（上接D13版）

增资完成后，股权结构变为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广电集团	414	30.00%
广电集团工会委员会	207	15.00%
广电地产工会委员会	503.7	36.50%
赵永友	20.7	1.50%
张柏龙	138	10.00%
汤诚忱	20.7	1.50%
陈煜彬	55.2	4.00%
张招兴	20.7	1.50%
合计	1380	100%

3、2000年8月15日，广电地产召开首届第二次股东会，决议同意对广电地产增资并修改公司章程，本次增资总额为620万元，增资后广电地产注册资本变更为2,000万元。本次增资由未分配利润转增和现金增资两部分组成，具体情况如下：

广电地产分配利润240万元（即每元注册资本可分配利润为0.1739元）用于转增注册资本或分配给股东，广电集团按本次增资前的持股比例（80%）可获得72万元用于转增注册资本。广电集团决定用其应获得的利润分配中的66万元转增注册资本，剩余6万元广电集团取得现金分红。其他股东均可按每元出资可获得的利润分配0.1739元转增注册资本，其他股东或者通过工会持股的员工也可以选择放弃现金增持，对于放弃的现金增持部分，可由另外的股东或者员工在其放弃的总额限度内以现金增持。本次增资中各方股东的具体增资数额如下：

股东名称或姓名	增资额数（万元）	
	利润分配部分	现金部分
广电集团	66	
广电集团工会	36	107
广电地产工会	87.6	138.7
赵友永	3.6	25.7
汤诚忱	3.6	15.7
张招兴	3.6	15.7
张柏龙	24	58
陈煜彬	9.6	25.2
合计	620	

2000年8月21日，经广州市大公会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗大师内验字〔2000〕030号）验证，广电地产注册资本由1380万元增加至2000万元，股权结构变为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广电集团	480	24.00%
广电集团工会委员会	350	17.50%
广电地产工会委员会	730	36.50%
赵永友	50	2.50%
张柏龙	220	11.00%
汤诚忱	40	2.0%
陈煜彬	90	4.50%
张招兴	40	2.00%
合计	2000	100%

4、2002年7月25日，经广州市大公会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗大师内验字〔2000〕第062号）验证，广电地产注册资本由2,000万元增加至3,500万元，其中股东以分配红利转增资本13,741,440元，以货币资金增资1,258,560元。分别为：广电集团增资360万元，以未分配利润转增360万元；广电集团工会委员会增资262.5万元，其中以未分配利润转增233.52万元，以货币资金投入28.98万元；广电地产工会委员会增资547.5万元，其中以未分配利润转增487.056万元，以货币资金投入60.444万元；赵友永增资37.5万元，其中以未分配利润转增33.36万元，以货币资金投入4.14万元；汤诚忱增资30万元，其中以未分配利润转增26.688万元，以货币资金投入3.312万元；张招兴增资30万元，其中以未分配利润转增26.688万元，以货币资金投入3.312万元；张柏龙增资165万元，其中以未分配利润转增146.784万元，以货币资金投入18.216万元；陈煜彬增资67.5万元，其中以未分配利润转增60.048万元，以货币资金投入7.452万元。之后，根据广电地产工会委员会与广电集团工会委员会、张招兴、张柏龙、陈煜彬、胡南华签订的《股东转让出资合同》，广电地产工会委员会将192.5万元对广电地产的出资，以出资额价款为转让价格，分别转让给广电集团工会委员会35万元，转让给张招兴35万元，转让给张柏龙35万元，转让给陈煜彬17.5万元，转让给胡南华70万元。

股权结构变为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广电集团	840	24.00%
广电集团工会委员会	647.5	18.50%
广电地产工会委员会	1085	31.00%
赵永友	87.5	2.50%
张柏龙	420	12.00%
汤诚忱	70	2.0%
陈煜彬	175	5.00%
张招兴	105	3.00%
胡南华	70	2.00%
合计	3500	100%

