新智科技股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海华丽家族(集团)有限公司报告书摘要

（上接D165版）

本项目预计总投资（含土地价款）38.2亿元，预计可实现销售收入86.25亿元，预计可上缴税收21亿元。

2、卢湾区第43号街坊（暂用名）

（1）项目概况

本项目位于上海市卢湾区马当路388号（即卢湾区43街坊），位于知名的新天地商圈，项目北至复兴路、南至合肥路、东至马当路、西至淡水路。项目占地面积20,084平方米，项目用地规划为综合用地，项目定位为公寓式酒店、公寓式办公和高端商业。本项目由弘圣房产负责开发建设。

（2）土地取得及批准文件

2003年4月15日，上海盛大房地产开发有限公司、上海弘扬房地产开发有限公司和上海中城企业集团房地产有限公司通过公开招投标的方式取得了上海市卢湾区43街坊马当路388地块的土地使用权。2003年4月30日，上述三方与上海市卢湾区房屋土地管理局签订了《上海市国有土地使用权出让合同》（卢房地用（2003）出让合同第15号）。2003年6月15日，三方为开发建设本地块的项目公司弘圣房产成立。2003年7月2日，上海市卢湾区房屋土地管理局和弘圣房产签署《上海市国有土地使用权出让合同补充合同》（卢房地用（2003）出让合同补字第5号），上海市卢湾区房屋土地管理局同意原《出让合同》中受让方变更为弘圣房产，并以该公司名义办理领、换房地产权证和房地产登记手续。

2007年3月27日，华丽家族与上海盛大房地产开发有限公司及上海弘扬房地产开发有限公司签署《股权转让协议书》，华丽家族拟受让上海弘扬房地产开发有限公司持有的弘圣房产40%的股权。同日，华丽家族与上海盛大房地产开发有限公司及上海弘扬房地产开发有限公司签署《经营管理协定书》，华丽家族取得弘圣房产的管理控制权。2007年8月18日，华丽家族与上海弘扬房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，华丽家族受让上海弘扬房地产开发有限公司所持弘圣房产40%的股权；2007年9月20日，华丽家族与上海盛大房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，华丽家族受让上海盛大房地产开发有限公司所持弘圣房产11%的股权。截至2007年9月30日，上述两次股权转让已经办理了过户手续以及工商变更登记，华丽家族现持有弘圣房产51%的股权。

因2005年轨道交通13号线地铁车站确定在该街坊，根据上海市城市规划管理局《关于同意卢湾区43号街坊变更土地使用用途的规划意见》（沪规划[2006]360号），上海市卢湾区房屋土地管理局和弘圣房产于2006年8月23日签订《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（卢房地用（2006）出让合同补字第7号），上海市城市规划管理局同意出让合同附件《土地使用条件》第一条土地用途由住宅调整为商业办公（2003年取得该地块时的用地性质为住宅用地），土地使用期限调整为商业用途40年，办公用地50年（容积率提高到3.33，且按街坊面积计算地上建筑面积）。

2007年7月30日，上海市城市规划管理局出具沪规发（2007）000708020100627《关于卢湾区第43街坊（马当路388号地块）改造工程设计方案的审核意见》，对沪规[2006]360号文补充变更规划设计要求予以确认，审核意见如下：建设工程名称：卢湾区第43街坊（马当路388号地块）改造工程；建设基地位置：43街坊北到复兴中路，南到合肥路，西到淡水路；东到马当路（整街坊除上海市基督教诸圣堂和淮海街道社区卫生服务中心外均为改造地块）；建设基地面积：改造地块20,084平方米；建设工程性质：商业、办公；建筑面积：地上建筑面积不超过72,278平方米（包括地块1,398平方米，现状保留幼儿园896平方米）。

本项目已经取得沪房地卢字（2006）第003137号房地产权证。

（3）项目规划设计方案进展情况及承诺措施

本项目设计方案已经定型，2008年4月份将上报上海市规划局审批，预计2008年5月底取得方案批准文件，2008年6月底取得《建设用地规划许可证》，2008年7月底取得《建设工程规划许可证》，2008年8月底《建设施工许可证》，并于2008年8月份本项目全面开工（因需要与地铁工程同步，本项目与地铁连接部分已经于2007年底局部开工）。

