湖风景名胜区五云山南麓，项目类型为住宅，用地面积为 19,741 平方米，建筑面积为 33,101.59 平方米。该项目于 2005 年 9 月开工，2007 年 9 月竣工备案。

注 2：天名房产主要开发郡原·相江公寓。该项目位于杭州市江干区九堡镇，项目类型为住宅，占地面积为 88,074 平方米，分两期开发。一期已于 2009 年 9 月开工，预计 2011 年 12 月竣工，二期尚未开工。

注 3：青山湖主要开发郡原·列岛。该项目位于杭州临安，项目类型为住宅和公益性事业，占地面积为 148,464 平方米，分多期开发。一期已于 2009 年 9 月开工，预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

注 4：相江投资主要从事房地产投资，尚未直接开发项目。

注 5：华浙青马主要开发九润公寓。该项目位于杭州九堡镇，项目正在规划中。

注 6：硕原置业主要开发郡原·一江春水。该项目位于杭州建德，项目类型为住宅，占地面积为 119,110 平方米，分四期开发。一期和二期已于 2008 年 9 月竣工备案，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。

注 7：沈阳华凌主要开发沈阳“郡原·美村”。该项目位于沈阳东陵区，项目类型为住宅，占地面积 561,948.69 平方米，该项目分多期开发。一期占地面积为 63,185.47 平方米，已于 2008 年 5 月开工，预计 2010 年 12 月竣工。其余各期项目正在规划中。

注 8：湖南郡原已经取得的位于雨花区洞井镇面积为 55,699.56 平方米的教育用地，尚未开发。

注 9：湖南中嘉主要开发长沙“郡原广场”，该项目位于长沙岳麓区，项目类型为住宅，占地面积 32,032.34 平方米，建筑面积 127,705.49 平方米，该项目已于 2009 年 1 月竣工备案。

注 10：湖南中锴主要开发长沙“郡原·美村”。该项目位于长沙雨花区，项目类型为住宅，预计占地面积 452,281.65 平方米，分多期开发。一期已于 2008 年 4 月开工，预计 2010 年 12 月竣工。其余各期尚未开工。

注 11：湖南宏梦主要开发郡原·居里。该项目位于长沙星沙镇，项目类型为宏梦卡通城

的配套项目和住宅项目。住宅项目占地面积 36,726 平方米，已于 2008 年 4 月开工，预计 2010 年 10 月竣工。

注 12：宁波东海主要开发东海明珠。该项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发，2009 年 4 月，根据公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波国土资源局将该地块收回。

注 13：宁波隆越主要开发宁波“郡原广场”， 该项目位于宁波鄞州区，项目正在规划中。

注 14：四川郡原尚未开发项目。

注 15：海南郡原主要负责海南·长滩雨林。该项目位于海南省琼海市博鳌镇，项目类型为住宅，占地面积 182,613 平方米，尚未开工。

注 16：味江城负责崇州市一级土地整理项目。

注 17：郡原建材主要从事建筑、装饰材料的批发、零售。

（二）公司采用的重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

3. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5. 会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

6. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

8. 金融工具的确认和计量

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：① 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量； ② 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；② 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；③ 不属于指定

为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。② 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：① 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；② 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：① 所转移金融资产的账面价值；② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：① 终止确认部分的账面价值；② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（4）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现

法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

9. 应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 50%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10. 存货的确认和计量

（1）存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2） 存货按照成本进行初始计量。

（3） 存货发出的核算方法:

① 发出材料、设备采用加权平均法。

② 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③ 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

④ 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤ 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥ 低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

（4）资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工或为开发产品而持有的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

11. 长期股权投资的确认和计量

（1）长期股权投资初始投资成本的确定：

① 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的

面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

③ 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

（2）对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

（3）资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本附注四(二)16 所述方法计提长期股权投资减值准备。

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

12. 投资性房地产的确认和计量

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（3）对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（4）以成本模式进行后续计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本附注四(二)16 所述方法计提投资性房地产减值准备。

13. 固定资产的确认和计量

（1）固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：① 为生产商品、提供劳务、出租或

经营管理持有的；② 使用寿命超过一个会计年度。

（2）固定资产同时满足下列条件的予以确认：① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

（3）固定资产按照成本进行初始计量。

（4）固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	原价的 5%	4.75
通用设备	5	原价的 5%	19
运输工具	5	原价的 5%	19

（5）因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（6）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四(二)16 所述方法计提固定资产减值准备。

14. 在建工程的确认和计量

（1）工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

（2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四(二)16 所述方法计提在建工程减值准备。

15. 无形资产的确认和计量

（1）无形资产按成本进行初始计量。

（2）根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

（3）对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③ 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦ 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四(二)16 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

16. 资产减值

（1）在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额,但因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（2）可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（3）单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

（4）上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17. 借款费用的确认和计量

（1）借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

① 当同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③ 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予

以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

18. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

19. 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

20. 收入确认原则

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（3）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不

能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

21. 企业所得税的确认和计量

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（4）公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：① 企业合并；② 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

22. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资

后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（三）税（费）项

1．营业税

按 5%的税率计缴。

2．土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）。

3．城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7%、5%计缴。

4．教育费附加

按应缴流转税税额的 3%计缴。

5．地方教育附加

按应缴流转税税额的 2%、1.5%或 1%计缴。

6．企业所得税

按 25%的税率计缴。

五、合并盈利预测表主要项目说明

(一)营业收入/营业成本

项　目	2010 年 预测数	2009 年度			2008 年 实际数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
营业收入	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28	90,134.53
营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35

1．明细情况

项　目	2010 年 预测数	2009 年度			2008 年 实际数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
1．房产销售					
营业收入	207,313.24	39,506.26	6,736.92	32,769.34	90,029.07
营业成本	95,150.47	24,819.45	3,647.37	21,172.08	53,000.40
毛利率（%）	54.10%	37.18%	45.85%	35.39%	41.13%

2. 物业租赁					
营业收入	48.96	44.94		44.94	45.46
营业成本	8.95	8.95	1.49	7.46	8.95
毛利率（%）	81.72%	80.08%		83.40%	80.31%
3. 其他					
营业收入					60.00
营业成本					
毛利率（%）					100.00%

2. 按业务分析

(1) 房产销售业务

1) 预测情况说明

房产销售收入预测主要系根据公司的待售项目和在建开发项目的建造进度、预计竣工时间及预售情况，结合可售项目所在地区房地产市场供求关系、平均市场价格及预计未来变动趋势进行测算。

房产销售成本预测方法：1. 已竣工决算的待销售项目按确定的单位成本、预计销售面积计算；2. 已完工尚未办理竣工决算项目按实际发生的成本和其他预计费用预计总成本，按预计销售面积占可销售面积比例进行计算；3. 在建项目系根据项目的工程预算、变动的工程量，结合建安工程承包合同、采购合同等合同协议及实际发生的成本预计项目的总成本，按预计销售面积占可销售面积比例进行计算。

