上海外高桥保税区开发股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)

（上接D26版）

外高桥集团是我国最大的保税区上海外高桥保税区的独家综合开发营运商，负责保税区10平方公里以及保税物流园区1.03平方公里、物流园区二期2.73平方公里、微电子产业园区1.67平方公里区域的综合开发、综合服务以及综合配套并积极参与上海外高桥功能区新市镇的开发建设。

未来外高桥集团将依托外高桥保税区、保税物流园区和非保税区域“三位一体”的综合优势，通过房地产的区域开发与运营，实现集团持有的土地、以及工业、商业、住宅等各类房地产资源的价值最大化，大力发展国际贸易、现代物流等园区综合服务业务，不断完善园区综合配套，抓住外高桥港城建设的历史性机遇，打造宜居、宜商、宜投资的外高桥国际港城品牌。

（四）股权及控制关系

外高桥集团是国有独资的园区类开发控股集团公司。上海市浦东新区国资委持有外高桥集团100%的股权，是外高桥集团的实际控制人。

外高桥集团在本次交易前持有外股份56%的股权，是公司的控股股东；本次交易完成后外高桥集团持有外股份股权的比例为62.54%，仍为公司控股股东。外高桥集团在本次交易前的股权投资结构（见附图）

（五）外高桥集团持有的主要资产情况

1、上市资产

主要指外高桥集团持有56%股份的外股份。主要负责保税区区外外高桥功能区商业住宅房地产开发经营（森兰·外高桥项目、酒店经营等），保税区区内约27万平方米工业厂房的经营以及通过其参股20%的三家开发公司参与保税区的综合开发。外股份详细情况请见本报告书第四章上市公司基本情况。

2、核心资产

外高桥集团持有的核心资产包括：外高桥集团持有38.35%股权的外联发，59.17%股权的新发展和80%股权的三联发三家园区开发公司。同时，外高桥集团通过外股份间接持有上述三家公司20%股权。截至2007年底，上述三家公司的总资产约占外高桥集团总资产的66%，主要负责外高桥保税区、保税物流园区、物流园区二期和微电子产业园区的经营和开发以及现代物流和服务贸易等园区综合服务业务的经营，是集团的主要盈利性资产，也是外高桥保税区综合开发的主体。上述资产详细情况请见本报告书第七章关于本次交易的标的资产部分。

3、其它控股、参股公司

外高桥集团其它参股、控股公司情况见下表：

序号	企业名称	主营业务	注册资本（万元）	外高桥集团持股比例
1	上海外高桥新市镇开发管理有限公司	物业管理，园林绿化，市政工程管理；城建工程勘察设计，土木工程建筑，线路、管道、设备安装、工程承包、建设开发前期动拆迁工程，实业投资，国际贸易、转口贸易（涉及许可经营的凭许可证经营）	41,333	79.348%
2	上海外高桥保税区投资实业有限公司	对国家投资形成的国有资产投资控股，物业管理；空调、制冷设备的维修保养；合同收购生产性废旧金属，废旧物资回收、利用（涉及许可经营的凭许可证经营）	12,000	100%
3	上海外高桥现代服务贸易发展有限公司	保税区内商品的展示、交易、物流、加工、市场管理，技术与经济信息咨询服务，投资咨询服务，财务咨询服务，企业管理咨询服务，企业登记代理服务及服务贸易（除经纪）；从事货物的进出口和技术进出口业务（附设分支机构）；委托房屋租赁；物业管理咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）	5,000	40%
4	上海外高桥物流开发有限公司	房地产开发经营，建筑工程施工（凭资质证书），仓储服务及管理（除危险品），实业投资及管理，国际货物运输代理（除航空），从事货物与技术的进出口业务，及以上相关业务咨询服务。	15,000	36.667%
5	上海外高桥钟表国际贸易有限公司	自营和代理钟表及机芯、配件商品和技术的进出口等	500	50%
6	上海外高桥钟表交易中心有限公司	以钟表及机芯、配件、饰品为主的国际贸易	500	10%
7	上海外高桥国际物流发展有限公司	区内仓储、运输、分拨业务；国际及区内贸易、转口贸易、及代理；区内商业性简单加工及商务物流业务咨询服务	5,000	10%
8	上海外高桥汽车交易市场有限公司	汽车（含小汽车）的销售组织本市场会员参与各类汽车经营的管理；汽车、摩托车及零配件为主的国际贸易及展览；汽车技术的咨询，商品咨询服务，市场管理及配套服务（涉及许可经营的凭许可证经营）	1,000	70%
9	上海开麦拉传媒投资有限责任公司	实业投资，企业投资咨询及管理，企业形象策划，计算机图文设计制作，多媒体制作，会务、展示展览服务，设计、制作、发布、代理广告，电视节目制作、发行	6,000	10%
10	上海外高桥软件产业发展有限公司	保税区内软件园的综合开发经营、管理，会务服务，产品展示、商品咨询服务（除经纪），信息产品（包括计算机及软件、通讯、微电子）的研究、开发、制造、销售、系统集成和技术服务；	4,000	7.5%
11	上海新高桥开发有限公司	主要负责开发上海市统一规划的“一城九镇”——高桥新城项目	60,000	32.029%
12	天安保险股份有限公司	主要经营中国保险监督管理委员会核准的人民币、外币的各种财产保险、责任保险、信用保险、水险、意外伤害保险、健康保险、金融服务保险等业务，办理各种再保险，法定保险和资金运用保险等业务。	66,777.63	4.72%
13	上海浦东发展集团财务有限责任公司	对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款。	50,000	6%
14	上海外高桥物流中心有限公司	房地产开发经营，建筑工程施工（凭资质证书），仓储服务及管理（除危险品），实业投资及管理，国际货物运输代理（除航空），从事货物与技术的进出口业务，及以上相关业务咨询服务	40,000	0.25%
15	上海东方汇文国际文化服务贸易有限公司	从事对外文化宣传与交流；国际、国内文化商品国际展示	30,000	20%