尽管本项目的规划设计方案取得上海市规划部门的批准不存在障碍，为保障重组后上市公司及全体股东利益，南江集团特承诺如下：

"①如本项目最终批准的总体建筑面积、单位价值高的地上公寓式办公和商铺的建筑面积低于华丽家族拟定的规划设计方案（即评估报告中的口径）中的相应面积72,278平方米、39,600平方米和18,144平方米，南江集团将对差额面积对应的评估利润（即根据资产评估报告具体参数计算的差额面积可实现的净利润）计算的金额向上市公司作出赔偿。

②如出现上述赔偿情况，南江集团将在规划批准的当月一次补足。"

（4）项目开发计划

由于本项目位于地铁10号线与13号线交叉处（13号线从基地穿过），地下施工须局部与地铁施工相衔接，项目地下建筑已于2007年9月局部开工。预计2008年8月份该项目可正式开工建设，2012年全部竣工、开交付使用。

三、华丽家族的土地储备

截止2007年9月30日，华丽家族已经取得土地使用权证尚未开发的土地面积合计362,876.00平方米。具体情况如下：

权利人	使用权证号	位置	使用权面积(㎡)	地类（用途）	使用权类型	使用年限（终止日期）
苏州华丽家族	吴国用（2006）第20609号	苏州太湖国家旅游度假区环梅舍、曲枫村	35,896.60	城镇单一住宅用地	出让	2074年12月07日
	吴国用（2006）第20610号		48,778.30	城镇单一住宅用地	出让	2074年12月07日
	吴国用（2006）第20611号		12,050.20	商业用地	出让	2044年12月07日
	吴国用（2006）第20612号		31,082.00	城镇单一住宅用地	出让	2074年12月07日
	吴国用（2006）第20613号		81,650.90	城镇单一住宅用地	出让	2074年12月07日
苏州地福	吴国用（2007）第20078号	苏州太湖国家旅游度假区环梅舍大道北侧吴舍水岸	40,415.80	城镇单一住宅用地	出让	2075年5月12日
	吴国用（2007）第20079号		92,918.20	城镇单一住宅用地	出让	2075年5月12日
弘圣房产	沪房地卢字（2006）第003137号房地产权证	上海市卢湾区43街坊2/1丘地块	20,084.00	商业办公	出让	2003年7月8日至2063年7月7日（商业用地40年，办公用地50年）

此外，华丽家族苏州黄金水岸项目有224,648.8平方米土地已与苏州市国土资源局签署国有土地使用权出让合同，因涉及拆迁等问题尚未取得土地使用权证。待相关政府部门解决上述问题后，项目公司苏州华丽家族和苏州地福取得相应的土地使用权证不存在重大法律障碍。

第八节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）同业竞争的现状

1.本次重大资产重组前，本公司与控股股东及其关联企业之间不存在同业竞争。

2.本次重大资产重组后，本公司将承继华丽家族全部资产和业务，主营业务将转变为房地产开发与经营，南江集团将成为本公司控股股东。

截至本报告书出具之日，华丽家族及其关联方股权控制关系如下：

注：（1）王伟林、刘雅娟系夫妻关系；曾志锋、李卫红系夫妻关系；狄自中、茅露系夫妻关系；

（2）地福控股股东称为上海地福投资有限公司，地福建材股东称为上海地福建材有限公司。

（3）截至2007年9月30日，上海地福投资有限公司、上海地福建材有限公司、上海地福物业管理有限公司、上海华世室内设计工程有限公司、上海地福商业投资管理有限公司、上海华丽家族商业投资有限公司等六家公司基本无经营纪录，且无进一步从事房地产开发与经营业务的计划。

南江集团目前主要从事投资管理业务，本身不从事具体的生产经营；其下属企业中除华丽家族外亦没有从事房地产开发与经营业务。实际控制人王伟林先生目前仅持有南江集团的股权，未以任何形式直接或间接从事与华丽家族相同或相似的业务。

除上海地福物业管理有限公司经营范围中包括"物业管理，自有房屋的租赁"外，南江集团关联方上海地福投资有限公司（以下简称"地福投资"）及其控制的四家全资子公司经营范围中均不包含房地产开发与经营类内容，且目前也均未实际从事房地产项目开发和经营业务。因此，本次交易完成后，本公司与南江集团、地福投资及其关联方之间不存在实质性的同业竞争。

二、避免同业竞争的措施

为了从根本上避免和消除南江集团及其一致行动人、实际控制人及关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，南江集团及其一致行动人、实际控制人（以下简称"承诺人"）一致承诺如下：

