

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 D34 版)  
(1) 项目基本情况

公司名称	湖州湖峻投资发展有限公司
项目位置	湖州西山景区的湖州市湖东分区 BLD22-3/4 地块,西山景区西山麓东边,吴兴大道与碧园路交叉口,西南与北苕溪均临。
项目经营模式	分期开发,以销售方式收回投资
项目规划	项目距西山麓数百米,为商业用地,主要为商业项目地块提供商业配套服务,初步定位为特色商业街,吸引小型零售及特色餐饮类商业,主要形态为低密度的商铺。
总投资	36,190 万元
建设周期	2009年至2010年
销售周期	2009年7月至2011年

(2) 项目规划情况	
占地面积(平方米)	117,795
总建筑面积(平方米)	94,228
地上建筑面积(平方米)	94,228
其中:商业建筑面积(平方米)	94,228
容积率	0.8

(3) 主要财务数据  
该公司近一期的财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1494 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30
流动资产合计		76,560,323.02
非流动资产合计		-
资产总计		76,560,323.02
流动负债合计		56,562,031.76
非流动负债合计		-
负债总计		56,562,031.76
归属于母公司的股东权益		-
少数股东权益		-
股东权益总额		19,998,301.27

利润表主要数据 单位:元

项目	2007年1至6月
营业收入	-
营业成本	-
营业利润	-11,688.73
利润总额	-11,688.73
净利润	-11,688.73
归属于母公司所有者的净利润	-

(4) 评估结果  
东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ0702320045 号评估报告,湖州湖峻投资发展有限公司 20% 股权的评估值为 3,997,714.52 元。

6. 湖州湖峻置业有限公司 49% 股权  
湖州湖峻置业有限公司成立于 2007 年 2 月 6 日,注册资本人民币 2,000 万元,注册地为湖州市八里店镇乌山村,主要办公地点为湖州市威莱大街 291 号,法定代表人马成霖。截至 2007 年 6 月 30 日,上实城发持有该公司 51% 股权,上海上实持有 49% 股权。本次交易完成后,上实城发仍持有 51% 股权,上实发展持有 49% 股权。该公司主要经营房地产业投资、房地产开发与经营、物业管理,目前主要负责开发湖州市湖东分区 BLD32-1 地块。

上海上实已参加了上述地块土地使用权挂牌出让竞买, 并已与湖州市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》。

(1) 项目基本情况如下:

公司名称	湖州湖峻置业有限公司
项目位置	湖州西山景区的湖州市湖东分区 BLD21-1 地块,西山景区西山麓,项目所处的西山景区是湖州城市东扩的启动区域,项目毗邻天然湖,自然景观优越。
项目经营模式	分期开发,以销售方式收回投资
项目规划	高档住宅为住,并布置适当的配套商业
总投资(万元)	34,420
建设周期	为 2010 年-2011 年
销售周期	2010 年 7 月至 2012 年 6 月

(2) 项目规划情况	
占地面积(平方米)	65,556
总建筑面积(平方米)	97,222
地上建筑面积(平方米)	65,556
其中:住宅建筑面积(平方米)	80,000
商业建筑面积(平方米)	3,000
其他(平方米)	2,556
地下建筑面积(平方米)	11,667
容积率	1

(3) 主要财务数据  
公司近一期的财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1495 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30
流动资产合计		90,867,887.01
非流动资产合计		-
资产总计		90,867,887.01
流动负债合计		70,879,551.76
非流动负债合计		-
负债总计		70,879,551.76
归属于母公司的股东权益		-
少数股东权益		-
股东权益总额		19,988,335.26

利润表主要数据 单位:元

项目	2007年1至6月
营业收入	-
营业成本	-
营业利润	-11,684.74
利润总额	-11,684.74
净利润	-11,684.74
归属于母公司所有者的净利润	-

(4) 评估结果  
东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070231045 号评估报告,湖州湖峻置业有限公司 49% 股权的评估值为 9,794,391.93 元。