5、2004年10月21日、经广州市工商行政管理局批准更名为广州广电房地产开发集团有限公司，换发注册号为：4401011101234（企业法人营业执照）。

6、2006年9月11日，经广州市大公会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗大师内验字〔2006〕第108号）验证，广电地产注册资本由3500万元增加至12000万元，所增加的8500万元注册资本均由广电地产盈余公积转增。

股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广电集团	2880	24.00%
广电集团工会委员会	2220	18.50%
广电地产工会委员会	3720	31.00%
赵永友	300	2.50%
张柏龙	1440	12.00%
汤诚忱	240	2.0%
陈煜彬	600	5.00%
张招兴	360	3.00%
胡南华	240	2.00%
合计	12000	100%

7、2009年6月20日，经广电集团工会委员会决议、广电地产工会委员决议分别批准，同意广电集团工会及广电地产工会将其受托持有的全部广电地产股权转让给广电地产经营骨干及有关自然人，同意赵友永将其持有的广电地产股权予以转让。

2009年6月20日，广电集团与张柏龙、陈煜彬、李维荣签订《一致行动协议》，约定在任何一次广电地产股东会或董事会的表决中，张柏龙、陈煜彬、李维荣均与广电集团保持一致。

2009年6月30日，赵友永与张柏龙签署《股权转让协议》，约定赵友永将其持有广电地产2.5%的股权（对应注册资本人民币3,000,000元）以价格3.2元股转让给张柏龙。

2009年6月30日，广电集团工会委员会分别与汤诚忱、张柏龙、陈煜彬、李维荣、钟启恩、郑静签署《股权转让协议》，约定广电集团工会委员会将其代持的广电地产股权分别转让给上述受让人；2009年6月30日，广电地产工会委员会分别与张柏龙、胡南华、陈煜彬、李维荣、郑静、钟启恩签署《股权转让协议》，约定广电地产工会委员会将其代持的广电地产股权分别转让给上述受让人；

主要转让内容为：

①汤诚忱以1元股价格受让广电集团工会代其本人持有的652,514股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的2,126,157股广电地产内部股；合计受让广电地产2.3156%股权，即2778671股。

②张柏龙以1元股价格受让广电集团工会代其本人持有的2,224,354股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的3,018,028股广电地产内部股；合计受让广电地产4.3686%股权，即5,242,382股。

③陈煜彬以1元股价格受让广电集团工会代其本人持有的1,034,309股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电地产工会代其他会员持有的9,486,257股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的2,040,000股广电地产内部股；合计受让广电地产10.4671%股权，即12,560,566股。

④李维荣以1元股价格受让广电地产工会代其本人持有的4,314,829股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电地产工会代其他会员持有的8,535,715股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的314,000股广电地产内部股；合计受让广电地产10.9705%股权，即13,164,544股。

⑤钟启恩以1元股价格受让广电地产工会代其本人持有的857,143股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电地产工会代其他会员持有的2,344,626股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的8,364,003股广电地产内部股；合计受让广电地产9.6382%股权，即11,565,772股。

⑥郑静以1元股价格受让广电地产工会代其本人持有的977,143股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电地产工会代其他会员持有的6,225,624股广电地产内部股；以3.2元股价格受让广电集团工会代其他会员持有的5,685,298股广电地产内部股；合计受让广电地产10.7400%股权，即12,888,065股。

⑦胡南华以1元股价格受让广电地产工会代其本人持有的1,200,000股广电地产内部股；即受让广电地产1.0000%股权。

以上法人单位的实际控制人为吴建功，其他自然人股东与吴建功为关联人，与广电集团及广电地产不存在关联关系。

⑵）武汉广电海格房地产开发有限公司的股东为武汉广电房地产开发有限公司和广州海格通信产业集团有限公司，其中武汉广电房地产开发有限公司出资占注册资本70%，广州海格通信产业集团有限公司出资占注册资本的30%，广州海格通信产业集团有限公司目前有48个股东，广电集团为广州海格通信产业集团有限公司的控股股东，持有27.953%股份，其余47名为自然人股东，自然人股东之间不存在关联关系，广电海格通信产业集团有限公司实际控制人为广州市国资委。

