上海爱建股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)摘要

(上接B13版)

上海国际集团是在上海国际信托有限公司的基础上组建成立，具有20多年金融经营服务和重大项目投融资管理经验，先后在海外资本市场5次发行公司债券，多次筹借国际商业贷款，累计融资40多亿美元，有力地支持了上海经济建设和社会发展，并且全部外债按期偿还，在国际资本市场享有良好声誉。

上海国际集团是上海浦东发展银行股份有限公司、上海农村商业银行股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司的第一大股东，控股上海国际信托有限公司、上海证券有限责任公司等核心金融企业。近年来，上海国际集团不断扩大金融投资领域，发起设立华安基金管理有限责任公司；在香港注册并上市共同基金"沪光基金"；与著名资产管理公司之一的JP摩根合资成立上投摩根基金管理有限公司；与英国国惠集团德利万邦有限公司合资成立我国首家货币经纪公司——上海国利货币经纪有限公司；发起设立并控股长江养老保险有限公司；发起成立上海注册资本最大的上海国盛典当有限公司等。

多年来，上海国际集团以丰富的金融与资本运作经验，为上海重大建设项目如南浦大桥、延安东路隧道、虹桥机场扩建、轨道及磁悬浮交通、上海高速公路网、洋山深水港等提供完善的投融资和财务顾问服务，积极促进上海的现代化建设与国际化发展。上海国际集团还参股申银万国证券股份有限公司、太平洋保险（集团）股份有限公司、交通银行股份有限公司等10余家金融企业。上海国际集团的金融资产占集团总资产65%以上，基本涵盖银行、证券、保险、信托、证券投资基金、货币经纪等多个金融子行业，并拥有一大批中高级金融投资经营专业人才。

二、最近三年主要财务指标

（一）资产负债情况

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产（万元）	5,481,052.15	6,966,948.87	3,506,202.64
负债（万元）	3,351,943.32	4,232,505.06	2,228,519.13
归属于母公司股东的权益（万元）	1,871,002.53	2,479,480.37	1,156,209.19

（二）收入利润情况

项 目	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入（万元）	492,703.44	529,611.83	208,553.50
营业利润（万元）	155,644.77	393,029.38	88,948.93
利润总额（万元）	162,924.99	404,415.81	92,782.19
归属于母公司股东的净利润（万元）	93,194.71	166,299.25	42,123.85

（三）现金流量情况

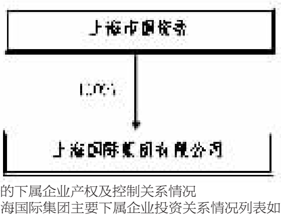
项 目	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	−430,266.06	875,678.68	383,370.65
投资活动产生的现金流量净额（万元）	76,399.54	167,325.72	−312,918.21
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	−303,765.59	91,701.91	330,484.63
现金及现金等价物净增加额（万元）	−659,315.28	1,132,975.27	400,153.42

注：上述上海国际集团相关财务报表数据均为合并报表数，并经上海上会会计师事务所有限公司审计。上海国际集团财务数据与预案中披露数据的差异主要源于该公司在2008年度审计时对2006年、2007年度的财务报表进行了追溯调整，所列数据为追溯调整后数据。

三、上海国际集团股权结构及下属企业情况

（一）股权结构图

上海国际集团为上海市国资委全资拥有的国有企业，股权结构图如下：



（二）按照产业类别划分的下属企业产权及控制关系情况

截至本报告书出具日，上海国际集团主要下属企业投资关系情况列表如下：

产业分类	公司名称	持股比例（%）		主营业务
银行信托	上海国际信托有限公司	国际集团	66.33	信托业务
	上海浦东发展银行股份有限公司	国际集团	21.16	商业银行
		上海信托	6.54	
		国鑫公司	2.53	
		资产管理	0.17	
	上海农村商业银行股份有限公司	国际集团	8.01	商业银行
		国资公司	8.01	
		资产管理	4.00	
	香港申联国际投资有限公司	上海信托	16.50	对香港的上海商业银行进行投资
证券基金	上海证券有限责任公司	国际集团	66.67	证券业务等
		上海信托	33.33	
	海际大和证券有限责任公司	上海证券	66.67	股票和债券的承销，外资股份经纪，债券的经纪和销售
	上投摩根基金管理有限公司	上海信托	51.00	基金募集、基金销售、资产管理等业务
	国泰君安证券股份有限公司	国资公司	23.81	证券业务等
		上海信托	0.02	
		资产管理	0.02	
	申银万国证券股份有限公司	国际集团	8.46	证券业务等
		国资公司	5.67	
		上海信托	2.74	
		资产管理	1.28	
	中银国际证券股份有限公司	国资公司	6.00	证券业务等
	华安基金管理有限责任公司	上海信托	20.00	基金设立，基金业务管理等业务
	香港沪光国际投资管理公司	上海信托	100.00	证券投资咨询和资产管理
	海证期货有限公司	上海证券	100.00	商品期货经纪、金融期货经纪
资产管理	上海国有资产经营有限公司	国际集团	100.00	投资、咨询、担保等
	上海国际集团资产管理有限公司	国际集团	100.00	境内外投资、资产管理、咨询等
	金浦产业投资基金管理有限公司	资产管理	50.00	股权（产业）投资基金管理，发起设立股权(产业)投资基金，投资咨询
	上海国际集团（香港）有限公司	国际集团	100.00	进出口贸易，服务贸易，拓商引资，投资咨询服务
金融服务及其他金融机构	上海国际集团金融服务有限公司	国际集团	100.00	投资、经营、咨询
	上海国际集团金融发展研究院有限公司	国际集团	90.00	管理、开发、策划与咨询，人才培训等
	上海国盛典当有限公司	金融服务公司	38.89	典当业务等
		资产管理	16.67	
	上海国利货币经纪有限公司	上海信托	67.00	境内外外汇市场、货币市场、债券市场、衍生产品交易
	安信农业保险股份有限公司	国际集团	17.62	农业保险、财产损失保险等
		国资公司	16.72	
	上海产权拍卖有限公司	国资公司	76.00	产权、股权及相关的资产拍卖
	通联支付网络股份有限公司	资产管理	6.25	为企业和个人的支付、转账等业务提供技术平台、软件开发和相关专业化服务
	长江养老保险股份有限公司	国际集团	19.95	养老保险及年金业务等
	东方人寿保险股份有限公司	国资公司	10.00	人寿保险以及再保险业务
	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	国资公司	5.75	控股投资保险企业，资金运用等
		国鑫公司	0.45	
	大众保险股份有限公司	国际集团	19.89	承保各种财险、责任险、信用保险、机动车辆保险等业务
		资产管理	14.13	
	上海市再担保有限公司	国际集团	46.15	担保、再担保业务，投资及投资咨询，资产管理，会展服务
实业投资	上海市上投房地产有限公司	国际集团	100.00	商品房开发、房产销售、租赁、咨询及经营管理等
	上海通达房地产有限公司	国际集团	100.00	房地产开发、经营、信息咨询，物业管理等
	上海华东实业有限公司	国际集团	94.29	经营管理投资企业；咨询和服务业务等
		资产管理	5.71	
	上海盛龙投资管理有限公司	国际集团	100.00	投资、咨询等
	上海广电集团有限公司	国际集团	5.88	电子、电器产品及设备等
	光明食品（集团）有限公司	国际集团	5.83	食品销售管理，国有资产的经营与管理，实业投资等
		国资公司	5.83	
	上海同盛投资（集团）有限公司	国际集团	30.49	洋山深水港区工程建设及综合开发经营的投资等
		国资公司	8.00	
	上海厂长经理人才有限公司	国际集团	60.00	人才信息咨询、推荐、招聘、培训、测评、派遣
	上海东郊宾馆有限公司	国际集团	11.80	宾馆酒店
		国资公司	19.80	
	北京昆仑饭店有限公司	国际集团	40.00	宾馆酒店
	上海东锦江大酒店有限公司	国际集团	20.00	宾馆酒店

