

# 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 D33 版)  
7. 锁定期安排  
本次非公开发行股票的锁定期按中国证监会的有关规定执行: 上海实业与上海投资认购的股份在发行结束之日起三十六个月内不得转让。

8. 上市地点  
在锁定期满后, 本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。  
9. 本次重大资产购买情况  
本次非公开发行股票暨重大资产购买涉及的资产交易总额合计为 4,191,204,861.89 元, 其中上海实业用以认购股份的非现金资产按评估值作价 2,549,624,717.11 元, 上海投资用以认购股份的非现金资产按评估值作价 719,145,089.78 元, 向置业集团收购的非现金资产按评估值作价 922,435,065.00 元。本次重大资产购买具体情况如下:

(1) 向上海实业非公开发行股票购买的非现金资产如下:

序号	资产清单	评估值(元)
1	上海实业城市发展投资有限公司 100% 股权(注 1)	1,377,793,778.57
2	青岛啤酒城开发有限公司 80% 股权	754,149,689.13
3	湖州湖峰置业有限公司 49% 股权	6,789,856.01
4	湖州湖源置业有限公司 49% 股权	6,794,391.59
5	湖州湖源置业有限公司 20% 股权	3,997,714.52
6	湖州湖源置业有限公司 20% 股权	3,997,714.52
7	湖州湖源置业有限公司 20% 股权	3,997,137.01
8	上海上实新材料有限公司 50% 股权	257,754,492.47
9	上海联合毛纺集团有限公司土地及地上建筑物(注 2)	128,361,774.72
	合计	2,549,624,717.11

上表中, 上海上实城市发展投资有限公司拥有的股权投资清单如下:

序号	资产清单	评估值(元)
1	青岛上实地产发展有限公司 76% 股权	29,576,000.00
2	青岛上实地产发展有限公司 56% 股权	56,126,197.24
3	天津中大兴房地产开发有限公司 70% 股权	417,781,684.10
4	大理上实城市发展有限公司 76% 股权	206,541,586.22
5	青岛啤酒城开发有限公司 20% 股权	2,406,007.11
6	上海联合毛纺集团有限公司 51% 股权	8,395,544.88
7	上海上实置业发展有限公司 10% 股权	719,145,089.78

(2) 向上海实业非公开发行股票购买的资产如下:

序号	资产清单	评估值(元)
1	上海实业发展股份有限公司 10% 股权	29,576,000.00
2	福建上实置业发展有限公司 33% 股权	56,126,197.24
3	上海金钟神业发展有限公司 10% 股权	417,781,684.10
4	上海上实房地产开发管理有限公司 80% 股权	206,541,586.22
5	上海上实置业发展有限公司 10% 股权	2,406,007.11
6	上海联合毛纺集团有限公司 51% 股权	8,395,544.88
7	上海上实置业发展有限公司 10% 股权	719,145,089.78

(3) 公司拟以自筹资金向置业集团购买以下非现金资产:

序号	资产清单	评估值(元)
1	上海上实地产开发有限公司 100% 股权	241,880,596.33
2	上海长海房地产开发有限公司 51% 股权	62,058,687.39
3	上海金钟神业发展有限公司 10% 股权	52,131,490.51
4	上海上实置业发展有限公司 18% 股权	47,236,276.06
5	上海上实置业发展有限公司 60% 股权	12,548,318.17
6	上海实业管理(上海)有限公司 20% 股权	9,100,000.00
7	上海上实房地产开发管理有限公司 20% 股权	51,388,386.78
8	上海上实置业有限公司 20% 股权	34,200,163.61
9	上海上实地产开发有限公司 20% 股权	40,416,942.27
10	南置集团持有的上海实业开发有限公司权益(注 4)	12,430,000.00
11	上海上实置业发展有限公司	389,048,647.82
	合计	922,435,065.00

注 1:截至 2007 年 6 月 30 日, 上海上实持有上实城发 95% 股权, 上海上实全资子公司上海实业东滩投资(集团)公司持有上实城发 5% 股权。东滩集团已与上海上实签署《产权交易合同》, 将其持有的上实城发 5% 股权转让予上海上实, 并已在上海联合产权交易所办理了产权交易手续, 尚待完成工商变更登记。