2) 分项目销售收入

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
1. 办公楼					
公元大厦	11,594.24	2,100.00	2,100.00		19,081.67
2. 住宅					
九树公寓	8,959.46	8,728.30		8,728.30	60,631.67
郡原·一江春水	18,628.29	3,267.36	569.30	2,698.06	8,715.67
长沙“郡原广场”	21,349.70	23,128.74	4,067.62	19,061.12	

郡原·居里	14,582.28				
长沙“郡原·美村”	48,906.48				
郡原·列岛	26,636.88				
沈阳“郡原·美村”	16,474.99				
3. 商铺					
郡原·一江春水	445.92				
长沙“郡原广场”	18,261.63	2,031.86		2,031.86	
郡原·居里	667.34				
长沙“郡原·美村”	16,603.45				
沈阳“郡原·美村”	321.09				
4. 车位					
公元大厦					1,468.68
郡原·一江春水	577.15				67.15
长沙“郡原广场”	1,953.20				
郡原·居里	500.50				
长沙“郡原·美村”	850.64				
5. 储藏室					
公元大厦		250.00		250.00	64.23
合计	207,313.24	39,506.26	6,736.92	32,769.34	90,029.07

房地产销售业务2009年度预测数为39,506.26万元，较2008年度实际数减少50,522.81万元，下降56.12%，主要系公元大厦和九树公寓主要于2008年度交房，2009年度完工交房项目较少所致。2010年度预测数为207,313.24万元，较2009年度预测数增加167,806.98万元，增长4.25倍，主要系预测2010年度完工交房的项目较多所致。

3）分项目的销售单价和销售面积

项 目	2010 年度		2009 年度				2008 年度	
	预测销售面积（㎡）	预测销售单价（元/平方米）	11-12 月预测销售面积(㎡)	预测销售单价（元/平方米）	1-10 月已销售面积（㎡）	销售单价（元/平方米）	销售面积（㎡）	销售单价（元/平方米）
1. 办公楼								

公元大厦	3,116.73	37,200.00	650.34	32,290.80			10,361.74	18,415.51
2. 住宅								
九树公寓	2,216.99	40,412.72			2,443.41	35,721.80	18,552.17	32,681.71
郡原·一江春水	46,187.03	4,033.23	1,497.08	3,802.74	7,010.93	3,848.36	23,439.11	3,718.43
长沙“郡原广场”	39,256.44	5,438.52	8,575.86	4,743.10	37,633.98	5,064.87		
郡原·居里	34,293.50	4,252.20						
长沙“郡原·美村”	43,630.62	11,209.21						
郡原·列岛	10,654.75	25,000.00						
沈阳“郡原·美村”	35,045.22	4,701.07						
3. 商铺								
郡原·一江春水	1,013.45	4,400.00						
长沙“郡原广场”	16,538.72	11,041.74			1,806.76	11,245.88		
郡原·居里	834.17	8,000.00						
长沙“郡原·美村”	11,068.97	15,000.00						
沈阳“郡原·美村”	683.17	4,700.00						
4. 车位								
公元大厦					64.00	39,100.00	480.00	30,597.47
郡原·一江春水	768.00	7,514.91					88.00	7,630.68
长沙“郡原广场”	2,056.00	9,500.00						
郡原·居里	1,001.00	5,000.00						
长沙“郡原·美村”	1,060.00	8,025.00						
5. 储藏室								
公元大厦							238.74	2,690.55

4) 销售毛利率分析

房产销售业务 2009 年度毛利率预测数为 37.18%，较 2008 年度毛利率 41.13%下降了 3.95%，主要系 2009 年度销售的长沙“郡原广场”项目毛利率较低所致。2010 年度毛利率预测数为 54.10%，较 2009 年度预测数增长了 16.92%，主要系 2010 年销售的项目郡原·列岛和长沙“郡原·美村”平均单位售价较高，毛利率较高所致。

（二）营业税金及附加

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
营业税	10,368.38	1,977.71	336.93	1,640.78	4,507.27
城市维护建设税	710.05	138.43	23.58	114.85	315.51
教育费附加	311.06	59.32	10.10	49.22	135.22
地方教育费附加	168.05	33.26	5.72	27.54	90.14
土地增值税	27,034.01	2,376.5	961.24	1,415.26	6,396.11
合　计	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25

1. 预测情况说明

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和土地增值税，其中营业税费根据预测的营业收入乘以适用的税率计算所得；土地增值税系按开发项目的增值情况乘以适用税率计算；如经测算增值率未达到税法规定计征标准，则住宅部分按照销售收入乘以预征比例1%计算，商铺部分按照销售收入乘以预征比例3%计算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为4,585.22万元，较2008年度实际数减少6,859.03万元，下降59.93%，主要系2009年度营业收入减少所致。2010年度预测数为38,591.55万元，较2009年度预测数增加34,006.33万元，增长7.42倍，主要系2010年度营业收入预测数大幅增加所致。

(三)销售费用

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
广告宣传费	2,527.00	1,803.22	535.00	1,268.22	773.38
职工薪酬	496.83	228.01	82.31	145.70	83.54
办公费用	61.08	48.87	9.73	39.14	57.23
房租	10.00	6.73	1.75	4.98	12.00
业务招待费	22.50	11.29	3.15	8.14	8.14
折旧费	12.00	11.07	2.20	8.87	10.41
交通费	26.64	12.57	2.30	10.27	9.01

通讯费	21.36	9.79	2.30	7.49	9.52
差旅费	33.16	24.57	4.70	19.87	13.10
其他费用	93.70	18.50	14.30	4.20	16.61
合　计	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94

1.预测情况说明

销售费用预测数系根据本公司2008年度、2009年1-10月份的实际发生的销售费用，考虑盈利预测期间的经营情况和变动趋势，根据各项目的具体情况进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为2,174.62万元，较2008年度实际数增加1,181.68万元，增长1.19倍，2010年度预测数为3,304.27万元，较2009年度预测数增加1,129.65万元，增长51.95%，主要系盈利预测期间的新增预售的房地产项目增加，销售人员工资和广告宣传费增加所致。

（四）管理费用

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	已审数
职工薪酬	2,943.55	2,627.00	699.38	1,927.62	1,805.61
重组费用	730.00	330.00	330.00		
业务招待费	409.33	304.07	80.85	223.22	248.74
折旧费	388.79	407.58	82.20	325.38	358.94
交通费	306.63	202.80	67.73	135.07	145.35
中介费	115.71	391.15	18.60	372.55	1,446.33
办公费	399.83	420.58	90.65	329.93	448.62
差旅费	192.38	246.50	55.63	190.87	260.10
税费	830.01	586.80	111.84	474.96	707.45
通讯费	57.91	39.87	11.50	28.37	43.52
装修费		121.25		121.25	20.42
租赁费	178.98	164.62	27.26	137.36	110.27
信息化建设费	199.25				
其他	143.60	197.75	80.22	117.54	141.28