注释：

（1）"上海信托"指上海国际信托有限公司，为上海国际集团控股子公司

（2）"国鑫公司"指上海国鑫投资发展有限公司，为上海国有资产经营有限公司全资子公司

（3）"资产管理"指上海国际集团资产管理有限公司，为上海国际集团全资子公司

（4）"上海证券"指上海证券有限责任公司，为上海国际集团控股子公司(间接)

（5）"国资公司"指上海国有资产经营有限公司，为上海国际集团全资子公司

（6）"金融服务公司"指上海国际集团金融服务有限公司，为上海国际集团全资子公司

第三节 交易对方与上市公司之间关系

本次交易前，上海国际集团与本公司不存在关联关系。本次交易后，上海国际集团将直接持有本公司220,395,012股股份，占本次交易后公司总股本的21.18%，考虑到本次交易前上海国际集团控股子公司——上海国际信托有限公司截至2009年9月30日持有爱建股份的10,944,935股股份，假使其持股比例直至本次交易后一直不变，本次交易后，上海国际集团将直接和间接合计持有本公司22.23%股份，成为本公司第一大股东。

本次交易前，经上海国际集团推荐、公司董事长提名，本公司于2009年8月19日召开第五届董事会第四十次会议审议通过了聘请杨德红同志担任公司总经理的议案。

除上述外，截止本报告书出具日，交易对方上海国际集团未向本公司推荐董事或其他高级管理人员。

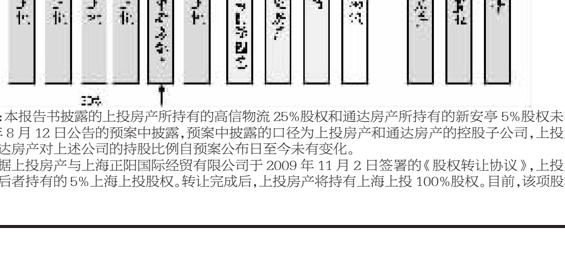
第四节 交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚情况

最近五年内，上海国际集团及其主要管理人员未有受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

第五章 拟购买资产情况

本次交易拟购买资产为上投房产100%股权和通达房产100%股权。根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1548号、1455号、1538号《审计报告》和北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2009）第371－1号、天兴评报字（2009）第371－2号《资产评估报告书》，截止2009年7月31日，拟购买资产模拟合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为173,531.89万元，评估价值为269,102.31万元，评估增值为95,570.42万元，增值率55.07%。其中上投房产合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为78,754.58万元，评估价值为131,579.76万元，评估增值为52,825.18万元，增值率为67.08%（与上投房产母公司报表中所有者权益账面值81,807.56万元相比，评估增值49,772.20万元，增值率为60.84%）；通达房产合并报表归属于母公司所有者权益的账面价值为94,777.31万元，评估价值为137,522.55万元，评估增值为42,745.24万元，增值率为45.10%（与通达房产母公司报表中所有者权益账面值117,222.71万元相比，评估增值20,299.85万元，增值率为17.32%）。

拟购买资产主要资产情况图示如下：



注：本报告书披露的上投房产所持有的高信物流25%股权和通达房产所持有的新安亭5%股权未在2009年8月12日公告的预案中披露，预案中披露的口径为上投房产和通达房产的控股子公司，上投房产和通达房产对上述公司的持股比例自预案公布日至今未有变化。

根据上投房产与上海正阳国际经贸有限公司于2009年11月2日签署的《股权转让协议》，上投房产受让后者持有的5%上海上投股权。转让完成后，上投房产将持有上海上投100%股权。目前，该项股权转让手续正在办理中。

根据通达房产与上海通产实业有限公司、上海通惠企业发展有限公司于2009年11月2日签署的《股权转让协议》，通达房产受让后两者分别持有的汇通房产0.66%、0.47%股权。转让完成后，通达房产将持有汇通房产100%股权。目前，该项股权转让手续正在办理中。

根据通达房产与上海通惠企业发展有限公司于2009年11月2日签署的《股权转让协议》，通达房产受让后者持有的胜清置业10%股权。转让完成后，通达房产将持有胜清置业100%股权。目前，该项股权转让手续正在办理中。

其中：上海上投、天津上投、绍兴上投、宝山上投、天津中新名都、苏州上投、汇通房产、胜清置业、新安亭为房地产开发项目公司；新上海国际园艺、新世纪房产、天地行为房地产业务配套公司，分别从事苗圃园艺、物业管理、房地产营销策划业务；高信物流为物流公司。