7. 湖州湖滨投资发展有限公司 20% 股权  
湖州湖滨投资发展有限公司成立于 2007 年 2 月 6 日,注册资本人民币 2,000 万元,注册地为湖州市八里店镇乌山村,主要办公地点为湖州市威莱大街 291 号,法定代表人为马成霖。截至 2007 年 6 月 30 日,上实城发持有该公司 80% 股权,上海上实持有 20% 股权。本次交易完成后,上实城发仍持有 80% 股权,上实发展持有 20% 股权。该公司主要经营房地产业投资、房地产开发与经营、物业管理。目前主要负责开发湖州市湖东分区 HD36、37、38 地块。

上海上实已参加了上述地块土地使用权挂牌出让竞买, 并已与湖州市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》。

(1) 项目基本情况

公司名称	湖州湖滨投资发展有限公司
项目位置	湖州西山景区的湖州市湖东分区 HD36、37、38 地块,西山景区西山麓,项目作为湖州城市东扩的启动区域,天然湖,自然景观优越,同时又有邻近主城的地理优势。
项目经营模式	分期开发以销售方式收回投资
项目规划	集购物、娱乐和休闲为一体的大型商业综合体
总投资	65,242 万元
建设周期	2010 年 7 月至 2012 年
销售周期	2011 年 7 月至 2013 年

(2) 项目规划情况

(2) 项目规划情况	
占地面积(平方米)	117,795
总建筑面积(平方米)	94,228
地上建筑面积(平方米)	94,228
其中:商业建筑面积(平方米)	94,228
容积率	0.8

资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30
流动资产合计		89,845,277.37
非流动资产合计		-
资产总计		89,845,277.37
流动负债合计		69,857,029.25
非流动负债合计		-
负债总计		69,857,029.25
归属于母公司的股东权益		-
少数股东权益		-
股东权益总额		-
流动资产合计		19,988,248.12

利润表主要数据 单位:元

项目	2007年1至6月
营业收入	-
营业成本	-
营业利润	-11,761.88
利润总额	-11,761.88
净利润	-11,761.88
归属于母公司所有者的净利润	-

(3) 主要财务数据  
公司近一期的财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1496 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

(4) 评估结果  
东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ0702320045 号评估报告,湖州湖滨投资发展有限公司 20% 股权的评估值为 3,997,703.75 元。

8. 上海上实湖滨新城有限公司 50% 股权  
上海上实湖滨新城有限公司成立于 2003 年 2 月 19 日,注册资本人民币 25,000 万元,注册地为上海市青浦区朱家角镇沈巷路 246 号 3-203 室,主要办公地点为青浦区朱家角复兴路 999 弄。截至 2007 年 6 月 30 日,上海上实持有该公司 50% 股权,上实发展持有 50% 股权。本次交易完成后,上实发展持有 100% 股权。该公司主要经营房地产开发与经营、物业管理、投资咨询。目前主要负责位于上海朱家角的海源别墅项目的开发。

朱家角海源别墅项目所占土地系出让所得,由上海上实、上实发展已与上海市青浦区房屋土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》,受让土地总面积 315,073 平方米,土地使用期限 70 年,目前该公司已获得全部土地的《房地产权证》(沪房地青字 2003 第 005562 号)。且项目已取得:沪青地(2003)0611 号、沪青地(2004)0078 号、沪青地(2004)0111 号、沪青地(2004)0113 号、沪青地(2004)0119 号、沪青地(2004)0146 号、沪青地(2004)0147 号、沪青地(2004)0148 号、沪青地(2004)0152 号、沪青地(2004)0153 号《建设用地规划许可证》,取得沪规建(2004)0171 号、沪青建(2004)0253 号、沪青建(2004)0290 号、沪青建(2004)0391 号、沪青建(2005)18050725F01465 号、沪青建(2005)18050206F90153 号、沪青建(2006)18060127F00300 号《建设工程规划许可证》,取得 0301OP0297 D01-D07 号《建设工程施工许可证》。

(1) 项目基本情况

公司名称	上海上实湖滨新城有限公司
项目名称	朱家角海源别墅项目
项目位置	“海源别墅”作为朱家角特色生态居住区首期项目,位于特色居住区的南部,紧邻上海青少年活动中心“东方绿舟”和“上海郊野乡村高尔夫球场”,临近正在建设中的朱家角新镇。
总投资	78,000 万元
建设周期	建筑工程预计于 2008 年底完成
销售周期	2008 年至 2010 年