合　计	6,895.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63

1. 预测情况说明

管理费用预测数系根据本公司2008年度、2009年1-10月实际发生的管理费用，考虑盈利预测期间的经营情况和变动趋势，根据各项目的具体情况进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为6,039.98万元，较2008年度实际数增加303.35万元，增长5.29%，2010年度管理费用预测数为6,895.97万元，较2009年度预测数增加855.99万元，增长14.17%，主要系重组费用和职工薪酬大幅增加所致。

(五)财务费用

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
利息支出	2,673.03	1,674.91	421.31	1,253.60	239.32
减：利息收入	33.51	78.11	12.33	65.78	205.56
其他	222.93	314.92	39.34	275.58	48.69
合　计	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45

1. 预测情况说明

财务费用预测数系根据本公司2009年度和2010年度制定筹资计划的借款金额、借款利率及其变动趋势、并考虑借款费用资本化后进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为1,911.72万元，较2008年度实际数增加了1,829.27万元，增长22.19倍，主要系完工项目利息资本化减少所致。2010年度财务费用预测数为2,862.45万元，较2009年度预测数增加950.73万元，增长49.73%，主要系非直接开发项目的借款增加所致。

(六) 资产减值损失

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
坏账准备	934.05	251.79	623.38	-371.59	-230.04

1. 预测情况说明

坏账准备预测数系根据公司2009年10月31日的应收款项期末余额和账龄情况，并考虑盈利预测期间应收款项的余额和账龄的变动情况测算所得。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为251.79万元，较2008年度实际数增加了481.83万元；2010年度预测数为934.05万元，较2009年度预测数增加了682.26万元，增长2.71倍，主要系应收款项的余额和账龄增加所致。

（七）公允价值变动损益

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
交易性金融资产公允价值变动损益		0.45		0.45	0.41

由于证券市场价格波动无法预测，公司未对盈利预测期间的交易性金融资产的公允价值变动损益进行预测。

（八）投资收益

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
股权投资处置收益					11.86
交易性金融资产收益		313.62		313.62	636.92
合　计		313.62		313.62	648.78

由于证券市场价格波动无法准确预测，本公司未对盈利预测期间的交易性金融资产的处置损益进行预测。

(九)营业外收支

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
营业外收入		45,094.92		45,094.92	24.04
营业外支出	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76

公司预计在盈利预测期间不会对固定资产、无形资产等非流动资产进行处置而形成收益或损失，以及收到或支出其他非经营性支出，公司除按营业收入及相应税率计提水利建设专项资金外，未预计其他的营业外收支。

（十）所得税费用

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
当期所得税费用	19,060.65	11,976.36	456.12	11,520.24	6,546.81
递延所得税费用	-4,565.78	-465.43	-221.91	-243.52	-1,011.09
合　计	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72

1. 预测情况说明

当期所得税费用预测数系根据预测的利润总额考虑纳税调整后，按25%税率计算；递延所得税费用预测数系根据计提的土地增值税超过预征金额的部分，按25%税率计算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为11,510.93万元，较2008年度实际数增加5,975.21万元，增长1.08倍。2010年度预测数为14,494.87万元，较2009年度预测数增加2,983.94万元，增长25.92%；主要系公司2009年度、2010年度利润增加，相应的所得税费用增加所致。

六、盈利预测实现面临的主要风险和拟采取的对策

（一）面临的主要风险

1. 政策风险和行业风险

房地产行业的发展与国家财税政策、土地政策和金融信贷政策等密切相关。2008年国家为应对全球金融危机、实现国民经济“保增长”的战略目标，国家先后出台了一系列房地产刺激政策，包括税收政策、信贷政策等，这些政策的出台使得房地产行业快速回暖。目前房地产业已经逐步恢复，如果房地产刺激政策择机退出，会对房地产行业产生一定的影响，同时也对本公司盈利预测的实现产生影响。

2. 市场风险

国际金融危机的进一步扩散和深化，已经对居民的消费习惯、消费心理都产生了一定的影响。消费者对未来预期的变化，可能使得成交量出现爆发式涌出，房价随之上涨；也

可能使得成交量迅速萎缩，房价低迷；复杂多变的市场环境，将给公司未来的盈利造成很大的影响。

（二）已采取的措施和准备采取的对策

1. 公司将进一步依托在住宅产品开发领域的丰富经验，在产品定位、产品创新以及产品质量等多个方面不断探索，围绕“做标杆产品的专业房地产投资开发公司”的经营目标，塑造产品独有的观感、品质及价值，创造更好的效益。

2. 公司将制定严谨的开发计划，加强对工程进度的控制能力，从制度、流程上进一步规范，从产品设计、施工管理和工程质量等方面严格把关，精益求精，提高产品质量，力争把每一个产品都建设成精品。

3. 公司将进一步细分市场，针对不同客户的需求，以适度超前的定位赢得先机；在产品设计上适度创新，不断完善品牌内涵和提高品牌知名度，并通过加强营销体系的建设，提高营销策划能力，确保公司销售计划的完成。

4. 公司将加强内部管理，控制成本费用支出，提高项目运作能力；在加快出售现有物业的基础上，采取多种方式拓宽融资渠道，改善财务结构，降低财务风险，以更加理性的心态、稳健的措施应对各种可能的风险。

浙江郡原地产股份有限公司

2009 年 12 月 18 日

广西北生药业股份有限公司
备考合并盈利预测表

目　　录

一、审核报告……第 1 页

二、备考合并盈利预测表……第 2 页

三、广西北生药业股份有限公司备考合并盈利预测编制附注…第 3－28 页

审 核 报 告

浙天会审〔2009〕3758 号

广西北生药业股份有限公司：

我们审核了后附的广西北生药业股份有限公司（以下简称北生药业）编制的2009 和 2010 年度的备考合并盈利预测表和备考盈利预测编制附注。我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。北生药业管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测编制附注三中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财政部于 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供北生药业因本次拟向特定对象非公开发行股票事宜向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他目的。

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2009 年 12 月 18 日

广西北生药业股份有限公司

备考合并盈利预测表

编制单位：广西北生药业股份有限公司　　单位：人民币万元

项　目	行次	2010年度 预测数	2009年度			2008年度 已审实际数
			全年合计数	11-12月预测数	1-10月已审实际数	
一、营业收入	1	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28	90,134.53
减：营业成本	2	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35
营业税金及附加	3	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25
销售费用	4	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94
管理费用	5	7,195.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63
财务费用	6	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45
资产减值损失	7	474.61	-207.65	623.38	-831.03	-230.04
加：公允价值变动收益	8		0.45		0.45	0.41
投资收益	9		313.62		313.62	648.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10					
二、营业利润	11	59,773.93	532.98	-1,634.81	2,167.79	19,748.14
加：营业外收入	12		45,094.92		45,094.92	24.04
减：营业外支出	13	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76
三、利润总额	14	59,657.71	42,412.68	-1,639.48	44,052.16	19,613.42
减：所得税费用	15	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72
四、净利润	16	45,162.84	30,901.75	-1,873.69	32,775.44	14,077.70
归属于母公司股东的净利润	17	30,179.22	32,638.43	-1,333.54	33,971.97	14,551.73
少数股东损益	18	14,983.62	-1,736.68	-540.15	-1,196.53	-474.03