第一节 上投房产情况

一、基本信息

公司名称：	上海市上投房地产有限公司
企业性质：	一人有限责任公司（法人独资）
公司注册地：	上海市九江路111号
主要办公地点：	上海市遵义路100号A栋22楼
注册资本：	77,000万元
营业执照注册号：	310101000043779
税务登记证号码：	国地税沪字310104132203272号
法定代表人：	冯伟建
开发资质	二级
经营范围：	各类商品房（包括内、外销商品房）综合开发，房产销售、租赁、咨询（除中介）及经营管理，建设前期工程，建材与设备经营，园林绿化（以上范围涉及许可经营的凭许可证经营）

二、历史沿革

上投房产前身系上海市上投房地产公司。1991年5月，上海市对外经济贸易委员会出具《对上海市投资信托公司申请成立"上海市上投房地产公司"的批复》（沪经贸贸管字（91）第415号），同意成立上海市上投房地产公司。同年6月，上海市房产管理局出具《关于上海市上投房地产公司资格审查的批复》（沪房（91）商字发第250号），对上海市上投房地产公司已具备房地产开发企业条件予以确认。经上海光华会计师事务所于1991年6月出具的《验资证明书》验证，上海市上投房地产公司注册资本3,000万元，其中，上海市投资信托公司分别以上海市投资信托拨款和非货币性资产投入1,200万元和1,830.53万元。上海市工商行政管理局核发企业法人营业执照，上海市上投房地产公司完成设立登记手续。

1994年1月，上海国际信托投资公司（系由上海市投资信托公司更名而来）向上海市上投房地产公司货币增资7000万元，经上海中华社科会计师事务所《验资证明书》验证，上海市上投房地产公司注册资金总额为1亿元，并就此次增资事项在上海市工商行政管理局办理工商变更登记。

2000年7月，上海国际集团出具《上海国际集团有限公司关于同意上海市上投房地产公司实施改制的批复》（沪国际[2000]013号），同意上海市上投房地产公司改制方案。改制后，上海市上投房地产公司更名为上海市上投房地产有限公司，注册资本为25,000万元。上海国际信托投资公司（前身系上海市投资信托公司）以其持有的上投房产净资产出资，认缴注册资本10,000万元，占上投房产注册资本的40%，上海国际集团以货币形式认缴注册资本15,000万元，占上投房产注册资本60%。经上海东华会计师事务所出具的《验资报告》（上会师报字（2000）第0495号）验证，上投房产收到注册资本25,000万元。上海市工商行政管理局核发企业法人营业执照，上投房产完成公司改制登记手续。

2007年7月，上海国际信托投资有限公司（系由上海国际信托投资公司更名而来）与上海国际集团签订《关于上海市上投房地产有限公司之股权转让协议》。同年9月，上海市国资委出具《关于同意上海国际集团投资管理有限公司等4家企业国有股权协议转让的批复》（沪国资委产（2007）653号），同意上海国际信托投资有限公司将其持有的上投房产40%股权协议转让给上海国际集团，股权转让价款为12,483.01万元。根据上海国际信托投资有限公司、上海策联投资管理有限公司、上海国际集团及上海住总集团产权经纪有限公司于2007年9月28日签定的《上海市产权交易合同》（合同编号：0701685），上海国际信托投资有限公司与上海国际集团已按挂牌方式在上海市联合产权交易所完成了股权转让手续。上投房产成为上海国际集团全资子公司。

2009年7月，经上海国际集团和上投房产董事会决议，上海国际集团以债转股形式对上投房产增资52,000万元。上海上会会计师事务所已就本次增资出具了验资报告（上会师报字[2009]第1620号）。

截止2009年7月31日，根据上投房产最新公司章程，上投房产股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
上海国际集团有限公司	77,000	100

三、最近三年主要业务发展情况

自成立以来，上投房产逐渐形成多类综合开发能力，依托雄厚的资本、技术优势，累计开发各类房产建筑面积逾270万平方米。上投房产先后参与开发建设了"联谊大厦"、"雁荡大厦"、"静安希尔顿宾馆"、"花园饭店"、"金桥大厦"、"罗马花园"、"华苑大厦"等项目；同时上投房产在闹市中心地段开发了面向较高层次的精品住宅，从"郁金香花苑"、"银杏家园"到"汇龙新城"，从"紫荆园"、"紫藤苑"到"海琪园"，上投房产以厚积薄发的底蕴，开发了多个高标准城市住宅。

上投房产目前的房地产开发业务主要通过6家房地产开发项目公司开展。其中上海上投开发的项目为"泰府名邸"，宝山上投开发的项目为"上投佳苑"，绍兴上投开发的项目为"国际华城"，苏州上投开发的项目为"现代园墅"，天津中新名都开发的项目为"檀府"，天津上投开发的项目为"华亭佳园"与"华亭丽园"。

另外上投房产还拥有3家从事房地产配套业务的子公司，包括新上海国际园艺、新世纪房产、天地行和一家参股公司高信物流。相关配套公司使得上投房产的房地产开发业务的功能更为齐全，有利于形成更强的市场竞争力。

具体房地产开发项目的业务介绍参见第六章第一节"一、主营业务和主要项目情况"。

四、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1455号《审计报告》，上投房产最近二年一期合并会计报表数据如下：

（一）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	444,278.15	447,330.46	534,056.90
总资产	452,516.44	462,201.27	580,004.59
总负债	370,070.39	435,703.62	517,981.18
归属于母公司股东权益	78,754.58	22,281.49	55,110.12

（二）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009年1－7月	2008年度	2007年度
营业收入	138,521.90	194,591.97	27,136.61
营业利润	20,682.53	7,526.60	16,841.38
利润总额	19,999.57	7,689.39	17,287.88
归属于母公司股东净利润	12,096.00	2,716.31	8,675.62

（三）主要财务指标

项目	2009年7月31日/2009年1－7月	2008年12月31日/2008年度	2007年12月31日/2007年度
资产负债率(%)	81.78	94.27	89.31
全面摊薄净资产收益率(%)	15.36	12.19	15.74