"1.承诺人将来不从事与或改许所属的上市公司相竞争的业务。承诺人将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。承诺人及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与或改变本所属上市公司相同或相似的业务。

2.在或改变本所属的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。

3.如上市公司认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构评估确定的公允价格将上述业务转让给上市公司。

4.承诺人保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。"

同时南江集团关联方地福投资亦作出以下承诺：

"1.华丽家族目前的主营业务为房地产开发与经营，目前本公司及本公司控股、实际控制的其他企业所从事的现有业务并不涉及上述业务，本公司与华丽家族不存在同业竞争的情况。

2.本公司及本公司控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与或改许所属上市公司相竞争的业务。

3.如或改许所属上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构评估确定的公允价格将上述业务转让给上市公司。

4.承诺人保证严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。"

同时南江集团关联方地福投资亦作出以下承诺：

注：王伟林系华丽家族实际控制人王伟林的兄弟；包涵系华丽家族控股股东南江集团2004年至2005年的股东，王彩珍系华丽家族控股股东南江集团2004年至2005年股东的直系亲属。

②销售价格均按同类产品市场价执行。

（4）向关联方支付资金占用费利息

（金额单位：元）

关联方名称	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
上海南江（集团）有限公司	41,423,851.58	43,673,769.35	32,063,243.96	33,377,194.19

向关联方上海南江（集团）有限公司支付的资金占用费利息按上海南江（集团）有限公司实际向银行支付的利息执行。

（5）向关联方购买、受让及出售股权

2007年9月公司出资10,000,000.00元受让南江集团持有的西郊房产10%股权，受让后公司持有西郊房产100%的股权。

2007年9月公司出资10,000,000.00元受让地福投资持有的苏州华丽家族10%股权，受让后公司持有苏州华丽家族100%的股权。

2007年9月公司出资1,000,000.00元受让地福投资持有的苏州地福10%股权，受让后公司持有苏州地福100%的股权。

2007年9月公司出资500万元受让目然入刘雅娟、李卫红、茅露、金鑫持有的天建装饰75%、10%、10%、5%的股权，受让后公司持有天建装饰100%的股权。

2007年9月公司将持有的上海华丽家族商业投资有限公司90%的股权以9,000,000.00元转让给地福投资，转让后公司对上海华丽家族商业投资有限公司无股权。

2007年9月公司将持有的上海地福商业投资管理有限公司90%的股权以1,800,000.00元转让给地福投资，转让后公司对上海地福商业投资管理有限公司无股权。

2004年6月公司出资4,078,569.97元购买南江绿化51%的股权，其中49%的股权系从南江集团受让获得；同年9月公司将持有南江绿化7%的股权以560,000.00元转让给王伟年；2005年末公司追加投资受让南江绿化46%的股权；2007年9月公司出资800,000.00元受让南江集团持有的南江绿化10%的股权。截至2007年9月30日止，公司持有南江绿化100%的股权。

2004年6月公司出资2,276,696.38元购买上海华世室内设计工程有限公司90%的股权，其中40%的股权系向自然人刘雅娟购入；2007年8月公司将持有的上海华世室内设计工程有限公司90%股权以1,949,357.02元转让给地福投资，转让后公司对上海华世室内设计工程有限公司无股权。2004年6月公司出资2,582,815.25元受让南江绿化和南江集团持有的上海南江房地产有限责任公司10%和41%的股权。2005年11月上海南江房地产有限责任公司歇业并注销。

2004年5月公司出资19,930,943.51元受让南江集团持有的上海金色港湾投资开发有限公司72%的股权；2005年10月上海金色港湾投资开发有限公司歇业并注销。

2005年12月公司出资4,499,014.01元受让地福投资和南江集团持有的上海南江广告传播有限公司25%、70%的股权；2006年6月公司将持有的上海南江广告传播有限公司95%股权全部转让，转让后公司对上海南江广告传播有限公司无股权。