（六）外高桥集团最近一年主要财务资料

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2008）第21353号审计报告，截止2007年12月31日，外高桥集团总资产208.92亿元，归属于母公司所有者权益23.90亿元；2007年实现主营业务收入75.56亿元，归属于母公司所有者净利润1.08亿元。外高桥集团2007年主要财务数据如下：

主要财务资料（合并）

单位:元

项目	2007年度
资产总计	20,891,733,927.12
负债合计	16,984,275,608.54
归属于母公司所有者权益合计	2,390,079,327.02
主营业务收入	7,555,956,364.88
归属于母公司所有者净利润	107,514,175.06

（七）外高桥集团与本公司的关联关系及其向公司推荐董事、监事或高级管理人员情况

截至本报告签署日，外高桥集团持有本公司417,208,000股股份，占总股本的56%。是公司的第一大股东和控股股东。

外高桥集团推荐在本公司任职的董事、监事或高级管理人员以及其在外高桥集团任职情况如下：

姓名	在外股份职务	在外高桥集团职务	性别	任职时间
舒榕斌	董事长	党委书记、总经理	男	2007年4月至今
施伟民	董事、总经理	党委副书记	男	2006年4月至今
陈卫星	董事	副总经理	女	2005年5月至今
胡燕	董事	投资部总经理	女	2006年4月至今
黄丹	董事	计划财务部副总经理	男	2008年4月至今
芮晓玲	监事长	无	女	2007年4月至今
应伊红	监事	专职监事	女	2008年4月至今

（八）外高桥集团近五年内的处罚、重大诉讼或仲裁事项

截至本报告书签署之日，外高桥集团近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、不存在涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

截至本报告书签署之日，外高桥集团董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

二、东兴投资

（一）东兴投资基本情况

公司法定名称：	上海东兴投资控股发展公司
公司性质：	国有企业（非公司法人）
成立时间：	1991年5月10日
注册地：	上海市茂名南路205号
主要办公地点：	上海市茂名南路205号
邮政编码：	200020
法定代表人：	朱军缨
注册资本：	408,168,197元
企业法人营业执照注册号码：	310000000006880
税务登记证号码：	国地税沪字310115132203221
最近三年注册资本变化情况	请参见公司历史沿革
经营范围：	实业投资，企业管理服务，国内贸易（除许可经营项目），房地产开发经营及相关咨询，建筑装饰（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

（二）历史沿革

东兴投资前身是上海银苑房地产经营公司，成立于1991年5月10日，注册资金人民币5,000万元，系中国东方资产管理公司于2002年从中国银行上海分行接收的投资项目。