④）广州广电物业管理有限公司的股东及出资情况如下：

姓名	出资额	出资比例	备注
广电地产	408万元	51%	控股股东为广电集团，实际控制人为广州市国资委
广电集团	272万元	34%	实际控制人为广州国资委
欧志华	20万元	2.5%	
谢维华	62.5万元	7.8125%	
韩志明	17.5万元	2.1875%	
蔡大勇	10万元	1.25%	
何平安	10万元	1.25%	

注：广电地产的八名自然人股东与广州广电物业管理有限公司的自然人股东、山西同至人物贸集团有限公司的自然人股东及实际控制人吴建功、广州海格通信产业集团有限公司的控股股东、及其他47名股东之间不存在关联关系。

（四）广电地产各子公司基本情况

1、武汉广电

①）基本情况

名称：武汉广电房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：张柏龙

住所：武汉汉阳区汉阳大道402号

注册资本：5000万元

成立日期：2003年1月8日

营业期限：自2003年1月8日至2011年1月8日

注册号：4201001103074

税务登记证号：鄂国地税武字420105744774480X号（税务登记证）。

经营范围：房地产开发、商品房销售；建筑材料、金属材料、日用品、汽车、摩托车配件、机械设备、五金交电产品销售。

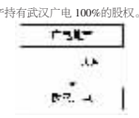
房地产开发资质：二级资质（编号：武开管内资2192号，有效期至2012年6月30日）

②）设立及历史沿革

武汉广电于2003年1月8日由广电地产出资成立，成立至今未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产持有武汉广电100%的股权。武汉广电的股权结构图如下：



④）主营业务发展情况

武汉广电是2003年1月8日由广电地产出资成立的一家区性公司，现正准备开发武汉江堤村城中村改造项目，该项目位于湖北省武汉市汉阳区江堤乡马鹭路和马沧湖路，土地证净用地面积199,563.71平方米，该地块预计于2010年10月开始动工，开发期约为5年，预计在2011年开始销售。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	426,421,957.95	411,273,238.20
负债总计	358,056,667.30	250,951,523.20
所有者权益	68,365,290.65	160,321,715.00
项目	2009年度	2008年度
营业收入	41,721,318.92	419,723,071.82
营业利润	-17,472,718.28	87,632,795.65
净利润	-16,047,711.06	61,496,248.27

2、武汉海格

①）基本情况

名称：武汉广电海格房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：武汉市砖口区古田路60号

法定代表人：张柏龙

注册资本：2,000万元

成立日期：2006年6月28日

营业期限：自2006年6月28日至2026年6月27日

注册号：420100000044448

税务登记证号：鄂国地税武字420104789323877号（税务登记证）。

经营范围：房地产开发；房地产经纪服务；房地产咨询服务。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

房地产开发资质：三级资质（编号：武开管内资3717号，有效期至2012年6月30日）。

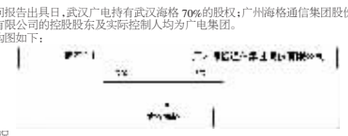
②）设立及历史沿革

武汉海格于2006年6月28日由武汉广电与广州海格通信集团股份有限公司共同出资设立。成立至今未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，武汉广电持有武汉海格70%的股权；广州海格通信集团股份有限公司持有30%股权，广州海格通信集团股份有限公司的控股股东及实际控制人均为广电集团。

武汉海格的股权结构图如下：



④）主营业务发展情况

武汉海格是一家为开发武汉江湾新城项目而设立的项目公司，位于湖北省武汉市汉阳区砖口区古田三路，占地面积139,237平方米。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	980,437,350.95	614,981,526.98
负债总计	804,566,293.89	468,217,446.98
所有者权益	175,871,057.06	146,764,080.00
项目	2009年度	2008年度
营业收入	307,369,807.00	
营业利润	39,327,416.84	-8,322,776.08
净利润	29,106,977.06	-6,235,920.00