(2) 项目规划情况:	
占地面积(平方米)	315,073
总建筑面积(平方米)	45,646
地上建筑面积(平方米)	45,646
其中:别墅 53 栋(平方米)	36,850
会所 1 栋(平方米)	3,800
其他	4,996
容积率	0.14

(3) 主要财务数据  
公司近三年一期的资产负债表、近一期的利润表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1505 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计		403,412,177.76	388,510,636.60	500,535,612.05	449,328,842.27
非流动资产合计		8,593,493.07	31,007,643.29	26,849,727.79	17,563,763.89
资产总计		412,005,670.83	419,518,279.89	527,385,339.84	466,892,606.16
流动负债合计		186,578,233.83	169,518,279.89	7,385,339.84	16,882,607.16
非流动负债合计		-	-	270,000,000.00	200,000,000.00
负债总计		186,578,233.83	169,518,279.89	277,385,339.84	216,882,607.16
归属于母公司的股东权益		-	-	-	-
少数股东权益		-	-	-	-
股东权益总额		226,427,437.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00

利润表主要数据 单位:元

项目	2007年1至6月
营业收入	-
营业成本	-
营业利润	-31,430,084.00
利润总额	-31,430,084.00
净利润	-23,572,963.00
归属于母公司所有者的净利润	-

(4) 评估结果  
东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070377014 号评估报告,上海上实湖滨新城有限公司 50% 股权的评估值为 257,754,492.47 元。

9. 联合毛纺位于浦东新区川路 1111 号的土地使用权及地上建筑物  
该地块位于上海市浦东新区曹路镇上川路 1111 号,毗邻上海金融学院,占地面积约 3.6 万平方米,工业用地性质,总建筑面积 4 万平方米,大小建筑共九栋。项目经营模式为整体转让资产或对外租赁。联合毛纺已于 2006 年进入清算程序,由于应付上海上实 8,000 万元无法按期偿付,故以该地块 36,412 平方米土地使用权及地上建筑物(厂房 40,000 平方米)抵消对上海上实的欠款。

目前该地块土地及地上建筑物的产权过户手续正在办理中。上海上实将待相关过户手续完成后,以该地块的土地及地上建筑物按评估值作价认购本次非公开发行的股份。

东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070391045 号评估报告,该地块土地及地上建筑物的评估值为 128,351,774.72 元。

(一) 上实投资拟收购股权的非现金资产  
1、上实物业管理(上海)有限公司 65% 股权  
该公司为成立于 1997 年 7 月 4 日的中外合资企业。注册资本 62 万美元,注册地为上海市青浦区商榻镇陈东村,主要办公地点为上海市淮海中路 1298 号 5 楼,法定代表人王德钧。截至 2007 年 6 月 30 日,置业集团持有该公司 20% 股权,上实投资持有 65% 股权,上海海振实业发展有限公司持有 15% 股权。本次交易完成后,上实发展持有持有该公司 85% 股权。该公司主要从事房地产咨询、中介服务,境内外销售代理、物业管理及会所经营。

该公司是专门从事物业管理及相关服务的物业管理企业,于 2002 年通过了国家建设部物业管理企业一级资质的审核,成为国家一级物业管理企业之一,已通过上海市质量管理中心 ISO9001:2000 质量管理体系、ISO14001:2004 环境管理体系和 GB/T28001:2001 职业健康安全管理体系认证。经过多年的持续发展,目前该公司营业面积已逾 600 多万平方米。

(1) 主要财务数据  
公司近三年一期合并财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1504 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

项目	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	13,077,908.12	28,228,479.70	27,861,587.23	39,150,887.58
营业成本	2,874,668.77	3,815,151.85	9,263,610.11	22,944,205.31
营业利润	-46,123,092.74	-2,797,748.30	-686,538.19	-192,386.85
利润总额	-44,672,543.40	392.11	-3,222.78	-1,690.71
净利润	-44,675,231.41	392.11	-3,222.78	-1,690.71
归属于母公司所有者的净利润	-	-	-	-