2005年10月，中国东方资产管理公司基于资源整合的需要，以上海银苑房地产经营公司为主体设立了东兴投资，公司名称及营业范围于2005年10月26完成工商变更登记。

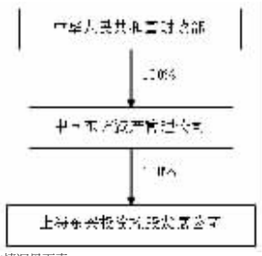
2007年3月12日，经中国东方资产管理公司《关于上海东兴投资控股发展公司增加注册资本的批复》（中东投[2007]9号）的批准，公司的注册资本由5000万增加到408,168,197元。

（三）股权及控制关系

中国东方资产管理公司持有东兴投资100%股权，是东兴投资的控股股东。中华人民共和国财政部持有中国东方资产管理公司100%股权，是东兴投资的最终实际控制人。

中国东方资产管理公司是经国务院及中国人民银行批准，于1999年10月在北京成立的国有独资有限责任公司。法定代表为梅兴保。注册资本为100亿元人民币，其中人民币60亿元，外汇5亿美元，由财政部全额拨入。中国东方资产管理公司以收购、管理和处置金融机构的不良资产为主业，兼营投资银行业务，以回收最大化和处置成本最小化为主要目标。中国东方资产管理公司下辖25个办事处和东银投资（控股）有限公司、东方酒店管理有限公司、深圳市邦信投资发展有限公司和上海东兴投资控股发展公司四家直属公司。公司由中国银行业监督管理委员会负责监管，涉及中国银行业监督管理委员会监管范围以外的金融业务，由中国证券监督管理委员会等相关业务主管部门监管，财政部负责财务监管。

东兴投资在本次交易前的股权投资结构如下：



东兴投资控股、参股企业情况见下表：

产业类别	企业名称	主营业务	注册资本	持股比例（%）
园区综合开发	上海新兴技术开发区联合发展有限公司	上海市漕河泾新兴技术开发区的开发、建设、经营和管理；房产经营（含外汇房）。	35000万元人民币	10
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	虹桥经济技术开发区的统一开发和经营、房产经营等。	35000万元人民币	25
	上海闵行联合发展有限公司	负责闵行经济技术开发区的开发、建设和经营管理、咨询代理等。	40000万元人民币	10
	上海外高桥保税区联合发展有限公司	区内基础设施、进出口货物储运集散、集装箱运输、保税仓库及简单加工等。	73621.8640万元人民币	41.65
	苏州工业园区股份有限公司	实业投资，房地产开发、经营、管理，货物仓储，投资咨询服务，货物进出口，承办中外合资经营和合作生产业务等。	13000万美元	3.08
房地产	上海利达行房地产顾问有限公司	房地产代理销售及买卖服务；房地产投资咨询、管理、顾问和中介服务；房地产开发、策划、评估与招标服务。	50万美元	25
玻璃制品	上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司	生产透明浮法玻璃，本体着色浮法玻璃及深加工系列产品，销售自产产品。	73125.0082万元人民币	5.95
	上海阳光镀膜玻璃有限公司	生产镀膜玻璃、钢化玻璃及其系列产品，销售自产产品。	20000万元人民币	1.3125
食品制造	上海市食品开发有限公司	实业投资及国内贸易（除专项规定）；销售食品机械。	6787万元人民币	7.04
酒店管理	东方酒店管理有限公司	宾馆、酒店、写字楼的投资管理，并进行相关业务培训及咨询服务。	3000万元人民币	3.00
化工	湖南有色氟化学有限公司	氟化学产品的开发、生产、销售等。	34999.9万元人民币	19.78
	江苏亚星锚链有限公司	船用锚链、船舶配件及锚链附件产品制造。	1001.7088万元人民币	3.00
金融	深圳信邦财务有限公司	投资咨询、企业股份制改造及企业重组、兼并、股权转让的策划、咨询、企业财务制度设计。	100万元人民币	30
咨询、服务	上海东瑞审计咨询有限公司	审计、财务、税务及资产评估的咨询服务，投资管理和咨询服务，建设项目可行性分析和研究，经济信息咨询服务等。	100万元人民币	50
	北京东方中和数据咨询有限公司	咨询类服务	200万元人民币	60

