

上海实业发展股份有限公司非公开发行股票购买资产暨重大关联交易报告书(草案)

(上接 D37 版)
(二) 关联交易情况
根据经上海上会审计的备考合并财务报表, 公司近一期备考关联交易情况如下:

- 1、购买或销售商品
公司本期及上期向关联方销售/采购商品有关明细资料如下:

Table with columns: 企业名称, 关联事项, 2007年1-6月. Rows include 上海南洋联合有限公司, 上海上实集团有限公司.

2、关联方应收、应付重大款项余额
其他应付款

Table with columns: 企业名称, 2007-06-30余额, 占全部余额的比重. Rows include 上海上实集团有限公司, 上海实业集团上海有限公司.

- 3、其他关联交易
(1) 上海上实为公司银行短期借款 15,000 万元提供连带责任保证。
(2) 置业集团为上海金钟商业发展有限公司银行借款 5,000 万元提供连带责任保证; 为上海上实南开房地产营销有限公司银行借款 16,500 万元提供连带责任保证。
(3) 上海上实置业有限公司为公司银行短期借款 20,000 万元提供连带责任保证。

(三) 向实际控制人及其关联方提供担保情况
截至本报告书出具之日, 公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况。

本次非公开发行重大资产购买不会改变上述情况。
(四) 本次交易完成后公司关联交易的安排
为了规范公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易, 公司已制定了规范和减少关联交易的措施如下:

- 1、公司已经在《公司章程》中制定了规范关联交易的有关条款, 对关联交易决策权限和程序做了具体规定, 其中包括明确了关联方的界定、关联交易的审核权限、表决程序等方面。
2、本次交易完成后, 公司发生的关联交易将严格按照《公司章程》等文件规定, 履行必要的法律程序, 依照合法有效的协议进行。
3、公司控股股东上海上实已出具《关联交易承诺函》, 就其与上实发展之间关联交易事宜作如下承诺: (1) 本次上实发展向特定对象发行股票收购资产完成后, 上海上实将尽可能减少和规范与上实发展及其控股子公司之间的关联交易; (2) 对于无法避免或者因合理原因发生的关联交易, 上海上实将严格遵守有关法律、法规、上交所有关上市规则及《公司章程》的规定, 遵循等价、有偿、公平交易的原则, 履行合法程序并订立相关协议或合同, 及时进行信息披露, 保证关联交易的公允性。 (3) 上海上实承诺不通过关联交易损害上实发展及其他股东的合法权益。 (4) 上海上实有关关联交易承诺将同样适用于上海上实控股子公司, 上海上实将在合法权限内促成控股子公司履行关联交易承诺。

(五) 中介机构对本次交易完成后关联交易的意见
1、律师对本次交易后关联交易的意见
公司律师认为: “本次发行股票收购资产涉及的关联交易符合公司与全体股东的利益, 公司尚需进一步依照法律、法规、规范性文件及公司章程的规定履行关联交易的决策程序和信息披露义务; 上海上实并出具《关联交易承诺函》已就交易完成之后减少和规范关联交易作出承诺, 如果该等承诺得到有效履行, 能够有效减少和规范上海上实与上实发展及其控股子公司之间的关联交易。”

2、财务顾问对本次交易后关联交易的意见
财务顾问认为: “本次交易完成后, 上实发展房地产业务和资产的独立性、完整性大大增强, 本次交易不会导致公司与控股股东及其关联方之间产生持续性的关联交易。”

第十一章 本次交易的相关财务资料

一、目标资产近三年一期财务报表
上海上实和上实投资拟以认购本公司股份的资金及本公司拟以自筹资金向置业集团购买的资产 2004 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2007 年 6 月 30 日的模拟合并资产负债表, 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月份的模拟合并利润表以及模拟财务报表附表已经上海上会审计, 并出具上会师报字(2007)第 1511 号标准无保留意见审计报告。

(一) 模拟主体基本情况
模拟主体包括上海上实和上实投资拟以认购上实发展股权之资产, 及上实发展拟以自筹资金购买置业集团所持资产, 具体包括 18 家公司的股权、1 家公司收益权及两项资产, 清单见下表。

Table with columns: 序号, 拟认购资产, 性质, 公司主营. Rows include 上海上实城市开发投资有限公司, 青岛啤酒城开发有限公司, etc.