合并资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产合计		95,825,170.83	85,088,702.58	74,417,700.23	60,886,084.12
非流动资产合计		2,128,361.25	2,005,496.53	2,261,095.54	2,285,882.05
资产总计		97,953,532.08	87,094,199.11	76,678,795.77	63,091,966.17
流动负债合计		84,188,248.00	75,418,477.03	66,441,805.69	55,908,537.98
非流动负债合计		-	-	-	-
负债总计		84,188,248.00	75,418,477.03	66,441,805.69	55,908,537.98
归属于母公司的股东权益		12,581,638.44	10,611,000.45	9,308,664.28	6,329,646.26
少数股东权益		1,183,645.64	1,064,621.63	928,325.70	863,761.93
股东权益总额		13,765,284.08	11,675,722.08	10,236,990.08	7,193,408.19

合并利润表主要数据 单位:元

项目	2007年1至6月	2006年	2005年	2004年
营业收入	7,622,593.63	13,251,934.91	18,667,994.03	51,487,461.22
营业成本	2,379,502.75	3,792,563.15	10,020,331.63	41,928,422.24
营业利润	1,748,507.57	4,005,122.49	3,222,064.72	2,806,814.64
利润总额	3,166,658.02	6,774,720.99	4,738,121.62	3,688,250.32
净利润	2,089,562.00	4,539,063.07	3,663,595.24	2,757,334.67
归属于母公司所有者的净利润	1,970,537.99	4,251,503.66	3,485,302.53	2,628,385.03

(2) 评估结果  
东湖评估已出具沪东洲资评报字第 DZ070369045 号评估报告,上实物业管理(上海)有限公司 65% 股权的评估值为 29,575,000.00 元。

2. 成都上置置地有限公司 33% 股权  
成都上置置地有限公司成立于 2006 年 3 月 28 日,注册资本人民币 895 万元,注册地为成都市温江区涌泉街办华丰村,主要办公地点为成都市温江区涌泉街办华丰村,法定代表人卢铿。截至 2007 年 6 月 30 日,上实发展持有该公司 67% 股权,上实投资持有 33% 股权。本次交易完成后,上实发展持有 100% 股权。该公司主要经营房地产开发经营。目前主要负责成都锦绣森邻项目的开发。

该项目目前一期工程已全部建设完成,二期工程已于 2007 年 3 月动工,预计 2008 年 12 月竣工。项目所占土地系出让所得,持有成都市人民政府颁发的温国用(2006)第 402 号、温国用(2006)第 271 号《房地产权证》。该项目已取得:城规建[2003]第 117 号《建设工程规划许可证》,城规管[2006]第 058 号《建设工程规划许可证》,510123200605311701 号《建设工程施工许可证》,510123200605250301 号《建设工程施工许可证》,温房预售字第 415 号《商品房预售许可证》,温房预售字第 450 号《商品房预售许可证》,温房预售字第 461 号《商品房预售许可证》,温房预售字第 468 号《商品房预售许可证》,成房预售温温江区字第 537 号《商品房预售许可证》。

(1) 项目基本情况

公司名称	成都上置置地有限公司
项目名称	成都锦绣森邻项目
项目位置	成都市温江区光华大道,紧靠光华大道,周边配套设施完善
项目规划	花园洋房(4.5-6 层)为主,电梯公寓(11-18 层)为辅,适当点缀少量别墅型高档住宅项目
总投资	84,500 万元
土地使用证取得时间	2006 年
建设周期	2006 年 4 月-2008 年 12 月

(2) 项目规划情况

占地面积(平方米)	122,263
总建筑面积(平方米)	220,485
地上建筑面积(平方米)	191,131
其中:商业地上面积(平方米)	3,500
住宅地上面积(平方米)	186,400
公建地上面积(平方米)	2,231
地下建筑面积(平方米)	29,364
容积率	1.42

(3) 主要财务数据  
公司近一年一期的财务报表已经上海上会审计,并出具上会师报字(2007)第 1508 号标准无保留意见审计报告,以下数据摘自上述财务报表。

资产负债表主要数据 单位:元

项目	日期	2007-6-30	2006-12-31
流动资产合计			