注 2:截至 2007 年 6 月 30 日, 上海上实应收联合毛纺其他应收款 8,000 万元。鉴于联合毛纺已进入破产清算程序, 无力偿还上述债务, 上海联合毛纺有限公司清算委员会已于 2006 年 11 月 30 日与上海上实达成《房地产抵债协议书》, 将联合毛纺拥有的位于浦东新区上川路 1111 号的土地使用权及地上建筑物以抵债方式转让给上海上实。目前上述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全部完成后, 按评估值作价 128,361,774.72 元, 认购本次非公开发行的股份。

注 3:截至 2007 年 6 月 30 日, 上实城发除持有上表中股权外, 还持有上海东滩农业科技(集团)有限公司 10% 股权, 上海东滩建筑工程咨询有限公司 10% 股权, 上海东滩旅游投资管理有限公司 10% 股权, 湖州东部新区投资开发有限公司 50% 股权。上实城发已与上海上实签订协议, 拟将上述四家公司股权转让予上海上实, 目前相关手续正在办理中。本次注入公司的资产中将不包括此四家公司股权。

注 4:上海实业开发有限公司为中外合作企业, 其出资方为置业集团(出资 1270 万美元)和上海上实(出资 605 万美元)。置业集团(集团)以上地使用权出资享有收益权, 合作合同约定该公司的利润分配方案为上实发展享有 90% 东方商厦租赁收益权以及 70% 上实大厦租售收益权, 置业集团享有 2% 东方商厦租赁收益权以及 4% 上实大厦租售收益权, 该两公司系中外合作企业, 上实发展拟向置业集团收购由置业集团所享有的收益权。

本次非公开发行股票暨重大资产购买相关事宜尚需获得上海市国资委批准, 并向上海市国资委申请对本次交易涉及的国有资产评估结果进行备案。

10. 本次非公开发行股票前公司滚存利润的安排  
本次发行完成后, 由公司的新老股东共同享有公司本次发行前滚存的未分配利润。

11. 本次发行决议有效期  
本次发行决议的有效期为相关议案提交公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过之日起一年。

(二) 本次交易前后公司股本结构变化  
假定上海上实以房地类非现金资产按评估值作价 2,549,624,717.11 元认购本次发行的股份, 上海投资以房地类非现金资产按评估值作价 719,145,089.78 元认购股份。根据本次非公开发行的发行价格每股 22.81 元测算, 发行股份总量预计为 143,304,244 股, 发行完成后公司股本结构如下表所示:

	发行前	发行后	
限售 A 股	360,964,134	494,268,378	67.63%
其中:上海上实持股	360,964,134	549,270,756	63.32%
上海投资持股	0	31,527,623	4.31%
流通股(万股)	236,577,509	236,577,509	32.37%
其中:上海上实持股	2,442,982	2,442,982	0.33%
总股本(股)	587,541,643	730,846,887	100.00%

上海上实直接持股合计 353,407,116 60.15% 485,183,737 66.36%  
上海上实间接持股合计 353,407,116 60.15% 486,711,300 66.76%

鉴于:(1) 本次非公开发行股票暨重大资产购买涉及的资产交易价格以资产评估值为依据确定, 相关资产评估报告需报上海市国资委备案。(2) 本次发行中, 上海上实与上海投资以非现金资产认购股份的具体出资额尚待上海市国资委批准。

因此本次发行的最终发行规模与各发行对象的认购数量尚待本次交易获得上海市国资委批准并完成资产评估报告备案手续, 且本次非公开发行股票暨重大资产购买获得中国证监会核准后, 由董事会根据实际情况最终确定。本次非公开发行完成后公司股本结构请参见董事会的相关公告。

(三) 本次交易的授权与批准情况  
1. 上实发展第四届董事会第六次会议已于 2007 年 8 月 13 日就本次非公开发行股票暨重大资产购买相关事宜进行审议并做出相关决议。