(二) 模拟财务报表编制基础和会计估计

模拟财务报表所载财务信息, 系基于上实发展分别与上海上实、置业集团、上实投资签署的《认购非公开发行股票协议书》、《股权投资协议书》、《资产收购协议书》、《关于上海实业开发有限公司之收益权转让协议》之约定, 以上述 18 家公司股权、1 家公司收益权及两项单项资产的 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月份经审计财务报表和有关账簿为基础, 假设上述资产模拟汇总实体于 2004 年 1 月 1 日独立存在且持续经营, 以 2007 年 1 月 1 日作为财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的首次执行日, 按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则和中国证监会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定, 采用报表附注中所示重要会计政策和会计估计进行编制。

对拟以股份形式收购及自筹资金购买之股权, 由于属于同一控制下的企业合并, 根据原股权投资账面价值入账, 协议价格与入账价值差异调整净资产。

对上实发展拟以自筹资金购买之单项资产, 根据协议价格入账。

(三) 目标资产近三年一期模拟财务报表

Table with columns: 资产, 2007年6月30日, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

Table with columns: 其他非流动资产, 非流动资产合计, 资产总计, 负债和所有者权益(或股东权益), 2007年6月30日, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 短期借款, 应付票据, 应付账款, etc.

目标资产近三年一期模拟利润表

Table with columns: 项目, 2007年1-6月, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 一、营业收入, 减: 营业成本, 营业税金及附加, etc.

二、近三年一期备考财务报表

上实发展 2004 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2007 年 6 月 30 日的备考合并资产负债表和备考资产负债表, 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月份的备考合并利润表和备考利润表以及财务报表附表已经上海上会审计, 并出具上会师报字(2007)第 1510 号标准无保留意见审计报告。

(一) 备考财务报表的编制基础

上实发展备考财务报表系根据公司与上海上实、置业集团、上实投资签署的《认购非公开发行股票协议书》、《股权投资协议书》、《资产收购协议书》、《关于上海实业开发有限公司之收益权转让协议》之约定, 以上述资产、拟认购股份之资产及拟用自筹资金购买之资产, 于报告期开始时属于一个经营实体的假设编制。因此, 备考财务报表以业经审计的公司 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月财务报表, 以及业经审计的上述拟认购股份之资产和拟用自筹资金购买之资产 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月模拟财务报表和有关账簿为基础, 按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的有关规定, 采用备考财务报表附注五所述重要会计政策、会计估计及合并财务报表的编制方法进行了相关调整和重新表述, 并对备考财务报表范围内各主体之间的交易及往来余额在编制本备考财务报表时汇总抵销。

(二) 备考合并财务报表

上实发展近三年一期备考合并资产负债表

Table with columns: 资产, 2007年6月30日, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

Table with columns: 其他流动负债, 流动负债合计, 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, 递延所得税负债, 其他非流动负债, 非流动负债合计, 负债合计, 所有者权益(或股东权益): 归属于母公司所有者权益合计, 少数股东权益合计, 所有者权益合计, 负债和所有者权益(或股东权益)总计. Rows include 短期借款, 应付票据, 应付账款, etc.

上实发展近三年一期备考合并利润表

Table with columns: 项目, 2007年1-6月, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 一、营业收入, 减: 营业成本, 营业税金及附加, etc.

(三) 备考母公司财务报表

上实发展近三年一期备考母公司资产负债表

Table with columns: 资产, 2007年6月30日, 2006年12月31日, 2005年12月31日, 2004年12月31日. Rows include 流动资产, 货币资金, 交易性金融资产, etc.