（6）其他关联方交易事项

截至2007年9月30日，公司为南江集团向银行借款提供抵押担保共计1.5亿元（详见下文"本次交易完成后可能发生的持续性关联交易"之"关联担保"）。

（7）关联方往来款项余额

项目	金额（元）					占全部应收（付）款项余额的比重			
	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日		2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
预付帐款									
上海欣博房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	56,185,834.88		0.00%	0.00%	0.00%	7.47%
其他应收款：									
包涵	0.00	21,022,113.89	8,288,848.12	106,993,079.41		0.00%	2.50%	5.03%	47.95%
王伟林	0.00	16,766,473.88	0.00	0.00		0.00%	0.00%	10.18%	0.00%
上海欣博房地产有限公司	97,182,679.66	94,092,974.86	0.00	0.00		75.25%	11.17%	0.00%	0.00%
上海地福投资有限公司	0.00	111,516,048.94	0.00	0.00		0.00%	13.24%	0.00%	0.00%
上海地福物业管理有限公司	0.00	1,927,297.23	0.00	0.00		0.00%	0.23%	0.00%	0.00%
其他应付款：									
上海南江(集团)有限公司	678,463,433.95	902,201,711.78	702,788,109.44	543,092,939.27		43.71%	93.94%	90.18%	94.97%
上海地福投资有限公司	0.00	0.00	3,283,961.06	0.00		0.00%	0.00%	0.18%	0.00%
上海地福物业管理有限公司	0.00	0.00	87,426.65	0.00		0.00%	0.00%	0.01%	0.00%

（8）关键管理人员薪酬

2004年向关键管理人员支付薪酬共计51万元；2005年向关键管理人员支付薪酬共计181.83万元；2006年向关键管理人员支付薪酬共计120万元；2007年1-9月份向关键管理人员支付薪酬共计94.50万元。

3、本次交易完成后可能发生的持续性关联交易

（1）关联借款与利息支付

截止2007年9月30日，华丽家族及其下属控股子公司与南江集团之间尚未履行完毕的借款余额为678,463,433.95元。根据华丽家族及其控股子公司与南江集团签订的《借款协议书》，华丽家族及其控股子公司向南江集团的关联借款均为南江集团向银行贷款之后再转借给华丽家族及其控股子公司，南江集团依据贷款银行日出的利息单向华丽家族及其控股子公司报实收息。

南江集团给华丽家族及其控股子公司提供借款，旨在给华丽家族及其控股子公司提供必要的项目开发资金。为推护吸收合并后上市公司的独立性，维护上市公司及全体股东利益，南江集团承诺如下："（1）在不影响吸收合并后上市公司现金流及资金链的前提下，逐步减少吸收合并后上市公司对本公司的资金占用；在吸收合并后，上市公司主营业务现金流充裕或融资条件成熟时，本公司将不再向吸收合并后上市公司（含下属单位）提供关联借款。（2）在本公司仍能获得银行借款的前提下，如吸收合并后上市公司（含下属单位）确有需要或向本公司提出借款要求，本公司获得的借款资金将优先提供给上市公司（含下属单位）使用。（3）对于吸收合并后上市公司（含下属单位）与本公司发生的资金往来，本公司将依照贷款银行开出的利息单向上市公司（含下属单位）报实收息。"

同时，本公司对吸收合并华丽家族后与南江集团之间的持续性资金往来作出承诺如下："本公司吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司后将按照上市公司的相关要求严格规范本公司与南江集团之间的资金往来，在主管业务现金流充裕或本公司融资条件成熟，且拥有资金能够满足房产项目开发需要时，本公司将不再向南江集团借款。"

（2）关联担保

截止2007年9月30日，华丽家族全资子公司苏州地福房地产开发有限公司以其所拥有的吴国用（2007）第20079号、苏州华丽家族置业投资有限公司以其所拥有的吴国用（2006）第20610号、吴国用（2006）第20611号以及吴国用（2006）第20613号《国有土地使用权证》项下的合计174,649.40平方米土地使用权为南江集团向中国农业银行上海市黄浦支行执扑商解除上述土地抵押，截至本报告书出具之日，上述土地抵押担保已经解除。

本次交易后，就南江集团将来与新智科技可能发生的资金往来问题，南江集团向新智科技作出以下承诺："本次交易后，南江集团与新智科技的资金往来将严格遵守证监发[2003]56号和证监发[2005]120号文件的有关规定。"

（四）《公司章程》关于上市公司分红政策的规定

《公司章程》第九十五条规定"公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。

公司应采取有效措施防止关联人以劣质资产、虚假资产或其他资产注入公司的资产，损害公司利益。关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应当由两名以上非关联股东代表和一名监事参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。"

《公司章程》第一百零八条规定"董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时(聘任合同除外)，不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度，并提请董事会对有关合同、交易、安排作出决议。