注：拟购买资产主要财务指标中，全面摊薄净资产收益率系以该（期）年度归属于母公司股东净利润直接除以该（期）年末归属于母公司股东权益的结果。下同。

（四）其他分析

由于会计处理上以交房作为确认收入的标准，上投房产有较大金额的预收房款尚未确认为收入。截至2009年7月31日，上投房产各年预收房款情况及假设确认收入情况下的模拟盈利如下：

单位：万元

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
上投房产合并报表预收房款的主要情况：			
上海上投	60,794.01	88,961.55	68,925.90
天津上投	46,939.62	29,154.20	43,431.07
绍兴上投	7,096.84	2,210.22	16,210.53
宝山上投	2,006.46	2,577.15	32,804.60
天津中新名都	67,229.08	41,225.04	10,646.23
苏州上投	26,845.64	30,825.23	13,997.91
合计	210,911.65	194,953.39	186,016.24
每年（或期）预收房款平均确认收入（注1）	47,625.21	81,643.22	81,643.22
每年预收房款平均产生的净利润（注2）	4,762.52	8,164.32	8,164.32
合计净利润（注3）	16,858.52	10,880.63	16,839.94
全面摊薄净资产收益率	20.19%	35.74%	26.61%

注1：假设截至2009年7月31日预收账款余额在2007年、2008年、2009年1－7月按月平均确认为收入。

注2：假设按10%净利润率计算每年预收房款产生的净利润。

注3：合计净利润为每年预收房款产生的净利润加上上投房产的当期归属于母公司净利润。

五、本次交易资产评估情况

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2009）第371－1号《资产评估报告》，以2009年7月31日为审计评估基准日，上投房产资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率%
流动资产	77,700.10	81,459.13	3,759.03	4.84
非流动资产	97,834.44	143,847.60	46,013.17	47.03
其中：可供出售金融资产	128.42	128.42	–	–
持有至到期投资	54,000.00	54,000.00	–	–
长期股权投资	41,415.82	85,312.47	43,896.65	105.99
投资性房地产	1,539.30	3,570.55	2,031.25	131.96
固定资产	331.78	427.43	95.64	28.83
长期待摊费用	291.96	291.96	–	–
递延所得税资产	127.14	116.78	−10.37	−8.16
资产总计	175,534.54	225,306.73	49,772.20	28.35
流动负债	93,425.63	93,425.63	–	–
非流动负债	301.34	301.34	–	–
负债合计	93,726.97	93,726.97	–	–
净资产（所有者权益）	81,807.57	131,579.76	49,772.20	60.84

注：评估情况表中所列账面价值为上投房产的母公司会计报表数据，前述二年一期的财务数据为合并报表数据。其中，由于数据按照保留小数点2位后列示，导致评估增减值计算结果与账面价值、评估价值相减后的计算结果有尾差，下同。

根据评估报告，在持续经营前提下，截至审计评估基准日2009年7月31日，上投房产母公司报表总资产账面价值为175,534.54万元，评估价值为225,306.73万元，增值额为49,772.20万元，增值率为28.35%；母公司报表总负债账面价值为93,726.97万元，评估价值为93,726.97万元，无增值；母公司净资产账面价值为81,807.57万元，评估价值为131,579.76万元，增值额为49,772.20万元，增值率为60.84%。

对上投房产资产评估主要增减值分析如下：

流动资产评估增值3,759.03万元，增值率为4.84%。其中：

（1）其它应收款评估增值41.47万元，增值率为0.07%；系评估确认的损失与会计上计提坏账准备差异造成。

（2）存货评估增值3,717.56万元，增值率149.98%，由于房地产市场发展迅速，该地区市场交易活跃，使该资产评估价值增值，其中汇龙新城会所车位增值较大，由于该项资产账面成本远低于资产构建成本，致使评估值增幅较大。

非流动资产评估增值46,013.17万元，增值率为47.03%。主要系长期股权投资项目评估增值较大，其中：

（1）投资性房地产增值。由于该地区房地产市场发展迅速，市场交易活跃，使该资产评估价值增值。其中雁荡大厦的评估值增值较大，是由于企业取得该资产时的购置成本较低，远远低于该区域房地产市场交易水平，致使评估值增幅较大。

（2）长期投资项目资产评估增减值情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率
1	上海新世纪房地产服务有限公司	65	325.00	2,606.00	2,281.00	701.85%
2	新上海国际园艺有限公司	100	1,000.00	1,316.12	316.12	31.61%
3	上海高信国际物流有限公司	25	2,069.82	3,944.00	1,874.18	90.55%
4	上海天地行房地产营销有限公司	51	51.00	996.15	945.15	1853.24%
5	上海上投置业发展有限公司	100	2,850.00	40,788.41	37,938.41	1331.17%
6	天津上投置业发展有限公司	51	2,550.00	5,768.88	3,218.88	126.23%
7	宝山上投置业发展有限公司	90	2,700.00	3,119.07	419.07	15.52%
8	绍兴上投置业发展有限公司	96.42	26,900.00	19,795.23	−7,104.77	−26.41%
9	苏州上投置业有限公司	70	2,100.00	2,620.52	520.52	24.79%
10	天津中新名都房地产开发有限公司	30	870.00	4,358.09	3,488.09	400.93%

注：本表所述账面价值为上投房产母公司公司报表中长期股权投资的账面价值，按新企业会计准则规定，上投房产对子公司的长期股权投资按照成本法核算。

长期股权投资评估增值43,896.65万元，增值率为105.99%，其中：

上海新世纪房地产服务有限公司采用收益法评估增值2,281.00万元，增值率为701.85%，主要原因是：作为轻资产服务型企业，新世纪房产拥有稳定的客户资源、经验丰富的管理团队、物业管理国家壹级资质等无形资源，这些为其带来较大的价值贡献。

新上海国际园艺有限公司评估增值316.12万元，增值率为31.61%。评估增值主要是存货评估有一定程度的增值。

上海高信国际物流有限公司评估增值1,874.18万元，增值率为90.55%。评估增值主要原因是该公司获利能力较强，历史净资产收益率各年均超过10%。

上海天地行房地产营销有限公司评估增值945.15万元，增值率为1853.24%。评估增值主要源于存货中的"花木新领地"房地产资产，由于企业取得该资产时的购置成本较低，远远低于所在区域房地产市场交易水平，致使评估值增幅较大。