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广西北生药业股份有限公司

备考合并盈利预测表附注

2009-2010 年度

重要提示：广西北生药业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）盈利预测报告是管理层在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、盈利预测编制背景

本公司拟以向杭州天禧投资有限公司、杭州唐旗投资有限公司、许广跃、陈金霞、吴彤、刘先震、黄强和邵南燕发行股票为对价，收购其持有浙江郡原地产股份有限公司(以下简称“郡原地产”)100%的股权。

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本公司需就本次交易完成后的经营状况编制盈利预测报告。

二、盈利预测编制基础

本盈利预测报告假设本公司已于 2008 年 1 月 1 日已完成了破产重整计划,并发行股份取得郡原地产 100%的股权，交易方案完成后的资产架构与 2009 年 10 月 31 日的资产架构相同，以交易方案完成后的公司架构为持续经营的会计主体而编制。

由于破产重整计划完成后，本公司已成为无业务的公司，本盈利预测报告是以郡原地产业经审计的 2008 年度以及 2009 年 1-10 月的经营成果和相关产业的实际营运情况为基础，根据郡原地产 2009 年度和 2010 年度的开发计划、营销计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，遵循本附注三所列主要假设，考虑国家宏观政策和市场环境的影响，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、法规及新颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司及郡原地产实际采用的会计政策及会计估计相一致。

三、盈利预测假设条件

（一）郡原地产及子公司所遵循的国家和地方现行的法律法规、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）国家现行的信贷政策、贷款利率和通货膨胀率不发生重大变化；

（三）国家现行的房地产行业政策和房地产市场环境不发生重大变化；

（四）郡原地产及子公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（五）郡原地产及子公司能够正常营运，组织机构不发生重大变化；

（六）郡原地产及子公司开发项目能如期开发及完成，制定的生产计划、销售计划、投资计划和融资计划等能够顺利执行；

（七）郡原地产及子公司已签订的主要合同及洽谈的主要项目能基本实现；

（八）郡原地产及子公司经营所需的原料、能源和劳务等能够取得且价格无重大变化；

（九）其他不可抗力因素及不可预测因素对本公司损益不存在重大影响。

四、盈利预测说明

（一）公司基本情况

本公司原名北海通发实业股份有限公司，是经广西壮族自治区人民政府以“桂体改股字(1993)106”文批准，于 1993 年 11 月 28 日以定向募集方式设立的股份有限公司。

2001 年 7 月 26 日，经中国证券监督管理委员会核准，本公司在上海证券交易所上网定价发行人民币普通股 4,120 万股，国有股存量发行 412 万股，合计 4,532 万股，发行后本公司股本总额为 9,000 万人民币元。2001 年 8 月 7 日，本公司 4,532 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“北生药业”。

2003 年本公司实施了 2002 年度未分配利润及资本公积转增股本方案，按 2002 年末总股份 9,000 万股为基数，未分配利润每 10 股送 1 股，资本公积每 10 股转增 3 股，经送配后公司股本总额为 12,600 万人民币元。

2004 年 9 月，本公司经中国证券监督管理委员会核准，按每 10 股配售 5 股的比例实施配股，配股价为 6.37 人民币元，共配售 4,674.60 万股，经配股后股本总额为 17,274.60 万股。

2006 年 3 月，本公司根据广西壮族自治区上市公司股权分置改革工作领导小组办公室和广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会联合下发的有关批复文件进行了股权

分置改革：本公司以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 7.58 股，非流通股股东将每 10 股转增所获的 7.58 股股份全部转赠予流通股股东，作为其所持股份获得上市流通权的对价。实施股权分置改革后股本总额为 30,368.75 万股。

2008 年 11 月 27 日，根据广西壮族自治区北海市中级人民法院民事裁定书（2008）北破重字第 1 号，本公司进入破产重整。 2008 年 12 月 30 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院下发了批准本公司重整计划的（2008）北破重字第 1-1 号民事裁定书。公司进入破产重整期。

2009 年 10 月 29 日，广西壮族自治区北海市中级人民法院（2008）北破重字第 1-5 号民事裁定书确认经法院批准的重整计划已执行完毕。

根据 2008 年 12 月 29 日召开的第一次债权人会议出资人组会议表决结果、经法院批准的《重整计划》和修改后的章程规定，以截至 2008 年 12 月 26 日的总股本为基数，按每 10 股转增 3 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 9,110.62 万股，全体股东用转增的 9,110.62 万股股份分配给普通债权人，每股面值 1 元，共计增加股本 9,110.62 万元，转增后的股本总额为 39,479.37 万股。

本公司经营范围：化学药品、抗生素、中药材、中药饮片、中成药品、生物制品、血液制品、保健药品等。

（二）拟购买资产基本情况

1. 设立与股权结构

郡原地产前身杭州南源联合置业有限公司（以下简称南源置业），系由深圳市鹊源投资有限公司、杭州万方投资有限公司共同投资设立，于 2002 年 6 月 18 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得了注册号为 3301002008171 的《企业法人营业执照》。

2007 年 12 月，经南源置业股东会决议同意，南源置业采用整体变更方式设立郡原地产,以其所拥有的截至 2007 年 11 月 30 日经审计后的净资产人民币 634,979,653.01 元(其中：实收资本 200,000,000.00 元，资本公积 366,593,386.34 元，盈余公积 4,342,333.55 元，未分配利润 64,043,933.12 元)，折合股份总数 60,000 万股(每股面值 1 元)，转作股本，剩余净资产 34,979,653.01 元为股本溢价，作为资本公积。

2009 年 7 月 15 日,黄强将其持有本公司 4.642%的股份计 32,494,609 股以 1.733 亿元的价格转让给周楚卿，截止 2009 年 10 月 31 日，该股份转让尚未办妥工商变更登记手续。

增资后的股权结构如下：杭州天禧投资有限公司出资 36,750 万元，占 52.50%；杭州

唐旗投资有限公司出资 5,250 万元，占 7.50%；许广跃出资 10,500 万元，占 15.00%；魏东出资(该自然人所持股份已由陈金霞继承)56,253,516.00 元，占 8.036%；吴彤出资 3,750 万元，占 5.357%；刘先震出资 30,001,875.00 元，占 4.286%；周楚卿出资 32,494,609.00 元，占 4.642%；邵南燕出资 1,875 万元，占 2.679%。