董事会在对有关合同、交易、安排进行审议时，有关联关系的董事应当回避，而不应该参加表决；董事会作出决议，应当在不将有关联关系的董事计入法定人数的情况下，由其他董事的过半数通过。

除非有关联关系的董事按照本条第一款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

（五）减少和规范关联交易的承诺和措施

1、本公司将对现有的关联交易决策制度进行调整、完善，对关联交易决策权限和程序做出更为系统和具体的规定。

2、本次交易完成后，为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，南江集团及其一致行动人、实际控制人、关联方承诺：

"（1）本次交易完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。（2）本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。承诺人和上市公司就相应关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。"

同时南江集团关联方上海地福投资有限公司亦作出以下承诺："本次交易完成后，本公司与吸收合并后上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司和上市公司就相应关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。"

（六）中介机构意见

本次交易的独立财务顾问光大证券认为：对于本次交易后可能发生的关联交易，南江集团及其一致行动人、实际控制人和地福投资向新智科技出具了减少及规范关联交易的承诺函，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。

本次交易的法律顾问国浩律师认为：南江集团及其一致行动人、实际控制人及华丽家族实际控制人之妻刘雅娟直接控制的上海地福投资有限公司关于减少和规范关联交易的承诺，未违反国家法律、法规和规范性文件的规定，在合法、有效、在南江集团及其一致行动人履行承诺的前提下，南江集团及其一致行动人与存续公司之间不会发生因关联交易而导致中小股东权益受到损害的情况。

第九节 公司资金、资产被占用及为实际控制人及其关联人提供担保的说明

一、关联企业、实际控制人占用本公司资金、资产的情况

根据深圳大华出具的深华（2007）专审字392号《关于新智科技股份有限公司控股股东及其关联方占用资金的情况说明》，截至2007年9月30日，本公司控股股东及其他关联方资金占用情况如下：

单位：万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2007年期初占用资金余额	2007年9月占用资金金额	占用形成原因	占用性质
上市公司的子公司及其附属企业	湖北宏科技发展有限公司	控股子公司	应收账款	19.46	19.46	货款	非经营性占用
	江苏宏智响邮信息技术有限公司	合营企业	其他应收款	356.34	356.34	往来款	非经营性占用
	南京宏智纳川计算机有限公司	控股子公司	其他应收款	111.21	111.21	往来款	非经营性占用
	北京北邮宏智通信技术有限公司	合营企业	其他应收款	20.94	20.94	往来款	非经营性占用
	湖北宏智科技发展有限公司	控股子公司	其他应收款	54.29	54.29	往来款	非经营性占用
总计				562.24	562.24		

截至2007年9月30日止，江苏宏智响邮信息技术有限公司、南京宏智纳川计算机有限公司、北京北邮宏智通信技术有限公司、湖北宏智科技发展有限公司四家关联方合计用本公司资金余额为562.24万元。根据《资产转让协议书》的约定，南江集团将在本次资产转让交割日代上述四家关联公司向本公司偿还现金562.24万元。

二、本公司对关联企业、实际控制人及其关联方担保的情况

本公司与湖南长沙新宇科技股份有限公司于2004年12月29日为永泰服装旅游投资有限公司2,200万元贷款提供担保，担保期限为2004年12月29日至2005年12月29日。根据业已生效的福建省福州市中级人民法院（2006）榕民初字第191号民事判决书和福建省高级人民法院（2007）闽民终字第205号民事判决书，永泰服装旅游投资有限公司应偿还招商银行股份有限公司福州南门支行借款本金人民币20,647,502元及相应利息，湖南长沙新宇科技发展有限公司和本公司对上述贷款本息承担连带保证责任。针对该项担保，本公司已在财务报告中全额计提担保责任。本次交易完成后，针对该项担保计提的预计负债将由南江集团负责偿还。

截至本报告书签署之日，除上述情形外，本公司及控股子公司不存在违规对外担保情况，本公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情形。

第十节 负债结构说明

本公司根据华丽家族截止2007年9月30日之财务数据编制了模拟的资产负债表。本次交易前后本公司的资产结构发生明显变化，特别是流动资产、固定资产、流动负债和长期投资等科目金额均发生较大变化。

依据本公司模拟资产负债表相关数据计算的截止2007年9月30日的相关指标如下：

指标	流动比率	流动比率	资产负债率
交易前数值（合并数）	2.09	2.09	49.80%
交易后数值（合并数）	1.46	0.22	67.47%
可比上市公司平均值	1.71	0.59	64.78%