3、广州金纶

①）基本情况

名称：广州市纺织集团金纶房地产开发公司

企业性质：有限责任公司

住所：广州市荔湾区荔湾路龙源新街28-56号夹层

法定代表人：张柏龙

成立日期：1993年9月27日

营业期限：1993年9月27日至2011年1月23日

注册号：440101000047878

税务登记证号：粤国税字440103190521930号（税务登记证）

粤地税字 440103190521930号（税务登记证）。

经营范围：经营市纺织行业现有用地范围的房地产开发、房地产咨询、批发、零售；建筑材料、金属材料（除贵金属）、木材、日用杂品、五金、交电、纺织原料、化工原料（除危险品）、日用百货、石油制品（除危险品）、普通机械及零部件、汽车零部件、纺织品、染料。技术咨询

房地产开发资质：三级资质（编号：1310379，有效期至2010年9月30日）。

②）设立及历史沿革

2005年11月22日，广州纺织企业集团有限公司与广电地产、广州广电房地产经营管理有限公司签署了《股权交易合同》，广州纺织企业集团有限公司将其持有的广州金纶90%股权转让给广电地产，将其持有的广州金纶10%股权转让给广电经营。广州产权交易所于2005年12月1日出具510A1111A263号《企业产权交易登记证明》。此次股权转让完成后，广电地产持有广州金纶90%股权，广电经营持有广州金纶10%股权。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产出资754.2万元，占注册资本的90%；广电经营出资83.8万元，占注册资本的10%，广州金纶的股权结构图如下：

④）主营业务发展情况

广州金纶先后开发了金盈居、兰亭大厦、广州兰亭御园、裕兴苑、金纶大厦、金海阁等项目，合计开发了土地面积37,593平方米，建筑面积192,601平方米。目前广州金纶没有正在开发的项目。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	661,373,577.97	538,040,512.92
负债总计	636,317,524.49	508,092,447.39
所有者权益	25,056,053.48	29,948,065.53
项目	2009年度	2008年度
营业收入	530,896,965.00	470,169,335.00
营业利润	116,309,414.05	130,909,197.14
净利润	91,351,654.06	-8,000,862.10

4、长沙广汇

①）基本情况

名称：长沙广汇房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：长沙市雨花区芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼11楼

法定代表人：张柏龙

注册资本：5,000万元

成立日期：2007年10月10日

营业期限：2007年10月10日至2057年10月9日

注册号：430100000010099

税务登记证号：湘国税字30111666336256号（税务登记证）。

湘地税字430111666336256号（税务登记证）。

经营范围：房地产开发、经营

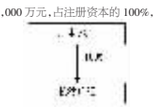
房地产开发资质：暂定资质，证书编号：湘A05091609。

②）设立及历史沿革

长沙广汇于2007年10月10日由广电地产出资成立。成立至今公司未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至2009年12月31日，广电地产出资5,000万元，占注册资本的100%，长沙广汇的股权结构图如下：



④）主营业务发展情况

长沙广汇是一家为开发长沙兰亭峰景、长沙兰亭上筑而设立公司，其中长沙兰亭峰景位于长沙市车站北路北区德雅路邮电村218号，占地面积11,273.48平方米，2008年下半年开始建设；长沙兰亭上筑位于长沙市雨花区车站南路9号，占地面积11,056.57平方米，2009年10月进入工程建设阶段。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	497,780,026.72	191,835,266.89
负债总计	450,712,849.94	142,506,811.49
所有者权益	47,067,176.78	49,328,455.40
项目	2009年度	2008年度
营业收入	-	-
营业利润	-3,011,038.15	-167,358.70
净利润	-2,261,278.62	-169,158.70