2. 行业性质、经营范围及注册情况

行业性质：房地产行业。

经营范围：房地产投资，实业投资，房地产开发（按资质证书经营）；服务：房产中介，室内外装饰，建筑工程技术咨询；批发、零售：建筑材料。

企业法人营业执照注册号：330100000020334。

注册地址：杭州市西湖区公元大厦北楼 2201 室。

法定代表人：许广跃。

3. 控股子公司情况

郡原地产拥有控股子公司 17 家，本次全部纳入合并盈利预测报表范围（以下特指“郡原合并”或“合并”）。明细情况如下：

单位全称	简称	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	备注
杭州五云投资有限公司	五云投资	房地产	5,000	100	注 1
杭州天名房地产有限公司	天名房产	同上	33,000	39	注 2
青山湖圣园（杭州）置业有限公司	青山湖	同上	14,058	55	注 3
杭州相江投资有限公司	相江投资	同上	20,000	60	注 4
浙江华浙青马房地产开发有限公司	华浙青马	同上	10,000	60	注 5
杭州硕原置业有限公司	硕原置业	同上	6,000	75	注 6
沈阳华凌房地产有限公司	沈阳华凌	同上	5,000	55	注 7
湖南郡原置业有限公司	湖南郡原	同上	12,000	100	注 8
湖南中嘉房地产开发有限公司	湖南中嘉	同上	16,000	100	注 9
湖南中锴置业有限公司	湖南中锴	同上	26,000	50.1	注 10
湖南宏梦置业有限公司	湖南宏梦	同上	1,000	90	注 11
宁波东海明珠置业有限公司	宁波东海	同上	2,000	100	注 12
宁波隆越房地产开发有限公司	宁波隆越	同上	2,000	60	注 13

四川郡原置业有限公司	四川郡原	同上	2,000	100	注 14
海南郡原置业有限公司	海南郡原	同上	10,000	100	注 15
崇州市味江城建设有限公司	味江城	土地一级开发	10,000	59.5	注 16
浙江郡原建筑材料有限公司	郡原建材	批发零售	1,000	100	注 17

注 1：五云投资主要开发九树公寓。该项目位于杭州西湖风景名胜区五云山南麓，项目类型为住宅，用地面积为 19,741 平方米，建筑面积为 33,101.59 平方米。该项目于 2005 年 9 月开工，2007 年 9 月竣工备案。

注 2：天名房产主要开发郡原·相江公寓。该项目位于杭州市江干区九堡镇，项目类型为住宅，占地面积为 88,074 平方米，分两期开发。一期已于 2009 年 9 月开工，预计 2011 年 12 月竣工，二期尚未开工。

注 3：青山湖主要开发郡原·列岛。该项目位于杭州临安，项目类型为住宅和公益性事业，占地面积为 148,464 平方米，分多期开发。一期已于 2009 年 9 月开工，预计 2010 年 12 月竣工，其余各期尚未开工。

注 4：相江投资主要从事房地产投资，尚未直接开发项目。

注 5：华浙青马主要开发九润公寓。该项目位于杭州九堡镇，项目正在规划中。

注 6：硕原置业主要开发郡原·一江春水。该项目位于杭州建德，项目类型为住宅，占地面积为 119,110 平方米，分四期开发。一期和二期已于 2008 年 9 月竣工备案，三期预计 2010 年 4 月竣工，四期预计 2011 年 12 月竣工。

注 7：沈阳华凌主要开发沈阳“郡原·美村”。该项目位于沈阳东陵区，项目类型为住宅，占地面积 561,948.69 平方米，该项目分多期开发。一期占地面积为 63,185.47 平方米，已于 2008 年 5 月开工，预计 2010 年 12 月竣工。其余各期项目正在规划中。

注 8：湖南郡原已经取得的位于雨花区洞井镇面积为 55,699.56 平方米的教育用地，尚未开发。

注 9：湖南中嘉主要开发长沙“郡原广场”，该项目位于长沙岳麓区，项目类型为住宅，占地面积 32,032.34 平方米，建筑面积 127,705.49 平方米，该项目已于 2009 年 1 月竣工备案。

注 10：湖南中锴主要开发长沙“郡原·美村”。该项目位于长沙雨花区，项目类型为住宅，预计占地面积 452,281.65 平方米，分多期开发。一期已于 2008 年 4 月开工，预计 2010 年 12 月竣工。其余各期尚未开工。

注 11：湖南宏梦主要开发郡原·居里。该项目位于长沙星沙镇，项目类型为宏梦卡通城

的配套项目和住宅项目。住宅项目占地面积 36,726 平方米，已于 2008 年 4 月开工，预计 2010 年 10 月竣工。

注 12：宁波东海主要开发东海明珠。该项目因处于宁波新城规划选址范围内，宁波市规划局于 2002 年 6 月 16 日出具甬规字〔2002〕59 号文件要求暂停开发，2009 年 4 月，根据公司与宁波市国土资源局、宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《国有建设用地使用权收回补偿协议》，宁波国土资源局将该地块收回。

注 13：宁波隆越主要开发宁波“郡原广场”， 该项目位于宁波鄞州区，项目正在规划中。

注 14：四川郡原尚未开发项目。

注 15：海南郡原主要负责海南·长滩雨林。该项目位于海南省琼海市博鳌镇，项目类型为住宅，占地面积 182,613 平方米，尚未开工。

注 16：味江城负责崇州市一级土地整理项目。

注 17：郡原建材主要从事建筑、装饰材料的批发、零售。

（三）公司采用的重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

3. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5. 会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产、无形资产、投资性房地产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

6. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

8. 金融工具的确认和计量

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：① 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量； ② 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；② 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；③ 不属于指定

为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。② 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：① 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；② 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：① 所转移金融资产的账面价值；② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：① 终止确认部分的账面价值；② 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

（4）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现

法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（5）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

9. 应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 50%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10. 存货的确认和计量

（1）存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

（2） 存货按照成本进行初始计量。

（3） 存货发出的核算方法:

① 发出材料、设备采用加权平均法。

② 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③ 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

④ 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤ 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥ 低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

（4）资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工或为开发产品而持有的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

11. 长期股权投资的确认和计量

（1）长期股权投资初始投资成本的确定：

① 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的

面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

③ 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

（2）对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

（3）资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本附注四(三)16 所述方法计提长期股权投资减值准备。

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

12. 投资性房地产的确认和计量

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

（3）对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（4）以成本模式进行后续计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(三)16 所述方法计提投资性房地产减值准备。

13. 固定资产的确认和计量

（1）固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：① 为生产商品、提供劳务、出租或

经营管理持有的；② 使用寿命超过一个会计年度。

（2）固定资产同时满足下列条件的予以确认：① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

（3）固定资产按照成本进行初始计量。

（4）固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	原价的 5%	4.75
通用设备	5	原价的 5%	19
运输工具	5	原价的 5%	19