其他相关长期投资为房产开发项目公司，其增值主要系相关房产项目公司的存货增值所致，存货评估增减值具体情况参见第六章第一节。

六、最近三年资产评估、交易、增资、改制情况

2009年7月，上海国际集团以债转股形式对上投房产进行增资，债转股金额为52,000万元人民币，上投房产变更后的注册资本为77,000万元人民币。本次增资已经上海上会会计师事务所出具了上会师报字[2009]第1620号《验资报告》审验。除此之外，上投房产近三年无其他资产评估、交易、增资、改制情况。

七、主要资产权属、主要负债情况及对外担保情况

截止2009年7月31日，上投房产主要资产为生产经营必须的以及在正常生产经营过程中形成的存货、货币资金、应收款项等；主要负债为在正常生产经营过程中形成的预收账款、应付款项、借款等。根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1455号审计报告，上投房产主要资产及主要负债情况如下：

（一）主要资产情况

项目	账面值（元）
流动资产：	
其中：货币资金	806,838,540.62
应收账款	2,457,647.76
预付款项	47,815,091.55
应收股利	2,382,578.17
其他应收款	278,612,075.94
存货	3,298,002,532.83
其他流动资产	6,673,086.81
流动资产合计	4,442,781,553.68
非流动资产：	
其中：可供出售金融资产	1,284,221.62
持有至到期投资	20,000,000.00
长期股权投资	20,698,249.99
投资性房地产	15,393,008.60
固定资产	9,978,191.86
无形资产	1,710,000.00
长期待摊费用	9,098,395.38
递延所得税资产	4,220,802.64
非流动资产合计	82,382,870.09
资产总计	4,525,164,423.77

（二）主要负债情况

项目	账面值（元）
流动负债：	
短期借款	717,000,000.00
应付账款	301,200,905.79
预收款项	2,126,078,618.98
应付职工薪酬	22,012,345.30
应交税费	−129,432,371.04
应付利息	4,275,582.50
应付股利	10,120,196.55
其他应付款	266,435,199.40
一年内到期的非流动负债	270,000,000.00
流动负债合计	3,587,690,477.48
非流动负债：	
长期借款	110,000,000.00
预计负债	3,013,446.05
非流动负债合计	113,013,446.05
负债合计	3,700,703,923.53

（三）担保情况

序号	用于担保的资产项目	被担保方	账面价值（元）
1	投资性房地产：东方路818号众城大厦16楼	新上海国际园艺	6,997,752.40
2	雁荡大厦	上投房产	1,672,132.68
3	宏巨会所	上投房产	4,933,322.60
4	金桥大厦1层2层西部及3层西南部产权房	天地行	13,221,578.19
5	天津华庭佳园项目的部分土地使用权	天津上投	77,142,667.82
6	天津市南开区老城厢10号地的檀府项目	天津中新名都	104,923,913.24
7	宝山上投1a#,2a#,3a#住宅，及相应土地使用权	宝山上投	35,817,970.50
8	开发成本：吴国用（2007）第20400号土地使用权	苏州上投	497,714,500.00
	合计		742,423,837.43

上述担保项目均为对上投房产下属子公司的担保事项。

此外，上投房产为参股公司高信物流的500万银行贷款提供连带担保责任，具体情况如下：

被担保单位名称	债权人	起止期限	担保金额（元）	担保方式
天津上投置业发展有限公司	交通银行天津分行	2009/5/25—2011/5/24	100,000,000.00	连带担保责任
上海高信国际物流有限公司	中国民生银行股份有限公司上海分行	2008/9/23—2009/9/13	5,000,000.00	连带担保责任
天津中新名都房地产开发有限公司	兴业银行天津分行	2009/3/4—2009/11/30	100,000,000.00	连带担保责任

除上述事项外，截至本报告书出具日，上投房产无对外担保事项，亦无对除子公司外关联方的担保事项。

八、其他情况说明

截止本报告书签署日，上投房产未有针对本次交易变更公司高管人员的计划，不存在影响上投房产独立性的协议或让渡经营管理权、收益权等其他安排。

第二节 通达房产情况

一、基本信息

公司名称：	上海通达房地产有限公司
企业性质：	有限责任公司（法人独资）
公司注册地：	上海市乔家路19弄3号27楼
主要办公地点：	上海市遵义路100号A栋22楼
注册资本：	122,050.00万元
营业执照注册号：	3101021012616
税务登记证号码：	国地税沪字310101133730445号
法定代表人：	冯伟建
开发资质	三级
经营范围：	房地产开发、经营，房地产信息咨询，物业管理，建材、装潢材料、金属材料、木材、电梯、水暖器材、通讯设备的销售

二、历史沿革

1992年11月，上海市财政局和上海市税务局出具《有关三星房地产公司申请成立的复函》（沪财税人（1992）327号）批准，同意设立三星房地产公司。1993年1月，上海市房产管理局出具（沪房（93）商字发第12号）《关于三星房地产公司资格审查的批复》，对三星房地产公司已具备房地产开发企业条件予以确认。经上海公正会计师事务所验证并出具《验资证明书》（沪公报（92）第18号），三星房地产公司收到注册资本3,000万元，上海市财政局分别以货币拨款和划拨商品房出资1,380万元和1,684.10万元。同月，由于在办理工商登记手续时发现三星房地产公司已被其他公司登记，上海财政局申请更改公司名称为上海通达房地产公司，经黄浦区工商行政管理局核准并核发《企业法人营业执照》。

1996年12月，上海市财政局做出（沪财办（1996）37号）《关于<关于增加通达房地产公司注册资金的申请>的批复》，同意上海通达房地产公司注册资本由3,000万元增加到8,000万元，增加的注册资金由货币形式投入。经上海公正会计师事务所（沪公报（96）第660号）《验资报告》验证，由上海市税务局在1996年12月分两次共投入货币资金5,000万元，上海通达房地产公司已收到注册资本5,000万元。上海市财政局与上海税务局系合署办公机构。

