

(上接A29版)

金。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步对房产的转让环节进行调控，在未实施房产税的地区则开发商房产税发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售造成不利影响。

(三) 公司房地产业务生产经营管理风险

1. 投资决策风险
房地产业在未来发展面临的不确定性因素较多，公司在拍卖土地、收购股权、重大重组、产品销售等方面对决策参考的因素越来越多，而政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果公司不能有效把握宏观及经营形势变化，不能准确地把握决策失误，将对公司经营发展造成重大负面影响。

2. 区域经营及区域扩张风险

房地产业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域政策或发展存在差异，开发商对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很不同，只有对某一区域市场有深入了解的房企才能把握一定的市场份额。公司作为一家全国性房地产公司，如果重仓的区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续地与当地政府保持良好的合作关系，将影响公司经营业绩。

目前公司在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力是相适应，但如果未来公司根据发展战略需要进一步扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

3. 项目管理风险

房地项目系一项复杂的系统工程，投资大、涉及相关行业广、合作单位多，要接受规划、国土、建设、房产等部门的审批和监管，这使得公司项目开发控制的难度增大，尽管公司已做较严格的产品操作规程，但如果项目某个环节出现偏差，如产品定价偏差、政府出台的法规、部门协调不畅、施工进度计划安排不合理、项目管理组织和团队不力等，可能会直接或间接导致项目开发周期延长、成本上升、造成项目预期目标难以实现。

上市公司向蛇口工业区购买资产的发行对象为蛇口工业区，募集配套资金拟用于发行股票的对象为符合中国证监会规定的证券投资基金公司、公司股东、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者，其它境内法人投资者和自然人等不超过10名的特定投资者。

4. 二级市场的股价波动风险
二级市场的股价波动对上市公司的股价有直接影响，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价。决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的计算公式为：最近一个会计年度经审计的归属于母公司所有者的净利润加权平均数/最近一个会计年度末的总股本。

5. 资本运营风险
采用合资方式操作房地项目已成为行业通行的经营模式。但是，合资开发也存在一定风险，即公司对开发项目的控制程度会受到一定程度的制约。此外，如果合资各方一旦在履行合同条款方面产生重大分歧时，将会对合资开发项目的进程产生不利影响。

6. 四大板块的控制风险
公司一向注重高工程质量水平，致力于加强项目的监控控制及相关部门的职责意识和专业培训，制定了管理制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并按计划严格执行，施工和监理及专业人员的职责权限及操作规范，通过科学的项目管理，确保工程质量，从而保证了公司品牌和市场形象，并使公司受到不同程度的经济处罚，甚至导致法律诉讼。

7. 合资风险
报告期内，公司未发生重大工程质量问题，但还应建立第三方专业机构定期季度质量检查制度，以确保如遇问题，公司能及时发现并解决，从而给公司经营带来风险。

8. 工程质量控制风险

公司对工程质量的控制主要通过建立完善的质量管理体系和质量监督机制，以及按计划严格执行，施工和监理及专业人员的职责权限及操作规范，通过科学的项目管理，确保工程质量，从而保证了公司品牌和市场形象，并使公司受到不同程度的经济处罚，甚至导致法律诉讼。

9. 借款风险
截至2013年6月30日，公司合并资产负债率为72.70%，流动比率为1.62，速动比率为0.56，公司合并长期借款1,660,862.41万元，短期借款56,000万元，存货占流动资产总额的比例分别为65.35%和61.35%。存贷的变动能将直接影响公司的流动比率及短期偿债能力，虽然公司的拟开发项目在建项目和完工项目均处于经济发达地区且具有较大的流动性，城市地理位置优越，具有良好的市场前景，房地产存货量越大，变现能力越强，但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

10. 现金流及融资风险
2010年、2011年、2012年及2013年1-6月，公司合并经营活动现金流量净额分别为-444,629.40万元、-211,233.97万元、509,877.78万元和-127,550.52万元，其中现金流净额主要因未能及时支付货款而增加，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。

随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍需要大量的资金支持，如果外部资金链断裂受到限制，导致有息负债和商誉减值，将对公司的持续经营产生不利影响。

11. 财务风险

股票市场价格波动不仅反映上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等多种因素的影响，同时也会影响国内政治经济形势及投资者心理的变化而产生波动，因此，对本次交易事项的本体的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

12. 自然灾害风险

在房地产项目建设和生产经营过程中，可能面临地震、台风、火灾、水灾、战争、国家政策以及其他不能预见且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此而面临一定的不确定性。

13. 其他风险

(一)环保节能风险

目前国家对环境保护、节约能源的力度逐渐加强，从原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对房地产行业影响较大。不排除在未来某项国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

(二) 股票市场价格波动风险

股票市场价格波动不仅反映上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等多种因素的影响，同时也会影响国内政治经济形势及投资者心理的变化而产生波动，因此，对本次交易事项的本体的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

(三)自然灾害风险

在房地产项目建设和生产经营过程中，可能面临地震、台风、火灾、水灾、战争、国家政策以及其他不能预见且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此而面临一定的不确定性。

(四)其他风险

在房地产项目建设和生产经营过程中，可能面临地震、台风、火灾、水灾、战争、国家政策以及其他不能预见且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此而面临一定的不确定性。

释义

除非另有说明，本公司指深业上城有限公司

指深业上城(深圳)工业有限公司

指深业上城集团有限公司

指深业上城(深圳)有限公司

指报告书

指报告书摘要

指交易标的/标的资产/资产

指蛇口工业区持有的海上世界住宅一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅二十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅三十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅四十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅五十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅六十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅七十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十一期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十二期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十三期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十四期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十五期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十六期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十七期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十八期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅八十九期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权

指蛇口工业区持有的海上世界住宅九十期和文化艺术中心土地使用权