（5）因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（6）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四(三)16 所述方法计提固定资产减值准备。

14. 在建工程的确认和计量

（1）工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

（2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四(三)16 所述方法计提在建工程减值准备。

15. 无形资产的确认和计量

（1）无形资产按成本进行初始计量。

（2）根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

（3）对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③ 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦ 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四(三)16 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

16. 资产减值

（1）在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额,但因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（2）可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（3）单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

（4）上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17. 借款费用的确认和计量

（1）借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

① 当同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③ 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予

以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

18. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

19. 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

20. 收入确认原则

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（3）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不

能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（5）其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

21. 企业所得税的确认和计量

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（4）公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：① 企业合并；② 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

22. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资

后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（四）税（费）项

1．营业税

按 5%的税率计缴。

2．土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）。

3．城市维护建设税

按应缴流转税税额的 7%、5%计缴。

4．教育费附加

按应缴流转税税额的 3%计缴。

5．地方教育附加

按应缴流转税税额的 2%、1.5%或 1%计缴。

6．企业所得税

按 25%的税率计缴。

五、备考合并盈利预测表主要项目说明

(一)营业收入/营业成本

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	实际数
营业收入	207,362.20	39,551.20	6,736.92	32,814.28	90,134.53
营业成本	95,159.42	24,828.40	3,648.86	21,179.54	53,009.35

1．明细情况

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	实际数
1．房产销售					
营业收入	207,313.24	39,506.26	6,736.92	32,769.34	90,029.07
营业成本	95,150.47	24,819.45	3,647.37	21,172.08	53,000.40
毛利率（%）	54.10%	37.18%	45.85%	35.39%	41.13%

2. 物业租赁					
营业收入	48.96	44.94		44.94	45.46
营业成本	8.95	8.95	1.49	7.46	8.95
毛利率（%）	81.72%	80.08%		83.40%	80.31%
3. 其他					
营业收入					60.00
营业成本					
毛利率（%）					100.00%

2. 按业务分析

(1) 房产销售业务

1) 预测情况说明

房产销售收入预测主要系根据公司的待售项目和在建开发项目的建造进度、预计竣工时间及预售情况，结合可售项目所在地区房地产市场供求关系、平均市场价格及预计未来变动趋势进行测算。

房产销售成本预测方法：1. 已竣工决算的待销售项目按确定的单位成本、预计销售面积计算；2. 已完工尚未办理竣工决算项目按实际发生的成本和其他预计费用预计总成本，按预计销售面积占可销售面积比例进行计算；3. 在建项目系根据项目的工程预算、变动的工程量，结合建安工程承包合同、采购合同等合同协议及实际发生的成本预计项目的总成本，按预计销售面积占可销售面积比例进行计算。

2) 分项目销售收入

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
1. 办公楼					
公元大厦	11,594.24	2,100.00	2,100.00		19,081.67
2. 住宅					
九树公寓	8,959.46	8,728.30		8,728.30	60,631.67
郡原·一江春水	18,628.29	3,267.36	569.30	2,698.06	8,715.67
长沙“郡原广场”	21,349.70	23,128.74	4,067.62	19,061.12	
郡原·居里	14,582.28				

长沙“郡原·美村”	48,906.48				
郡原·列岛	26,636.88				
沈阳“郡原·美村”	16,474.99				
3. 商铺					
郡原·一江春水	445.92				
长沙“郡原广场”	18,261.63	2,031.86		2,031.86	
郡原·居里	667.34				
长沙“郡原·美村”	16,603.45				
沈阳“郡原·美村”	321.09				
4. 车位					
公元大厦					1,468.68
郡原·一江春水	577.15				67.15
长沙“郡原广场”	1,953.20				
郡原·居里	500.50				
长沙“郡原·美村”	850.64				
5. 储藏室					
公元大厦		250.00		250.00	64.23
合计	207,313.24	39,506.26	6,736.92	32,769.34	90,029.07

房地产销售业务2009年度预测数为39,506.26万元，较2008年度实际数减少50,522.81万元，下降56.12%，主要系公元大厦和九树公寓主要于2008年度交房，2009年度完工交房项目较少所致。2010年度预测数为207,313.24万元，较2009年度预测数增加167,806.98万元，增长4.25倍，主要系预测2010年度完工交房的项目较多所致。

3）分项目的销售单价和销售面积

项　目	2010 年度		2009 年度				2008 年度	
	预测销售面积（㎡）	预测销售单价（元/平方米）	11-12 月预测销售面积(㎡)	预测销售单价（元/平方米）	1-10 月已销售面积（㎡）	销售单价（元/平方米）	销售面积（㎡）	销售单价（元/平方米）
1. 办公楼								
公元大厦	3,116.73	37,200.00	650.34	32,290.80			10,361.74	18,415.51

2. 住宅								
九树公寓	2,216.99	40,412.72			2,443.41	35,721.80	18,552.17	32,681.71
郡原·一江春水	46,187.03	4,033.23	1,497.08	3,802.74	7,010.93	3,848.36	23,439.11	3,718.43
长沙“郡原广场”	39,256.44	5,438.52	8,575.86	4,743.10	37,633.98	5,064.87		
郡原·居里	34,293.50	4,252.20						
长沙“郡原·美村”	43,630.62	11,209.21						
郡原·列岛	10,654.75	25,000.00						
沈阳“郡原·美村”	35,045.22	4,701.07						
3. 商铺								
郡原·一江春水	1,013.45	4,400.00						
长沙“郡原广场”	16,538.72	11,041.74			1,806.76	11,245.88		
郡原·居里	834.17	8,000.00						
长沙“郡原·美村”	11,068.97	15,000.00						
沈阳“郡原·美村”	683.17	4,700.00						
4. 车位								
公元大厦					64.00	39,100.00	480.00	30,597.47
郡原·一江春水	768.00	7,514.91					88.00	7,630.68
长沙“郡原广场”	2,056.00	9,500.00						
郡原·居里	1,001.00	5,000.00						
长沙“郡原·美村”	1,060.00	8,025.00						
5. 储藏室								
公元大厦							238.74	2,690.55

4) 销售毛利率分析

房产销售业务 2009 年度毛利率预测数为 37.18%，较 2008 年度毛利率 41.13%下降了 3.95%，主要系 2009 年度销售的长沙“郡原广场”项目毛利率较低所致。2010 年度毛利率预测数为 54.10%，较 2009 年度预测数增长了 16.92%，主要系 2010 年销售的项目郡原·列岛和长沙“郡原·美村”平均单位售价较高，毛利率较高所致。

（二）营业税金及附加

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
营业税	10,368.38	1,977.71	336.93	1,640.78	4,507.27
城市维护建设税	710.05	138.43	23.58	114.85	315.51
教育费附加	311.06	59.32	10.10	49.22	135.22
地方教育费附加	168.05	33.26	5.72	27.54	90.14
土地增值税	27,034.01	2,376.5	961.24	1,415.26	6,396.11
合　计	38,591.55	4,585.22	1,337.57	3,247.65	11,444.25