注：本次交易后的财务数据根据经立信事务所审计的新智科技《模拟备考财务报表》计算；可比上市公司平均值指主营业务为房地产开发与经营的境内上市公司2007年9月30日的平均值，数据来源：Wind资讯（截至2007年10月27日）。

本次交易后，本公司的负债总额及流动负债有较大幅度的增加。本次交易前，本公司合并财务报表的负债总额及流动负债分别为9,683.35万元和7,340.59万元；本次交易后，本公司模拟备考合并财务报表的负债总额及流动负债分别为207,747.96万元和196,431.69万元，较本次交易前分别增加了198,064.61万元和189,091.10万元。交易完成后负债总额的变化主要是由预收账款及其他应付款引起的，预收账款增加主要是预售房产取得的购房款，未来将逐步结转为营业收入；其他应付款主要是华丽家族房地产开发的借入资金及其控股子公司对关联企业的往来款项。本公司债务规模大幅增加的原因：一是本次交易完成后本公司总资产规模大幅增加，债务规模也相应增加；二是本次交易完成后本公司主营业务转变为房地产开发与经营，行业特点决定了业务运营需要的流动资金较大。

本次交易完成后，本公司流动比率和速动比率较交易前下降。与主营业务为房地产开发与经营的可比上市公司相比，本公司短期偿债能力指标亦弱，主要是由于华丽家族的负债结构所致。华丽家族负债结构中短期债务比例较高，长期债务和权益资本比例较低，从而使得流动负债和对于流动资产比例偏高。

本次交易完成后，本公司的资产负债率将随着资产规模的扩大而有所提高。根据经审计的模拟备考合并财务报表，截至2007年9月30日，本公司的总资产由交易前的19,444.44万元增加到的307,930.14万元，增加1,483.64%，资产负债率由交易前的49.80%提高到交易后的67.47%，提高了35.48%，低于资产规模的扩张速率。

与同行业上市公司对比，上海贸宏后本公司的资产负债率与行业平均水平基本一致。考虑到华丽家族不具备资本市场权益融资渠道，而同行业可比公司大多数实现了权益融资，交易完成后上市公司的资产负债率具有一定的合理性，尚在财务安全范围内。

第十一节 财务会计信息

一、本次交易前本公司简要财务报表

经具有证券从业资格的深圳大华审计，本公司最近三年又一期的简要合并资产负债表、简要合并利润表和简要合并现金流量表分别如下：

（一）简要合并资产负债表

单位：元

资 产	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：				
货币资金	109,030.74	6,890,614.53	6,773,342.52	755,389.88
交易性金融资产	–			
应收票据	–	3,858,784.43		
应收帐款	27,831,395.03	14,150,008.17	26,487,631.28	77,444,974.72
预付款项	23,805,042.68	44,139,945.52	4,757,063.60	253,850.08
应收股利	–			
应收利息	–			
其他应收款	101,717,198.98	142,408,124.13	152,671,850.11	160,388,236.96
存货	–	25,207,812.52	12,732,714.30	12,924,989.64
一年内到期的非流动资产	–			
其他流动资产	–			
流动资产合计	153,462,667.43	236,655,289.30	203,422,601.81	251,767,441.27
非流动资产：				
可供出售金融资产	–			
长期应收款	–			
长期股权投资	15,632,083.95	43,265,150.07	43,523,910.80	47,044,645.32 –
投资性房地产	–			
固定资产	25,349,676.54	28,806,643.56	33,915,743.48	42,625,042.47
在建工程	–			
工程物资	–			
固定资产清理	–			
生物性生物资产	–			
油气资产	–			
无形资产	–			
开发支出	–			
商誉	–			
长期待摊费用	–	1,675,974.25	1,584,485.37	1,573,106.97
递延所得税资产	–			
其他非流动资产	–			
非流动资产合计	40,981,760.49	73,747,767.88	79,024,139.65	91,176,917.54
资产合计	194,444,427.92	310,403,057.18	282,446,741.46	342,944,358.81