上实发展近三年一期备考母公司利润表

Table with columns: 项目, 2007年1-6月, 2006年度, 2005年度, 2004年度. Rows include 一、营业收入, 减: 营业成本, 营业税金及附加, etc.

三、上实发展盈利预测

本公司 2007 年度、2008 年度盈利预测报告已经上海上会审核, 并出具上会师报字(2007)第 1513 号盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已遵循了谨慎性原则, 但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资时不应过分依赖。

(一) 盈利预测编制基础

本盈利预测报告以业经上海上会审计的公司 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月份的经营业绩为基础, 并考虑公司 2007 年度、2008 年度的开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等, 本着谨慎性原则编制而成。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规及财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则和中国证监会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定, 在各重要方面均与公司实际所采用的会计政策及会计估计一致。

(二) 盈利预测基本假设

- 1、公司所遵循的现行国家政策、法律、法规在预测期间内无重大改变;
2、公司盈利预测期间内, 国家现行外汇汇率、银行信贷利率无重大改变;
3、公司所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变;
4、公司目前执行的税负、税率(除企业所得税率外)及享受的税收优惠政策无重大调整;
5、公司本次非公开发行股份重大资产购买方案能顺利获得相关主管部门审批;

- 6、公司 2007 年度、2008 年度及以后年度均能持续经营;
7、公司待开发物业的开发经营及销售计划能顺利进行; 已签订的主要合同及所洽谈主要项目基本能实现, 市场情况不会发生重大不利变化;

- 8、公司开发物业在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本等重大变动而受到不利影响;

- 9、在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素及不可预测因素对公司造成重大不利影响。

(三) 盈利预测的特殊假设

- 1、公司于 2008 年 1 月 1 日起执行新的《中华人民共和国企业所得税法》, 企业所得税税率预期由现行税率变更为 25%。
2、根据国家税务总局《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》, 盈利预测对目前销售的房产项目按财政部于一九九五年一月二十七日发布的《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的规定预计土地增值税计入当期损益, 但由于各地土地增值税清算细则尚未出台, 土地增值税清算对公司的最终影响金额尚无法确定, 届时如相关操作细则出台, 可能会对预期经营成果的实现产生一定影响。

- 3、假设公司在预测期间的各项经营计划和预算能够实现。

- 4、根据公司各项经营计划及公司的筹资、投资计划, 假设公司可以保持预计的财务杠杆水平, 假如因不可预计的因素导致公司筹资、投资计划改变, 可能会对预期经营成果的实现产生一定影响。

(四) 盈利预测表

Table with columns: 项目, 2006年已实现数, 2007年1-6月已实现数, 2007年7-12月预测数, 合计, 2008年预测数. Rows include 一、营业收入, 减: 营业成本, etc.

四、目标资产模拟盈利预测

本次交易目标资产 2007 年度、2008 年度模拟盈利预测报告已经上海上会审核, 并出具上会师报字(2007)第 1512 号盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已遵循了谨慎性原则, 但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资时不应过分依赖。

(一) 盈利预测编制基础

本模拟盈利预测报告以业经上海上会审计的拟认购之资产 2004 年度、2005 年度、2006 年度、2007 年 1-6 月份的经营业绩为基础, 并考虑拟认购之资产 2007 年度、2008 年度的开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等, 本着谨慎性原则编制而成。编制盈利预测时采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规及财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则和中国证监会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定, 在各重要方面均与公司实际所采用的会计政策及会计估计一致。

(二) 盈利预测基本假设

- 1、公司所遵循的现行国家政策、法律、法规在预测期间内无重大改变;
2、公司盈利预测期间内, 国家现行外汇汇率、银行信贷利率无重大改变;
3、公司所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变;

- 4、公司目前执行的税负、税率(除企业所得税率外)及享受的税收优惠政策无重大调整;