1. 预测情况说明

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税，其中营业税费根据预测的营业收入乘以适用的税率计算所得；土地增值税系按开发项目的增值情况乘以适用税率计算；如经测算增值率未达到税法规定计征标准，则住宅部分按照销售收入乘以预征比例1%计算，商铺部分按照销售收入乘以预征比例3%计算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为4,585.22万元，较2008年度实际数减少6,859.03万元，下降59.93%，主要系2009年度营业收入减少所致。2010年度预测数为38,591.55万元，较2009年度预测数增加34,006.33万元，增长7.42倍，主要系2010年度营业收入预测数大幅增加所致。

(三)销售费用

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
广告宣传费	2,527.00	1,803.22	535.00	1,268.22	773.38
职工薪酬	496.83	228.01	82.31	145.70	83.54
办公费用	61.08	48.87	9.73	39.14	57.23
房租	10.00	6.73	1.75	4.98	12.00
业务招待费	22.50	11.29	3.15	8.14	8.14
折旧费	12.00	11.07	2.20	8.87	10.41
交通费	26.64	12.57	2.30	10.27	9.01
通讯费	21.36	9.79	2.30	7.49	9.52

差旅费	33.16	24.57	4.70	19.87	13.10
其他费用	93.70	18.50	14.30	4.20	16.61
合　计	3,304.27	2,174.62	657.74	1,516.88	992.94

1.预测情况说明

销售费用预测数系根据本公司2008年度、2009年1-10月份的实际发生的销售费用，考虑盈利预测期间的经营情况和变动趋势，根据各项目的具体情况进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为2,174.62万元，较2008年度实际数增加1,181.68万元，增长1.19倍，2010年度预测数为3,304.27万元，较2009年度预测数增加1,129.65万元，增长51.95%，主要系盈利预测期间的新增预售的房地产项目增加，销售人员工资和广告宣传费增加所致。

（四）管理费用

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	已审数
职工薪酬	2,943.55	2,627.00	699.38	1,927.62	1,805.61
重组费用	1,030.00	330.00	330.00		
业务招待费	409.33	304.07	80.85	223.22	248.74
折旧费	388.79	407.58	82.20	325.38	358.94
交通费	306.63	202.80	67.73	135.07	145.35
中介费	115.71	391.15	18.60	372.55	1,446.33
办公费	399.83	420.58	90.65	329.93	448.62
差旅费	192.38	246.50	55.63	190.87	260.10
税费	830.01	586.80	111.84	474.96	707.45
通讯费	57.91	39.87	11.50	28.37	43.52
装修费		121.25		121.25	20.42
租赁费	178.98	164.62	27.26	137.36	110.27
信息化建设费	199.25				
其他	143.60	197.75	80.22	117.54	141.28
合　计	7,195.97	6,039.98	1,655.86	4,384.12	5,736.63

1. 预测情况说明

管理费用预测数系根据本公司2008年度、2009年1-10月实际发生的管理费用，考虑盈利预测期间的经营情况和变动趋势，根据各项目的具体情况进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为6,039.98万元，较2008年度实际数增加303.35万元，增长5.29%，2010年度管理费用预测数为6,895.97万元，较2009年度预测数增加855.99万元，增长14.17%，主要系重组费用和职工薪酬大幅增加所致。

(五)财务费用

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	已审数
利息支出	2,673.03	1,674.91	421.31	1,253.60	239.32
减：利息收入	33.51	78.11	12.33	65.78	205.56
其他	222.93	314.92	39.34	275.58	48.69
合　计	2,862.45	1,911.72	448.32	1,463.40	82.45

1. 预测情况说明

财务费用预测数系根据本公司2009年度和2010年度制定筹资计划的借款金额、借款利率及其变动趋势、并考虑借款费用资本化后进行测算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为1,911.72万元，较2008年度实际数增加了1,829.27万元，增长22.19倍，主要系完工项目利息资本化减少所致。2010年度财务费用预测数为2,862.45万元，较2009年度预测数增加950.73万元，增长49.73%，主要系非直接开发项目借款增加所致。

(六) 资产减值损失

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	已审数
坏账准备	474.61	-207.65	623.38	-831.03	-230.04

1. 预测情况说明

坏账准备预测数系根据公司2009年10月31日的应收款项期末余额和账龄情况，并考虑

盈利预测期间应收款项的余额和账龄的变动情况测算所得。

2. 预测数变动分析

2010年度预测数为474.61万元，较2009年度预测数增加了682.26万元，主要系应收款项的余额和账龄增加所致。

（七）公允价值变动损益

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
交易性金融资产公允价值变动损益		0.45		0.45	0.41

由于证券市场价格波动无法预测，公司未对盈利预测期间的交易性金融资产的公允价值变动损益进行预测。

（八）投资收益

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
股权投资处置收益					11.86
交易性金融资产收益		313.62		313.62	636.92
合　计		313.62		313.62	648.78

由于证券市场价格波动无法准确预测，本公司未对盈利预测期间的交易性金融资产的处置损益进行预测。

(九)营业外收支

项　目	2010 年预测数	2009 年度			2008 年已审数
		合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	
营业外收入		45,094.92		45,094.92	24.04
营业外支出	116.22	3,215.22	4.67	3,210.55	158.76

公司预计在盈利预测期间不会对固定资产、无形资产等非流动资产进行处置而形成收益或损失，以及收到或支出其他非经营性支出，公司除按营业收入及相应税率计提水利建

设专项资金外，未预计其他的营业外收支。

（十）所得税费用

项　目	2010 年	2009 年度			2008 年
	预测数	合计数	11-12 月预测数	1-10 月实际数	已审数
当期所得税费用	19,060.65	11,976.36	456.12	11,520.24	6,546.81
递延所得税费用	-4,565.78	-465.43	-221.91	-243.52	-1,011.09
合　计	14,494.87	11,510.93	234.21	11,276.72	5,535.72

1. 预测情况说明

当期所得税费用预测数系根据预测的利润总额考虑纳税调整后，按25%税率计算；递延所得税费用预测数系根据计提的土地增值税超过预征金额的部分，按25%税率计算。

2. 预测数变动分析

2009年度预测数为11,510.93万元，较2008年度实际数增加5,975.21万元，增长1.08倍。2010年度预测数为14,494.87万元，较2009年度预测数增加2,983.94万元，增长25.92%；主要系公司2009年度、2010年度利润增加，相应的所得税费用增加所致。