负债和所有者权益	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债				
短期借款	8,200,000.00	9,496,500.00	14,770,716.00	31,800,000.00
交易性金融负债	–			
应付票据	–			
应付账款	28,179,519.61	30,988,896.71	36,067,580.35	63,202,958.33
预收款项	4,129,696.83	30,515,486.38	2,825,583.40	799,843.60
应付职工薪酬	4,312,903.33	20,477,615.20	15,923,881.87	17,291,362.80
应交税费	4,720,428.28	1,043,173.30	737,829.26	850,034.79
应付利息	–			
应付股利	–			
其他应付款	23,863,355.83	99,804,639.74	103,790,048.23	123,358,352.30
一年内到期的非流动负债	–			
其他流动负债	–			
流动负债合计	73,405,900.88	192,326,311.33	174,115,639.11	237,302,551.82
非流动负债：				
长期借款	–			
应付债券	–			
长期应付款	–			–
专项应付款	–			
预计负债	23,427,565.31	6,148,470.50		
递延所得税负债	–			
其他非流动负债	–			
非流动负债合计	23,427,565.31	6,148,470.50		
负债合计	96,833,466.19	198,474,781.83	174,115,639.11	237,302,551.82
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
资本公积	292,406,849.00	292,406,849.00	292,406,849.00	292,406,849.00
减：库存股	–			
盈余公积	15,189,566.94	15,189,566.94	15,189,566.94	15,189,566.94
未分配利润	–319,965,317.85	–306,297,234.27	–309,896,591.79	–313,424,506.37
归属于母公司股东权益	97,631,098.09	111,299,181.67	107,700,824.15	104,171,819.57
少数股东权益	–20,136.36	629,093.68	630,278.20	1,469,987.42
股东权益合计	97,610,961.73	111,928,275.35	108,331,102.35	105,641,806.99
负债和股东权益合计	194,444,427.92	310,403,057.18	282,446,741.46	342,944,358.81

（二）简要合并利润表

单位：元

项 目	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
一、营业总收入	115,636,721.12	192,839,115.95	135,387,590.81	54,646,045.63
其中：营业收入	115,636,721.12	192,839,115.95	135,387,590.81	54,646,045.63
二、营业总成本	123,001,727.04	182,580,537.48	129,468,602.45	212,750,400.96
其中：营业成本	113,489,541.16	169,605,548.11	103,201,407.82	113,526,501.30
营业税金及附加	493,151.34	459,051.57	132,000.00	186,995.48
销售费用	–	1,549,749.50	4,057,103.32	4,163,111.12
管理费用	7,502,699.96	9,253,100.72	16,216,699.97	43,006,366.53
财务费用	1,516,334.58	1,864,145.86	2,695,157.84	3,393,933.81
资产减值损失	–	–171,068.28	3,166,837.50	48,473,492.71
加：公允价值变动收益	–	–	0.00	0.00
投资收益	–	–258,760.73	–3,520,734.52	–767,237.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	0.00	0.00
汇兑收益	–	–	0.00	0.00
三、营业利润	–7,365,005.92	9,999,817.74	2,398,253.84	–158,871,592.81
加：营业外收入	4,755,685.10	–	1,841,792.76	1,645,458.52
减：营业外支出	10,013,788.95	6,494,133.62	1,562,129.64	12,140,333.26
其中：非流动资产处置损失	–	–	0.00	0.00
四、利润总额	–12,623,109.77	3,505,684.12	2,677,916.96	–169,366,467.55
减：所得税费用	–	–91,488.18	–16,512.63	–449,150.20
五、净利润	–12,623,109.77	3,597,173.00	2,694,429.59	–168,917,317.35
归属于母公司所有者的净利润	–12,096,497.28	3,598,357.52	3,534,138.81	–168,806,178.97
少数股东损益	–536,612.49	–1,184.52	–839,709.22	–3,111,138.38
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	–0.1099	0.0327	0.03	–1.51
（二）稀释每股收益	–0.1099	0.0327	0.03	–1.51

（三）简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动生产的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	94,616,780.89	261,093,671.89	181,585,439.57	52,874,180.23
收到的税费返还			1,404,973.94	902,909.90
收到其他与经营活动有关的现金	6,523,317.98	3,736,983.43	36,139,964.09	28,285,037.39
经营活动现金流入小计	101,140,098.87	264,830,655.32	219,130,377.60	82,062,127.52
购买商品、接受劳务支付的现金	97,321,125.04	249,068,216.68	138,717,930.20	24,536,831.26
支付给职工以及为职工支付的现金	1,586,622.33	2,296,446.84	4,665,047.52	24,831,508.53
支付的各项税费	1,835,235.01	1,148,970.11	1,116,981.36	2,171,268.03