5、长沙煜华

①）基本情况

名称：长沙煜华房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：张柏龙

住所：长沙市雨花区芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼11楼

注册资本：5,000万元

成立日期：2007年6月26日

营业期限：2007年6月26日至2057年6月25日

注册号：430100000047623

税务登记证号：湘地税字430111663953363号（税务登记证）

湘国税登字430111663953363号（税务登记证）

经营范围：房地产开发；楼盘营销策划、代理。

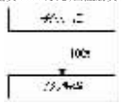
房地产开发资质：暂定资质，证书编号：湘A05091523。

②）设立及历史沿革

长沙煜华于2007年6月26日由长沙广汇出资成立。公司成立至今未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，长沙广汇出资5000万元，占注册资本的100%，长沙煜华的股权结构图如下：



④）主营业务发展情况

长沙煜华是一家为开发长沙都市兰亭而设立项目公司，其中长沙都市兰亭位于长沙市雨花区劳动东路380号，占地面积21671.55平方米，项目分为二期开发，第一期开工时间预计在2010年3月，第二期开工时间预计2011年3月。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城会计所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	124,224,222.69	86,847,004.18
负债总计	75,733,255.20	82,381,345.00
所有者权益	48,490,967.49	4,465,659.18
项目	2009年度	2008年度
营业收入	-	-
营业利润	33,744.41	-1,726,069.57
净利润	25,308.31	-1,736,469.57

6、长沙颖沅

①）基本情况

名称：长沙颖沅房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：张柏龙

住所：长沙市雨花区芙蓉中路二段279号金源大酒店天麒楼11楼

注册资本：1,000万元

成立日期：2009年8月17日

营业期限：2009年8月17日至2059年8月16日

注册号：430100000104975

经营范围：房地产开发、经营

税务登记证号：湘地税字43011169400506号（税务登记证）。

经营范围：房地产开发、经营。

房地产开发资质：正在办理中。

②）设立及历史沿革

长沙颖沅于2009年8月17日由长沙广汇出资成立，公司成立至今，未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，长沙广汇出资1000万元，占注册资本的100%，长沙颖沅的股权结构图如下：

④）主营业务发展情况

长沙颖沅是一家为开发长沙都市兰亭而设立项目公司，其中长沙都市兰亭位于长沙市雨花区劳动东路380号，占地面积21671.55平方米，项目分为二期开发，第一期开工时间预计在2010年3月，第二期开工时间预计2011年3月。

⑤）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城会计所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	45,893,337.85	34,888,031.88
负债总计	27,665,355.05	23,446,983.40
所有者权益	18,227,982.80	11,441,048.48
项目	2009年度	2008年度
营业收入	60,421,314.40	39,129,774.77
营业利润	8,611,089.97	9,063,401.87
净利润	6,786,934.32	7,885,700.62

⑥）主营业务发展情况

该公司成立于1998年1月27日，经营总建筑面积10万平方米以上的物业管理业务。广电物业分别持有广州鑫广电和武汉鑫广电100%和60%的股权，具体经营情况如下：

1、广州鑫广电

①）基本情况

名称：广州鑫广电物业管理有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：陈志勇

住所：广州市天河区员村一横路7号综合楼二楼

注册资本：800万元

成立日期：1998年1月27日

营业期限：1998年1月27日至2048年1月27日

注册号：440101000008409

经营范围：经营总建筑面积10万平方米以上的物业管理业务。

税务登记证号：粤国税字440106708242750号（税务登记证）。粤地税字 440106708242750号（税务登记证）。

物业管理资质：一级，证书编号（建J050230）。

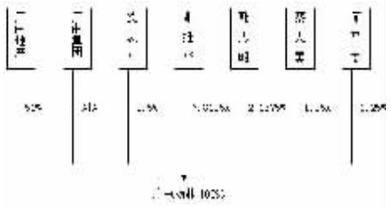
环卫经营资质等级证书：A级，（环卫行等级字0378号，有效期至2012年08月31日）。

②）设立及历史沿革

广电物业于1998年1月27日由广电地产、广电集团等7名股东共同出资成立，注册资本为人民币800万元。公司成立至今，未有注册资本及股权变化。

③）股权结构

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产出资408万元，占注册资本的51%。广电物业的股权结构图如下：