（四）公司主营业务情况

东兴投资主要业务包括对收购的投资项目的经营管理；对不良债权中土地、房地产的开发经营；不良资产收购及经营、不良资产处置方面的财务顾问业务。

（五）东兴投资最近一年主要财务数据

上海财瑞会计师事务所有限公司对东兴投资2007年度财务报告出具了保留意见的审计报告（沪财瑞会审（2008）1-063号）。导致保留意见的事项如下：

1、东兴投资2004年度资产负债表期初数与2003年度审计报告后附的资产负债表存在差异，并对2007年期末数产生影响，其中：资产多计252,616,713.43元，负债合计多计234,026,390.01，影响所有者权益多计18,590,323.42元。

2、应收帐款年末余额帐龄三年以上2,519,371.26元，其他应收款帐龄三年以上187,502.00元，我们无法实施函证及其他审计程序以获取充分、适当的证据。

3、东兴投资尚未提供长期投资上海利达行房地产顾问有限公司相关投资资料；东兴投资接收股权划转尚在办理股权变更手续的单位：上海阳光镀膜玻璃有限公司、上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司、苏州工业园区股份有限公司、东方酒店管理有限公司和深圳邦信财务有限公司已在长期投资科目和核算。

根据东兴投资2007年度经审计的财务报告，东兴投资最近一年主要财务数据如下：

单位:元

项 目	2007年度
资产合计	1,155,174,504.05
负债合计	694,356,878.14
扣除少数股东权益后的净资产	460,817,625.91
主营业务收入	2,430,250.00
扣除少数股东损益后净利润	43,653,599.38

（六）东兴投资与本公司的关联关系及其向公司推荐董事、监事或高级管理人员情况

截至本报告签署日，东兴投资与本公司不存在关联关系，亦不存在向本公司推荐董事、监事或高级管理人员情况。

（七）东兴投资近五年内的处罚、重大诉讼或仲裁事项

截至本报告书签署之日，东兴投资近五年内未受到过对本次交易产生影响的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、不存在涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

截至本报告书签署之日，东兴投资董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，亦不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

第六章 本次交易的标的资产

一、标的资产基本情况

（一）上海外高桥保税区联合发展有限公司80%的股权

1、外联发基本情况

公司名称：	上海外高桥保税区联合发展有限公司
企业性质：	有限责任公司（国有控股）、外商投资企业投资
注册地址：	上海市外高桥保税区基隆路6号
主要办公地点：	上海市外高桥保税区基隆路6号
注册资本：	736,218,640元
法定代表人：	张鸿森
企业法人营业执照注册号码：	310115400001782
税务登记证号码：	310115403011001
成立日期：	1992年2月28日
经营范围：	区内基础设施建设、房地产建设和经营；区内进出口货物储运集散、集装箱运输、拆装箱业务；国际贸易、区内贸易及代理；经营区内保税仓库及商业性简单加工；区内项目投资、兴办企业；工程承包；为国内外企业有关机构提供咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

2、外联发历史沿革

上海外高桥保税区联合发展有限公司系经原中华人民共和国外经贸委（以下简称“外经贸委”）[1992]外经贸资综函字第69号文批准，以发起方式设立，于1992年2月28日成立的中外合资的有限责任公司，注册资本为8000万美元。其中上海市外高桥保税区开发公司以2.83平方公里土地50年使用权转让费和现金出资4400万美元，占总股本的55%、中国银行上海信托咨询公司出资1600万美元，占总股本的20%、上海建设投资（香港）有限公司出资1200万美元，占总股本的15%、招商局集团（香港）有限公司出资800万美元，占总股本的10%。

经1993年2月外经贸委[1993]外经贸资综函字第469号文批准，外联发进行增资扩股，公司注册资本由8000万美元增加至10000万美元。增资扩股完成后公司股权结构为：上海市外高桥保税区开发股份有限公司出资5500万美元，占总股本的55%、中国银行上海信托咨询公司出资2000万美元，占总股本的20%、上海建设投资（香港）有限公司出资1500万美元，占总股本的15%、招商局集团（香港）有限公司出资1000万美元，占总股本的10%。依据大华会计师事务所出具的《关于检送上海市外高桥保税区开发公司全部资产评估意见书的报告》（华业字(92)第193号），以及《关于上海市外高桥保税区开发股份有限公司投资各方投入资本的验证报告书》（华业字（92）第253号），1992年上海外高桥保税区开发公司改制为上海市外高桥保税区开发股份有限公司，原持有的外联发的55%的股权构成上海外高桥保税区开发公司对外股份的部分出资。