六、盈利预测实现面临的主要风向和拟采取的对策

（一）面临的主要风险

1. 政策风险和行业风险

房地产行业的发展与国家财税政策、土地政策和金融信贷政策等密切相关。2008年国家为应对全球金融危机、实现国民经济“保增长”的战略目标，国家先后出台了一系列房地产刺激政策，包括税收政策、信贷政策等，这些政策的出台使得房地产行业快速回暖。目前房地产业已经逐步恢复，如果房地产刺激政策择机退出，会对房地产行业产生一定的影响，同时也对本公司盈利预测的实现产生影响。

2. 市场风险

国际金融危机的进一步扩散和深化，已经对居民的消费习惯、消费心理都产生了一定的影响。消费者对未来预期的变化，可能使得成交量出现爆发式涌出，房价随之上涨；也可能使得成交量迅速萎缩，房价低迷；复杂多变的市场环境，将给公司未来的盈利造成很大的影响。

（二）已采取的措施和准备采取的对策

1. 公司将进一步依托在住宅产品开发领域的丰富经验，在产品定位、产品创新以及产品质量等多个方面不断探索，围绕“做标杆产品的专业房地产投资开发公司”的经营目标，塑造产品独有的观感、品质及价值，创造更好的效益。

2. 公司将制定严谨的开发计划，加强对工程进度的控制能力，从制度、流程上进一步规范，从产品设计、施工管理和工程质量等方面严格把关，精益求精，提高产品质量，力争把每一个产品都建设成精品。

3. 公司将进一步细分市场，针对不同客户的需求，以适度超前的定位赢得先机；在产品设计上适度创新，不断完善品牌内涵和提高品牌知名度，并通过加强营销体系的建设，提高营销策划能力，确保公司销售计划的完成。

4. 公司将加强内部管理，控制成本费用支出，提高项目运作能力；在加快出售现有物业的基础上，采取多种方式拓宽融资渠道，改善财务结构，降低财务风险，以更加理性的心态、稳健的措施应对各种可能的风险。

广西北生药业股份有限公司

2009 年 12 月 18 日

关于浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况的专项审计说明

目　　录

一、关于浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联

资金往来情况以及对外担保情况的专项审计说明 ……第 1-2 页

二、浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联

资金往来情况汇总表…….第 3 页

三、浙江郡原地产股份有限公司对外担保情况汇总表…….第 4 页

关于浙江郡原地产股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况的专项审计说明

浙天会〔2009〕330 号

浙江郡原地产股份有限公司：

我们接受委托，对贵公司 2009 年 1-10 月的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况进行专项审计。真实、完整地提供所有相关资料是贵公司的责任，我们的责任是对贵公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况发表专项意见。我们的审计是根据《中国注册会计师执业准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《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)以及中国证券监督管理委员会及中国银行业监督管理委员会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120 号文）的要求，现将我们在审计过程中注意到的贵公司2009年1-10月非经营性资金占用及其他关联资金往来情况以及对外担保情况以附表的形式作出说明。

本专项说明仅供贵公司因广西北生药业股份有限公司拟向特定对象非公开发行股票事宜向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用于其他目的。

附表：1. 浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表。

2. 浙江郡原地产股份有限公司对外担保情况汇总表

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国·杭州　　中国注册会计师

报告日期：2009 年 12 月 18 日

附表1

浙江郡原地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　2009年1-10月　　单位：人民币元

资金占用类别	资金占用方名称	占用方与公司的关联关系	公司核算的会计科目	2009年期初占用资金余额	2009年1-10月占用累计发生金额(不含利息)	2009年1-10月占用资金的利息	2009年1-10月偿还累计发生金额	2009年10月31日占用资金余额	占用形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	浙江郡原房地产投资有限公司	本公司母公司之母公司	其他应收款	6,883,333.33	95,616,666.67		102,500,000.00		拆借款	非经营性往来
	浙江郡原物业服务有限公司	同一实际控制人	其他应收款		3,000,000.00		3,000,000.00		拆借款	非经营性往来
小计				6,883,333.33	98,616,666.67		105,500,000.00			
子公司及其附属企业	杭州五云投资有限公司	本公司之子公司	其他应收款	41,492,150.00	175,715,540.00		196,439,921.00	20,767,769.00	拆借款	非经营性往来
	宁波东海明珠置业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	73,720,000.00			73,720,000.00		拆借款	非经营性往来
	杭州硕原置业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	25,500,000.00	28,000,000.00		19,000,000.00	34,500,000.00	拆借款	非经营性往来
	海南郡原置业有限公司	本公司之子公司	其他应收款		102,457,096.82		95,150,568.27	7,306,528.55	拆借款	非经营性往来
	青山湖圣园(杭州)置业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	15,701,600.00	20,300,000.00	8,980,066.67		44,981,666.67	拆借款	非经营性往来
	湖南郡原置业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	33,020,000.00				33,020,000.00	拆借款	非经营性往来
	沈阳华凌房地产有限公司	本公司之子公司	其他应收款	229,958,678.40	65,625,833.30			295,584,511.70	拆借款	非经营性往来
	崇州市味江城建设有限公司	本公司之子公司	其他应收款	153,000,000.00		29,440,931.51		182,440,931.51	拆借款	非经营性往来
	杭州天名房地产有限公司	本公司之子公司	其他应收款		38,544,794.73		38,544,794.73		拆借款	非经营性往来
	宁波隆越房地产开发有限公司	本公司之子公司	其他应收款		20,500,000.00			20,500,000.00	拆借款	非经营性往来
	杭州相江投资有限公司	本公司之子公司	其他应收款		152,278,955.00			152,278,955.00	拆借款	非经营性往来
小计				572,392,428.40	603,422,219.85	38,420,998.18	422,855,284.00	791,380,362.43		
关联自然人及其控制的法人										
小计										
其他关联人及其附属企业										
小计										
总　计				579,275,761.73	702,038,886.52	38,420,998.18	528,355,284.00	791,380,362.43		

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国注册会计师

附表2

浙江郡原地产股份有限公司对外担保情况汇总表

编制单位：浙江郡原地产股份有限公司　　2009-10-31　　单位：人民币元

担保人	被担保对象	被担保对象与担保人的关系	担保金额	担保开始日	担保结束日	目前是否仍存在担保责任	担保方式	备注
浙江郡原地产股份有限公司	北京通州商务园开发建设有限公司	参股企业	234,375,000.00	2008年7月24日	2011年7月24日	是	股权质押担保	
浙江郡原地产股份有限公司	杭州硕原置业有限公司	控股子公司	60,000,000.00	2008年9月27日	2009年12月27日	是	保证	
总　计			294,375,000.00					

除上述担保外，截止2009年10月31日，浙江郡原地产股份有限公司为客户购房按揭贷款提供担保的余额为27,362,432.34元，杭州五云投资有限公司为客户购房按揭贷款提供担保的余额为204,286,777.34元，杭州硕原置业有限公司为客户购房按揭提供担保贷款的余额为52,988,486.06元，湖南中嘉房地产开发有限公司为客户购房按揭贷款提供担保的余额约为101,712,790.43元。

天健会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国注册会计师