2. 本次非公开发行股票暨重大资产购买相关事宜尚需提请公司 2007 年第一次临时股东大会审议批准。鉴于本次非公开发行中上海上实、上海投资以非现金资产认购股份及上实发展向置业集团收购非现金资产已构成重大关联交易, 股东大会对相关事项进行表决时, 关联股东上海上实必须对相关议案回避表决, 放弃表决权。

3. 鉴于本次非公开发行股票暨重大资产购买涉及上海上实及其附属企业以资产认购股份和资产转让事宜, 本次交易尚需获得上海市国资委批准。  
4. 本次非公开发行股票暨重大资产购买相关事宜尚需获得中国证监会的核准。同时因上海上实及上海投资本次以非现金资产认购股份将使上海上实负有要约收购义务, 尚待获得中国证监会要约收购豁免。

## 第五章 本次交易各方基本情况

### 一、资产购买方 (一) 基本情况

法定中文名称:	上海实业发展股份有限公司
英文名称:	Shanghai Industrial Development Co., Ltd
注册资本:	587,541,643 元
经营范围:	房地产开发和经营, 实业投资, 资产管理, 国内贸易, 信息咨询(上述经营范围不涉及前置审批项目)
法定代表人:	马成耀
成立时间:	1996 年 9 月 19 日
注册地址:	上海市浦东新区 1065 号中华大厦 6 楼
办公地址:	上海市淮海中路 98 号金钟广场 33 楼
税务登记证号码:	31011013227883X
组织机构代码:	200021
电话:	021-53888859
传真:	021-53888879
互联网网址:	www.sidgroup.com
电子邮箱:	sid7@sidgroup.com

### (二) 历史沿革

上海实业发展股份有限公司前身为上海浦东不锈钢板材股份有限公司, 该公司系根据上海市经济委员会沪经企(1995)608 号文批准, 采用募集设立方式于 1996 年 9 月 19 日成立的股份有限公司, 成立时注册资本为 24,000 万元, 主营业务为生产、加工、销售各种冷轧、不锈钢板、热轧、薄板及延伸制品。  
2003 年 2 月, 浦东不锈钢原上海宝钢(集团)公司和上海三钢有限责任公司将其持有的 73.28% 浦东不锈钢股权转让给上海上实。随后浦东不锈钢重大资产重组, 将钢铁主业资产出售给三钢公司, 同时收购上海上实及其下属企业的房地类资产, 由冶金企业转型为以房地产开发和经营为主的综合性企业。同时公司名称由“上海浦东不锈钢板材股份有限公司”变更为“上海

实业发展股份有限公司”, 经上海证券交易所核准, 自 2003 年 3 月 3 日起, 公司证券简称由“浦东不锈”变更为“上实发展”。

经过此次股权转让后, 公司的股权结构如下表所示:

项目	持股数(股)	持股比例(%)
1. 国有法人股(上海上实)	430,571,622	73.28
2. 社会公众股	156,970,021	26.72
合计	587,541,643	100.00

经公司相关股东会议审议通过, 2005 年 12 月 26 日, 公司正式实施股权分置改革方案: 公司控股股东上海上实向流通股股东每 10 股送 3.2 股股票。  
公司股权分置改革完成后股本结构如下表所示:

项目	持股数(股)	持股比例(%)
1. 国有法人股(上海上实)	380,341,216	64.73
2. 社会公众股	207,220,427	35.27
合计	587,541,643	100.00

(三) 目前股本结构  
股权分置改革完成后, 控股股东上海上实根据相关法规的规定, 对其持有的本公司股份进行了部分减持。截至 2007 年 6 月 30 日, 公司总股本为 587,541,643 股, 其中上海上实持有 353,407,116 股, 占股本总额的 60.15%。  
公司目前股本结构如下表所示:

项目	持股数(股)	持股比例(%)
一、有限售条件的流通股		
1. 国有法人持有股份(上海上实)	353,407,116	59.97
有限售条件流通股合计	353,407,116	59.97
二、无限售条件的流通股		
人民币普通股	236,577,509	40.27
其中:上海上实持股	2,442,982	0.42
无限售条件流通股合计	236,577,509	40.27
三、股权激励	587,541,643	100

### (四) 最近三年一期主要财务数据

本公司 2004 年、2005 年及 2006 年财务报表已经上海上实审计, 以下数据摘自上述报表:

近三年合并资产负债表主要数据 单位:元

项目	2006年度	2005年度	2004年度
资产总计	3,290,992,980.24	3,615,570,943.69	3,083,963,042.02
负债合计	1,622,640,944.96	2,033,944,123.43	1,594,750,361.06
少数股东权益	394,003,170.17	589,273,652.07	316,610,779.95
股东权益合计	1,314,338,865.11	1,272,352,968.19	1,182,601,901.12

近三年合并利润表主要数据 单位:元

项目	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务收入	1,182,345,654.90	1,277,819,336.63	571,011,062.63
主营业务利润	25,371,940.01	546,311,486.87	249,085,186.02
营业利润	-74,016,802.27	376,427,195.44	188,962,862.76
利润总额	143,889,691.17	389,773,389.79	198,360,386.63
净利润	133,400,110.83	130,656,844.20	81,188,622.44

本公司 2007 年半年度财务报表已经上海上实审计, 并出具上会师报字(2007)第 1488 号审计报告, 以下数据摘自上述财务报表:

2007 年 6 月 30 日合并资产负债表主要数据 单位:元

项目	2007年6月30日	2007年1月1日
流动资产合计	2,301,410,697.24	2,379,347,988.33
非流动资产合计	900,584,669.90	889,404,945.39
资产总计	3,201,995,367.14	3,268,752,933.72
流动负债合计	1,350,784,002.58	1,448,243,162.67
非流动负债合计	167,845,421.23	171,676,698.68
负债合计	1,518,629,423.81	1,619,919,861.35
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	1,343,862,069.46	1,314,358,722.13
少数股东权益	339,447,263.88	334,474,493.14
所有者权益(或股东权益)合计	1,683,309,333.33	1,648,833,161.37

### 2006 年 1 至 6 月合并利润表主要数据 单位:元

项目	本期金额	上期金额
营业收入	372,475,323.13	680,150,601.18
营业成本	207,484,276.31	583,022,609.88
营业利润	71,566,888.76	243,909,192.52
利润总额	71,897,586.82	243,836,137.04
净利润	65,525,117.63	203,198,034.56
归属于母公司所有者的净利润	29,523,342.22	193,254,722.61

### 二、资产出售方 (一) 上海上实(集团)有限公司

法定中文名称:	上海上实(集团)有限公司
英文名称:	SIC Shanghai (Grouping) Co., Ltd
注册资本:	186,300 万元
企业类型:	有限责任公司(国有独资)
经营范围:	实业投资, 国内贸易(除专项规定), 股权投资范围内的国有资产管理
法定代表人:	张亚群
成立时间:	1990 年 8 月 20 日
注册地址:	上海市淮海中路 98 号金钟广场 21 楼
税务登记证号码:	310103132278215

### 2、主要财务数据

上海上实的主营业务涵盖房地产开发、基础建设、金融投资、现代农业和国内贸易等。根据上海上实出具的上会师报字(2007)第 1354 号标准无保留意见审计报告, 公司 2006 年主要财务数据如下:

2006 年合并资产负债表主要数据 单位:元

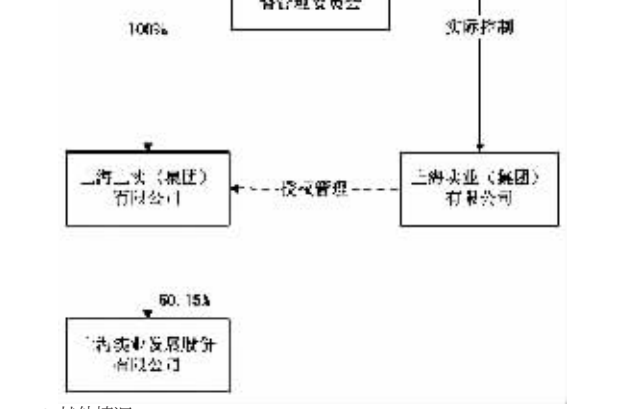
项目	类型	合并报表
总资产		21,560,800,444.80
流动资产合计		8,977,692,254.98
长期股权投资		2,362,727,910.20
固定资产合计		1,910,595,929.34
无形资产		10,280,821,746.66
总负债		5,330,394,302.67
流动负债合计		4,930,127,363.08
长期负债合计		407,410,281.14
少数股东权益		12,622,678,317.21
股东权益		16,238,402,142.13