1997年10月，上海通达房地产公司经上海市财政局《关于同意上海通达房地产公司改制为有限责任公司的批复》（沪财人（1997）112号）核准，由全民所有制企业改制为有限责任公司。就上海通达房地产公司改制事项，上海公正会计师事务所于1997年11月出具《审计报告》（沪公报（97）第420号），确认上海通达房地产公司截至1997年9月30日的资产总额为50,425.26万元，负债总额为42,764.37万元，净资产总额为7,660.89万元。上海市财政局于1997年11月颁发《关于确认上海公正会计师事务所对上海通达房地产公司净资产<审计报告>的通知》（沪财人（1997）113号），对上海公正会计师事务所出具的前述（沪公报（97）第420号）《审计报告》予以确认。根据上海通达房地产公司与上海市财政局于1997年11月签署的《关于上海通达房地产公司的退资方案》，原投资方上海市财政局对在上海通达房地产公司的8,000万元实收资本予以收回，具体形式为：上海市财政局将上海通达房地产公司成立时投入的固定资产按原账面值1,684.10万元收回，将上海通达房地产公司对上海市财政局的应收款项5,315.90万元予以核销，另外收取上海通达房地产公司1,000万元。同时，由上海通惠企业发展有限公司和上海市财政税务工会分别出资450万元、2,550万元，通达房产注册资本变更为3,000万元，上海通惠企业发展有限公司和上海市财政税务工会出资比例分别为15%和85%。同年，上海通惠企业发展有限公司和上海市财政税务工会如期缴入资本，并经上海公正会计师事务所《验资报告》（沪公报（97）第427号、453号）验证。

2000年6月，上海市财政局出具《关于将上海通达房地产有限公司划转上海国际集团有限公司的批复》（沪财办（2000）39号），决定将其所属的上海市财政税务工会持有的通达房产85%股权无偿划转给上海国际集团。就此项股权转让事项，上海市财政局与上海国际集团于2000年6月签定了《资产转划协议书》。同月，通达房产通过股东会决议，一致同意上海市财政税务工会将其所持有的通达房产85%股权全部划转给上海国际集团。

2001年1月，上海通惠企业发展有限公司与上投房产签定《股权转让合同》，上海通惠企业发展有限公司将其持有的通达房产15%股权转让给上投房产。同月，通达房产股东会决议，一致同意上投房产在受让通达房产15%股权后，由其单方向通达房产以货币形式增资1,050万元。增资完成后，通达房产注册资本变更为4,050万元，其中，上海国际集团持股比例为63%，上投房产持股比例为37%。

2009年7月，根据上海国际集团第二届董事会第十三次会议决议及上海国际集团的批复，上投房产持有的通达房产37%股权无偿划至上海国际集团，同时上海国际集团以债转股形式对通达房产进行增资，债转股金额为118,000.00万元。增资后通达房产注册资本变更为122,050.00万元。上海上会会计师事务所已就本次增资出具了验资报告。

截止2009年7月31日，根据通达房产最新公司章程，通达房产股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
上海国际集团有限公司	122,050.00	100

三、最近三年主要业务发展情况

多年来，通达房产始终聚焦于房地产开发业务，以上海为中心，累计开发住宅、商业、办公楼逾一百万平方米，形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式，通达房产开发的多个项目广受好评。目前通达房产开发的业务主要通过胜清置业和汇通房产两家房地产开发项目公司开展，项目主要为汇通房产开发的"长宁88金廷"和胜清置业开发的"上海北竿山国际艺术中心"。

具体房地产开发项目的业务介绍参见第六章第一节"一、主营业务和主要项目情况"。

四、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1538号《审计报告》，通达房产最近二年一期合并会计报表数据如下：

（一）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产	273,060.15	236,207.28	193,166.28
总资产	284,838.41	247,921.84	204,202.89
总负债	186,512.50	263,063.96	216,537.01
归属于母公司股东权益	94,777.31	−15,156.13	−12,350.54

（二）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009年1－7月	2008年度	2007年度
营业收入	1,220.42	11,679.95	59.91
营业利润	−4,895.78	−3,692.44	−3,546.97
利润总额	−6,275.28	−3,071.36	−2,236.47
归属于母公司股东净利润	−5,943.21	−2,694.00	−1,824.74

通达房产目前处于亏损状态主要系开发的房地产项目尚处于开工建设中，预计于2011－2012年开始交房后，相应收入可以确认，通达房产将实现盈利。

（三）主要财务指标

项目	2009年7月31日/2009年1－7月	2008年12月31日/2008年度	2007年12月31日/2007年度
资产负债率(%)	65.48	–	–
全面摊薄净资产收益率(%)	−6.27	–	–

注：拟购买资产主要财务指标中，全面摊薄净资产收益率系以该（期）年度归属于母公司股东净利润直接除以该（期）年末归属于母公司股东权益的结果。下同。

（四）其他分析

由于会计处理上以交房作为确认收入的标准，通达房产有较大金额的预收房款尚未确认为收入。截至2009年7月31日，通达房产预收房款情况及假设确认收入情况下的模拟盈利如下：

单位：万元

项目	2009年7月31日	2008年12月31	2007年12月31日
通达房产合并报表预收房款的主要情况			
汇通房产	59,305.25	1,611.19	
胜清置业	4,054.16	3,841.52	6,402.11
合计	63,359.41	5,452.72	6,402.11
每年（或期）预收房款平均确认收入（注1）	14,306.96	24,526.22	24,526.22
每年预收房款平均产生的净利润（注2）	1,430.70	2,452.62	2,452.62
合计净利润（注3）	−4,512.51	−241.38	627.88

注1：截至2009年7月31日预收账款余额在2007年、2008年、2009年1－7月按月平均确认为收入。

注2：假设按10%净利润率计算每年预收房款产生的净利润

注3：合计净利润为每年预收房款产生的净利润加上上投房产的当期归属于母公司净利润

五、本次交易资产评估情况

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2009）第371－2号《资产评估报告》，以2009年7月31日为审计评估基准日，通达资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,737.19	10,796.97	59.79	0.56
非流动资产	128,429.82	148,669.88	20,240.06	15.76
其中：长期股权投资	128,390.00	148,582.76	20,192.76	15.73
资产总计	139,167.01	159,466.85	20,299.85	14.59
流动负债	21,944.30	21,944.30	–	–
非流动负债	–	–	–	
负债合计	21,944.30	21,944.30	–	–
净资产（所有者权益）	117,222.71	137,522.55	20,299.85	17.32