注：根据穗国资批〔2010〕30号文的规定，广州市国资委于2010年3月5日批复同意广电集团将其持有广州广电物业管理有限公司34%股权转让给广州工业发展集团有限公司，截止本独立财务顾问报告出具日，广电集团正在办理上述股权的工商登记变更手续。

④）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	45,893,337.85	34,888,031.88
负债总计	27,665,355.05	23,446,983.40
所有者权益	18,227,982.80	11,441,048.48
项目	2009年度	2008年度
营业收入	60,421,314.40	39,129,774.77
营业利润	8,611,089.97	9,063,401.87
净利润	6,786,934.32	7,885,700.62

⑤）主营业务发展情况

该公司成立于1998年1月27日，经营总建筑面积10万平方米以上的物业管理业务。广电物业分别持有广州鑫广电和武汉鑫广电100%和60%的股权，具体经营情况如下：

1、广州鑫广电

①）基本情况

名称：广州鑫广电物业管理有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：陈志勇

住所：广州市番禺区小谷围街综合商业区北区N3-108A

注册资本：500万元

成立日期：2005年11月4日

营业期限：2005年11月4日至2012年5月11日

注册号：440126000055471

经营范围：物业管理；房地产中介服务（房地产价格评估除外）；消防设施工程；安装维修，防盗门制冷设备；清洁服务；园林绿化工程；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外；由分支机构经营"提供停车场管理服务"。

物业管理资质：二级，（证书编号粤物管证字第0100087号，有效期至2009年12月31日）

股东情况：广州鑫广电于2005年11月4日由广电物业出资成立，广电物业出资500万元，占注册资本的100%

②）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	8,900,925.07	9,643,461.93
负债总计	2,236,172.45	2,682,280.46
所有者权益	6,664,752.62	6,961,181.47
项目	2009年度	2008年度
营业收入	15,812,481.81	19,146,538.86
营业利润	653,783.66	1,238,093.25
净利润	483,570.80	964,564.30

2、武汉鑫广电

①）基本情况

名称：武汉鑫广电物业管理有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：张柏龙

住所：汉阳区汉阳大道402号

注册资本：102万元

成立日期：2003年8月11日

营业期限：2003年8月11日至2013年8月10日

注册号：4201002121312

经营范围：物业管理；水电安装；车辆保管；五金交电、建筑材料、化工产品（不含化危品）、汽车及摩托车零配件、日用杂品批零兼营；防盗门安装及维修

股东情况：武汉鑫广电于2003年8月11日由广电物业和广电地产出资成立，广电物业出资61.2万元，占注册资本的60%；广电地产出资40.8万元，占注册资本的40%。

物业管理资质：三级，证书编号武房物企〔2007〕1051号。

②）主要财务数据

最近两年的主要财务数据（经立信羊城所审计）

单位：元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	5,408,891.72	4,394,286.81
负债总计	3,802,970.19	2,793,222.97
所有者权益	1,605,921.53	1,601,063.84
项目	2009年度	2008年度
营业收入	3,981,997.70	2,206,969.11
营业利润	104,458.68	8,446.12
净利润	4,846.19	5,737.94

（五）房地产的拟购买资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、拟购买资产权属状况

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产全体股东所持有的广电地产100%股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

2、拟购买资产的抵押、担保情况

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产存在如下为自身借款所作的抵押担保：

①）广电地产以广州市越秀区德政南40-46号房产及东园新街地段一宗土地（国有土地使用权证：穗府国用〔2008〕第01100037号），向农行广州天河支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为2280.00万元。

②）广电地产以如下资产向工行广州天河支行抵押借款：广州天河区员村二横路3号301房产；天河区员村二横路2号1-97号车位；越秀区大德路地块（国有土地使用权证：穗府国用〔2008〕第01100218号）；海珠区昌岗中路164号照园街2号（楼）103、201号房产；天河区员村二横路兰亭街2号二、三层房产。截至2009年12月31日的借款为三笔，余额共19150万。

③）广电地产以子公司长沙颖沅在长沙市香樟路的地块向华商银行广州分行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为6000.00万元。