### 2006 年合并利润表主要数据 单位:元

项目	类型	合并报表
主营业务收入		1,386,482,299.43
主营业务利润		167,814,366.39
利润总额		282,000,016.26
净利润		152,897,542.67

1. 股权及控制关系  
上海上实系上海市国资委 100% 控股的国有独资企业, 上海市国资委系本公司实际控制人。上海实业(集团)有限公司为注册于香港的公司, 上海市国资委为其实际控制人, 经上海市国资委投资管理上海上实。

上海上实的股权及控制关系如下图所示:



### 4. 其他情况

截至本报告出具之日, 上海上实及其关联方推荐在本公司任职的董事、监事情况如下:

姓名	上实任职职务	性别	任期起止日期	任职起止日期
马成耀	董事长	男	2006-11-16	2006-11-16
陆申	副董事长	男	2006-11-16	2006-11-16
陆申	董事、总裁	男	2006-11-16	2006-11-16
陆申	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
陆申	董事、副总裁	男	2006-11-16	2006-11-16
陆申	董事	女	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16
董方行	董事	男	2006-11-16	2006-11-16

上海上实近五年以来未受到与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚, 未存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情形。

### (二) 上海上实投资发展有限公司

#### 1、基本情况

法定中文名称:	上海上实投资发展有限公司
注册资本:	10,000 万元
企业类型:	有限责任公司(国内合资)
经营范围:	实业投资及项目咨询, 物业管理, 房地产开发, 物业管理, 中介服务, 信息咨询, 物业管理, 房屋建设, 材料经营及代理
法定代表人:	杨中平
成立时间:	1996 年 4 月 15 日
注册地址:	上海市浦东新区康桥路 166 号
税务登记证号码:	310229630302979

2. 主要财务数据  
上海投资通过其控股、参股子公司从事房地产投资开发、不动产经营与物业管理等业务。根据上海上实出具的上会师报字(2007)第 1326 号标准无保留意见审计报告, 公司 2006 年主要财务数据摘要如下:

2006 年合并资产负债表主要数据 单位:元

项目	类型	合并报表
总资产		1,198,008,460.29
流动资产合计		970,639,850.27
长期股权投资		157,002,286.15
固定资产合计		12,640,742.32
总负债		922,319,399.63
流动负债合计		37,044,515.68
长期负债合计		625,274,883.95
少数股东权益		12,943,403.87
股东权益		240,765,646.79

### 2006 年合并利润表主要数据 单位:元

项目	类型	合并报表
主营业务收入		36,520,567.13
主营业务利润		23,599,324.40
利润总额		84,639,874.40
净利润		59,596,119.40

3. 其他情况  
上海投资近五年以来未受到与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚, 未存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情形。

### (三) 置业集团

#### 1、基本情况

法定中文名称:	上置置业集团(上海)有限公司
英文名称:	Shanghai Real Estate Holding(Shanghai) Co., Ltd
注册资本:	9,000 万美元
企业类型:	外资企业
经营范围:	房地产开发、经营, 中介, 咨询及相关产品的投资, 从事实业投资业务, 接受实业公司董事会委托, 进行土地一级开发, 物业管理, 设备, 在沪、外、港、澳、台地区进行房地产开发, 从事上述投资咨询业务(涉及行政许可的, 凭许可证经营)
法定代表人:	杨中平
成立日期:	1994 年 5 月 31 日
注册地址:	上海市浦东新区康桥路 166 号
税务登记证号码:	310109929259799

#### 2、主要财务数据

置业集团通过其控股、参股子公司从事房地产投资开发、不动产经营与物业管理等业务。根据上海上实出具的上会师报字(2007)第 1334 号标准无保留意见审计报告, 公司 2006 年主要财务数据如下:

2006 年合并资产负债表主要数据 单位:元

项目	类型	合并报表
总资产		1,4