根据评估报告，在持续经营前提下，至审计评估基准日2009年7月31日，上海通达房地产有限公司母公司报表总资产账面价值为139,167.01万元，评估价值为159,466.85万元，增值额为20,299.85万元，增值率为14.59%；母公司报表总负债账面价值为21,944.30万元，无评估增值；母公司报表净资产账面价值为117,222.71万元，评估价值为137,522.55万元，增值额为20,299.85万元，增值率为17.32%。

对通达房产评估资产主要增减值分析如下：

非流动资产评估增值20,240.06万元，增值率为15.76%。主要系长期股权投资项目评估增值较大，其中：长期投资项目资产评估增减值情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率
1	上海汇通房地产有限公司	100.00	104,800.00	122,883.16	18,083.16	17.25%
2	上海胜清置业有限公司	100.00	23,490.00	24,847.11	1,357.11	5.78%
3	上海新安亭置业有限公司	5.00	100.00	852.49	752.49	752.49%

注：本表所述账面价值为通达房产母公司报表中长期股权投资的账面价值，按新企业会计准则规定，通达房产对子公司的长期股权投资按照成本法核算。

长期股权投资对象主要为房产项目公司，其中，对上海新安亭置业有限公司5%股权的长期投资账面值为100万元，评估值为852.49万元，评估增值752.49万元，评估增值率为752.49%，主要系新安亭公司账面累计未分配利润较多及未开发土地自然增值所致。对汇通房产和胜清置业的长期股权投资评估增值主要系该房产项目公司的存货增值所致，存货评估增减值具体情况参见第六章第一节。

六、最近三年资产评估、交易、增资、改制情况

2009年7月，根据上海国际集团第二届董事会第十三次会议决议及上海国际集团批复，决定将上投房产持有的通达房产37%股权无偿划至上海国际集团，同时上海国际集团以债转股形式对通达房产进行增资，债转股金额为118,000万元。变更后的通达房产注册资本为122,050万元。除此之外，通达房产近三年无其他资产评估、交易、增资、改制情况。

七、主要资产权属、主要负债情况及对外担保情况

截止2009年7月31日，通达房产主要资产为生产经营必须的以及在正常生产经营过程中形成的货币资金、存货、预付及应收款项等；主要负债为在正常生产经营过程中形成的预收账款、应付款项、借款等。根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1538号审计报告，通达房产主要资产及主要负债情况如下：

（一）主要资产情况

项目	账面价值（元）
流动资产：	
其中：货币资金	544,700,767.74
预付款项	42,627,992.50
应收利息	2,612,243.79
其他应收款	1,551,531.48
存货	2,139,108,955.45
流动资产合计	2,730,601,490.96
非流动资产：	
其中：长期股权投资	99,241,256.22
固定资产	985,311.42
递延所得税资产	17,555,999.59
非流动资产合计	117,782,567.23
资产合计	2,848,384,058.19

（二）主要负债情况

项目	账面价值（元）
流动负债：	
其中：应付账款	83,192.00
预收款项	633,594,116.00
应付职工薪酬	4,297,910.93
应交税费	−57,690,771.88
应付利息	41,133,650.00
其他应付款	257,046,930.03
流动负债合计	878,465,027.08
非流动负债：	
其中：长期借款	965,000,000.00
预计负债	8,960,000.00
递延所得税负债	3,175,000.00
其他非流动负债	9,525,000.00
非流动负债合计	986,660,000.00
负债合计	1,865,125,027.08

（三）用于担保的资产情况

序号	用于担保的资产项目	被担保方	账面价值（元）
1	华阳路街道5街坊1/3丘（住宅用地）和1/4丘（商业办公用地）的土地使用权及房屋建设	汇通房产	1,599,229,180.71
2	青浦区赵巷镇2街坊174/1丘地块及在建工程	胜清置业	538,871,374.74
	合计		2,138,100,555.45

上述担保项目均为对内担保事项。截至本报告书出具日，通达房产无对外担保事项，亦无对除子公司外关联方的担保事项。

八、其他情况说明

截止本报告书签署日，通达房产未有针对本次交易变更公司高管人员的计划，不存在影响通达房产独立性的协议或让渡经营管理权、收益权等其他安排。

第六章 拟购买资产的业务与技术

第一节 拟购买资产的主营业务和业务流程

一、主营业务和主要项目情况

（一）主营业务和市场定位

上投房产和通达房产的主营业务是办公和住宅类房地产项目的开发与销售，核心产品主要定位于中高端房地产住宅市场。开发区域辐射上海、天津、苏州和绍兴四个城市。其中，上投房产是上海市房地产协会常任理事单位之一，并拥有房地产开发、营销代理、物业、园艺等综合实力，成立以来累计开发办公、住宅等各类商品房建筑面积逾270万平方米。通达房产是上海市房地产协会理事单位之一，累计开发的商品房和完成的国家基本建设项目总量逾100万平方米。目前，上投房产和通达房产紧握市场机遇，不断拓展产品类型和提升产品质量，向市场推出多元化产品，满足日益细分的房地产市场需求。

（二）主要房地产开发项目情况

1、拟购买资产已开发完成项目情况

2001年至2008年，拟购买资产所属项目公司已售且交房的主要楼盘如下表：

序号	项目名称	所属企业	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	项目类型	销售收入（亿元）
1	紫藤苑	上投房产	2.6331	5.8359	商品住宅	1.5
2	汇龙新城	上投房产	3.5	17.7	商品住宅	10.3
3	海琪园	上投房产	1.538	7.6557	商品住宅	5.5
4	天籁园	上投房产	27.67	10.777	别墅	10
5	上海国家会计学院	通达房产		2.8	学校	0.03
	合计		35.3411	44.7686	——	27.33

（1）紫藤苑

本项目位于上海市桂平路以东、浦北路以南、江安路以北、百合花苑以西，总占地面积约2.6331万平方米，由上投房产于1999年9月补交地价取得。该项目开发的总建筑面积约5.8359万平方米，其中上投房产总销售面积约3.9858万平方米。项目定位为商品住宅，由上海丰苑房地产有限公司开发建设。项目施工总承包单位是上海住安建设发展有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。该项目已于2002年9月全部销售完毕。