④）子公司广州金纶以天河区员村二横路兰亭街2号首层及负一层共86套商铺：F001A、F001-F003、F005-F013、F015-F018、F023、F025-F030、F033、F036、F039、F050-F053、F055-F063、F065-F073、F075-F077、F079、F083、F101-F103、F105-F109、F108A、F112、F120、F121、F125-F127、F131、F138、F139、F151、F152，首层：1015、1035、1065A、1067、1068、1078A、1087、1088、1090、1092、1093A、1097号商铺，向农行广州天河支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为3500.00万元。

⑤）子公司广州金纶以海珠区南华中路御园街兰亭御园T1-T6栋裙楼105-107、109-112号房产向工行广州天河支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为3500.00万元。

⑥）子公司长沙广汇以开福区车站北路306号已完工部分1栋-4栋面积共42703.95m2的房产向中行湖南分行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为7000.00万元。

⑦）子公司长沙广汇以国有土地使用权证号为（长国用〔2009〕027754号"的土地向广发长沙分行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为5000.00万元。

⑧）子公司武汉海格以国有土地使用权证号为武国用〔2008〕第831号的17000m2和13520m2土地分别向交行武汉汉阳分行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为9000.00万元；以上述土地的15052.3m2向中行武汉花桥支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为5200.00万元。

⑨）子公司武汉海格以33428.44m2的在建工程（证号：武房朝峤字第2008002457号）向交行武汉汉阳支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为800.00万元。

⑩）子公司武汉海格以国有土地使用权证（证号：武国用〔2008〕第348号）向工行武汉汉阳支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为600.00万元。

⑪）子公司武汉海格以新口区长丰乡罗家墩村江湾新城二期7、9、10号楼向招行汉阳砖口支行抵押借款，截至2009年12月31日的借款余额为1000.00万元。

上述抵押担保均系广电地产为自身正常生产经营而发生，符合房地产企业的融资惯例。广电地产的主要资产权属清晰，除上述抵押担保外，不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制。

截至本独立财务顾问报告出具日，广电地产不存在为控股股东、实际控制人及其关联方担保行为，也不存在为其他非关联企业担保行为。

3、拟购买资产主要负债情况

经立信羊城所审计，截至2009年12月31日，广电地产合并报表的负债总额为1,982,144,873.00元，资产负债率为74.73%。广电地产的负债中，主要包括：

1）短期借款、应付票据

广电地产信用借款和应付票据分别为50,000,000元。

2）应付款项

截至2009年12月31日，广电地产应付款项账面余额为95,561,745.12元，主要是与供应商之间的未付工程款。

3）预收账款

截至2009年12月31日，广电地产预收账款账面余额为561,454,262.47元，其中房地产项目期末预收账款余额为481,305,277.88元。

4）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债为233,800,000.00元，其主要构成如下：

①）广电地产为项目开发向工行广州天河支行借款9,000,000.00元将于2010年7月20日到期；

②）子公司广州金纶为项目开发向工行广州天河支行借款188,000,000.00元将于2010年12月22日到期；

③）子公司广州金纶为项目开发向农行广州天河支行借款22,800,000.00元将于2010年12月28日到期；

④）子公司武汉海格为项目开发向交行武汉汉阳分行借款8,000,000.00元将于2010年8月11日到期，向工行武汉汉阳分行借款6,000,000.00元将于2010年9月21日到期。

5）长期借款

截至2009年12月31日，广电地产及其子公司的长期借款余额为817,625,000.00元，主要包括：

①）广电地产为项目开发分别向工行广州天河支行借款180,625,000.00元，向交行广州天河支行借款30,000,000.00元，向华商银行广州分行借款60,000,000.00元，通过银行委托贷款向广电集团工会借款5,000,000.00元。

②）子公司广州金纶以自身开发的在建工程及已建成房产作为抵押物，向农行广州天河支行借款35,000,000.00元。

③）子公司长沙广汇以自身开发的在建工程及已建成房产，以及自身的土地使用权作为抵押物，向广发行长沙分行借款70,000,000.00元。

④）子公司武汉海格以自身开发的在建工程及已建成房产，以及自身的土地使用权作为抵押物，分别向交行武汉汉阳分行借款90,000,000.00元，向工行武汉汉阳分行借款45,000,000.00元，向中行武汉花桥支行借款52,000,000.00元，向招行武汉分行借款100,000,000.00元，向武汉农商行砖口支行借款100,000,000.00元。

6）预计负债

截至2009年12月31日，预计负债账面余额为47,557,864.05元，是根据国税发〔2006〕187号文《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》规定对兰亭御园基于清算口径计提了土地增值税准备金。

（六）广电地产成立以来项目开发情况

广电地产自成立以来，致力于以"三旧"改造为背景的商品住宅开发以及其他符合国家产业政策的普通商品住宅开发。从2002年开始，公司制定了"立足广州，面向内地省会城市"的发展战略，形成了广州、武汉、长沙、太原四地同时、持续开发运作的格局。截至2009年12月31日，广电地产开发项目情况分述如下：

已开发项目：累计完成开发竣工建筑面积达102.56万平方米，含可出租和销售建筑面积77.87万多平方米，除商业13,237平方米、还建房82,613平方米及部分车位出租和办公用用房2,876平方米外，其余基本销售完毕。

在建项目：主要包括广电地产兰亭君舍、兰亭璟豪及子公司武汉广电开发的江湾新城二期0#、6#至10#、16#、17#共8栋高层）、长沙子公司开发的兰亭峰景、兰亭上筑、都市兰亭等项目，开发项目在建占地面积约10.2万多平方米，在建建筑面积46.27万平方米。

拟建项目：主要有广州德政南项目、武汉江湾新城二期（8#至26#共9栋高层）、三期（27#至30#4栋高层）、武汉江堤村项目（A、B、C地块）、长沙香樟兰亭、太原南墙等项目，待建（包括项目土地约64.6万多平方米，规划建筑面积223.34万平方米。另外，还有数个新项目已签订合作意向，洽谈、拓展工作进行中。

1、广电地产已完成开发项目情况

项目名称	项目公司	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	出租面积（平方米）	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）
东颖楼	广电地产	1877	5803	0	4402	4402
福颖苑	广电地产	6690	24428		23977	23894.89
侨颖苑	广电地产	10865	42279		34852	33235.33
兰亭颖园	广电地产	15041	65715		59910	52008.55
华颖轩	广电地产	3911	32972	199.94（商铺）	26430	23511.05
广州都市兰亭花园	广电地产	29820（土地证）	141109		127320	127320
天河都市广场（商业）	广电地产	7484（土地证）	25618	13037.05（商铺）3807.99（车位）	20926.93	7889.88
雅兰轩	广电地产	4255（土地证）	39959		26577.62	25593
广州兰亭熙园	广电地产	18451	47341		36507.5	35891.99
金盈居	广州金纶	4390	32265		23938	23938
兰亭大厦	广州金纶	2598	19139		14681.57	14494.27
兰亭御园	广州金纶	19724	99852		77928.47	76668
裕兴苑	广州金纶	5331	19419		18723.44	18432.37
金纶大厦	广州金纶	2734	12893		12893	12577
金海阁	广州金纶	2816	9218		6437	6437
武汉琴台颖园	武汉广电	46311.72	93389.63		76339.08	74909.22
武汉都市兰亭	武汉广电	40209.76	138327.5		126068.61	125402.48
武汉江湾新城项目一期	武汉海格	30665.74（国土证）	73468.32		60810.62	58352.51
武汉江湾新城还建项目	武汉海格	40500（国土证）	82613		-	-
武汉江湾新城配套中小学	武汉海格	21936.1（国土证）	19800		-	-
合计		315577.23	1025608.45	17044.98	778722.89	744957.54

注：①）用地面积除注明为土地证外，其他来自《建设用地规划许可证》；

②）建筑面积来自《建设工程规划验收许可证》

③）可售面积来自《销售证》

④）下文的其他表格，没有特别注明，均