（2）汇龙新城

本项目位于上海市鲁班路高架以东，蒙自路以西，徐家汇路以北，蒙自西路以南，总占地面积约3.5万平方米，由上投房产于2000年9月取得，属旧区改造地块。该项目开发的总建筑面积约17.7万平方米。项目定位为商品住宅，由上海汇龙新城房地产有限公司开发建设。项目施工总承包单位是上海崇明建设（集团）有限公司、上海住安建设发展有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。该项目已于2003年9月全部销售完毕。

（3）海琪园

本项目位于上海市黄浦区，白渡路以南，豆市街以东，中山南路以西，毛家路以北，总占地面积约1.538万平方米，由上投房产于1994年4月划拨取得，于2001年4月补交地价，于2001年10月开工建设，属旧区改造地块。该项目开发的总建筑面积约7.6557万平方米。项目定位为商品住宅，由新上海国际广场有限公司开发建设。项目施工总承包单位是上海市第七建筑有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。该项目已于2004年2月全部销售完毕。

（4）天籁园

本项目位于上海市闵行区颛桥地区，东临田园路，南接伟都路，西靠都市路，北依向阳路，占地总面积约27.67万平方米，由上投房产于2003年12月以股权受让方式取得。该项目开发的总建筑面积约10.777万平方米。项目定位为别墅，由上海宏巨置业有限公司开发建设。项目施工总承包单位是上海市第一建筑有限公司、南通市建筑安装工程总公司、宏润建设集团股份有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。该项目已于2005年4月全部销售完毕。

（5）国家会计学院

2003年，通达房产受委托，承接了上海国家会计学院扩建项目的全过程建设管理。亚太经合组织金融与发展项目秘书处设在上海国家会计学院，此次扩建工程重要功能之一就是为亚太经合组织金融与发展项目提供举办会务的场所。该项目于2004年年初开工，2006年年初竣工并投入使用。总建筑面积约2.8万平方米，总投资2.5亿元。该项目施工总包单位是上海第四建筑工程有限公司，具有施工总承包一级资质。通达房产代理建设费为330万元。

2、拟购买资产在开发及待开发项目汇总

所属企业	序号	项目名称	开发企业	用地总面积（平方米）	规划总建筑面积（平方米）	可售面积（平方米）	项目地理位置
上投房产	1	泰府名邸	上海上投	32,512	116,152	97,283	上海市静安区康定路70#街坊
	2	上投佳苑	宝山上投	72,851.1	112,664.92	96,540	上海市宝山区顾村镇富长路西侧、水产路南北两侧
	3	国际华城	绍兴上投	156,452	225,574.91	210,104	绍兴市袍江开发区E1A－E1D号地块
	4	现代园墅	苏州上投	285,184.80	272,754.00	268,063	苏州市吴中区苏震桃路西侧北溪江路南北侧
	5	檀府	天津中新名都	65,634.9	64,913.65	61,805	天津市南开区东马路以西，北马路以南
	6	华亭佳园	天津上投	225,580	323,221.51	305,357	天津市中北镇镇政府西侧（C地块）
	7	华亭丽园	天津上投	185,176.5	243,094.33	234,862	天津市中北镇镇政府西侧（F地块）
通达房产	8	上海北竿山国际艺术中心	胜清置业	219,440	194,956	95,100	上海市青浦区赵巷镇特色居住区
	9	长宁88金廷	汇通房产	61,140	239,630.55	175,000	上海市长宁区4－6街坊
		合计		1,303,971.3	1,717,740.87	1,544,114	

3、拟购买资产在开发及待开发项目销售进度汇总

所属企业	序号	项目名称	未售面积（平方米）	销售计划（平方米）			
				2009年8－12月	2010年	2011年	2011年以后
上投房产	1	泰府名邸	24,154.67	1,462.72	2,247.52		20,444.43
	2	上投佳苑	17,001.98		4,500	10,500	2,001.98
	3	国际华城	113,889.00	4,370	25,924	28,300	55,295
	4	现代园墅	164,546.19	9,045.6	42,943.8	58,555.19	54,001.6
	5	檀府	24,771.69	5,000	19,771.69		
	6	华亭佳园	128,106.11	15,198.92	33,574.51	43,375.49	35,957.19
	7	华亭丽园	234,861.51		38,000	64,700	132,161.51
通达房产	8	上海北竿山国际艺术中心	77,916.56	4,040	14,055	48,109.56	11,712
	9	长宁88金廷	147,103	1,350	21,253	30,900	93,600
		合计	932,350.71	40,467.24	202,269.52	284,440.24	405,173.71

4、拟购买资产在开发及待开发项目投资计划汇总

所属企业	项目名称	开发企业	预计项目总投资（万元）	已投资截至2009年7月31日(万元)				后续项目融资计划（万元）			
				自有资金	股东贷款	银行贷款	项目回收资金	自有资金	股东贷款	银行贷款	项目回收资金
上投房产	泰府名邸	上海上投	259,087	3,000	5,968		188,652	3,000			58,467
	上投佳苑	宝山上投	75,372	3,000	4,300	1,000	57,456	3,000		3,000	3,616
	国际华城	绍兴上投	99,597	27,900	3,146	10,000	23,322	27,900			7,329
	现代园墅	苏州上投	181,675	3,000	36,400	12,000	67,829	3,000		10,000	49,446
	檀府	天津中新名都	99,864	2,900	512	12,000	66,548	2,900			15,004
	华亭佳园	天津上投	167,030	5,000	37,380	10,000	40,562	5,000		10,000	59,088
	华亭丽园	天津上投	134,529				21,837			20,000	92,692
通达房产	上海北竿山国际艺术中心	胜清置业	111,908	26,100		26,500	14,271	26,100			18,937
	长宁88金廷	汇通房产	432,982	106,000		60,000	4,211	106,000		90,000	66,771
合计			1,562,044	176,900	87,706	131,500	484,688	176,900		133,000	371,350

5、拟购买资产在开发及待开发项目介绍

（1）泰府名邸项目

1）项目概况

(下转B15版)