1994年12月16日经外联发第一届董事会第四次会议决议通过，并经1996年1月外经贸委[1996]外经贸资综函字第025号文批准，外联发进行增资扩股，公司注册资本增加至12000万美元，增资部分由外联发从1994年可分配利润中提出2000万美元并按各方原投资比例转入投资。增资扩股完成后公司股权结构为：上海市外高桥保税区开发股份有限公司出资6600万美元，占总股本的55%、中国银行上海信托咨询公司出资2400万美元，占总股本的20%、中银集团投资有限公司（原上海建设投资（香港）有限公司）出资1800万美元，占总股本的15%、招商局集团（香港）有限公司出资1200万美元，占总股本的10%。

1998年12月31日，外股份与上海市外高桥保税区开发公司签订了《股权转让合同》，外股份将持有的外联发40%股权转让给上海市外高桥保税区开发公司，合同约定，在上海市外高桥保税区开发公司并入集团公司时，该股权转让协议的受让方即为外高桥集团，不再重新签订合同。1999年6月21日，中共上海市委员会和上海市人民政府联合下发了《关于同意上海市外高桥保税区开发公司更名的批复》（沪委发[1999]151号），上海市外高桥保税区开发公司更名为上海外高桥（集团）有限公司。

2000年6月28日，招商局集团（香港）有限公司与中银集团投资有限公司签订了《股权转让协议》，招商局集团（香港）有限公司将其持有的外联发6.65%股权转让给中银集团投资有限公司。2002年1月9日，中国银行上海市分行向外联发发出了《关于我行股权转让情况的函》，依据该函，1997年1月接中国人民以后通知，中国银行上海信托投资咨询公司撤销，其债权债务由上海市分行接管。上述股权转让及股东变更经外经贸部《关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司中、外方股权转让的批复》（外经贸资一函[2002]299号）文的批准。，转让及股东变更完成后，中银集团投资有限公司持有外联发21.65%的股权，中国银行上海市分行持有外联发20%股权

2003年5月23日，宝益投资有限公司与中银集团投资有限公司签订了《上海外高桥保税区联合发展有限公司股权转让协议》，中银集团投资有限公司将持有的外联发21.65%股权全部转让给宝益投资有限公司。2003年7月10日，中国银行上海市分行与中国东方资产管理公司签订了《关于上海外高桥保税区联合发展有限公司20%股权的股权划转协议》，中国银行上海市分行将持有的外联发20%的股权无偿划转给中国东方资产管理公司。该股权转让和划转经商务部《商务部关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司股权转让的批复》（商资一批[2004]435号）文批准同意。股权转让及划转完成后，中国东方资产管理公司持有外联发21.65%的股权，宝益投资有限公司持有外联发20%股权。

2006年6月12日，中国东方资产管理公司与东兴投资签署《关于划转上海外高桥保税区联合发展有限公司20%股权之股权划转协议》，中国东方资产管理公司将持有的外联发20%的股权划转给东兴控股。中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司股权变更的批复》（商资批[2006]2171号）批准了上述股权变更。股权变更成后，上海东兴投资控股发展公司持有外联发21.65%的股权。

2006年8月1日，招商局集团（香港）有限公司与外股份签署《关于转让上海外高桥保税区联合发展有限公司股权的合同》，约定招商局集团（香港）有限公司将其所持有的外联发3.35%股权转让给外股份。2006年8月16日，外高桥集团与外股份签署《关于转让上海外高桥保税区联合发展有限公司股权的合同》，约定外高桥集团将其所持有的外联发1.65%股权转让给外股份。中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海外高桥保税区联合发展有限公司股权转让的批复》（商资批[2007]743号）批准了上述股权变更。股权变更成后，外股份持有外联发20%的股权，外高桥集团持有外股份38.35%股权。

2008年1月25日，中国东方资产管理公司下发了《关于参与上海外高桥保税区开发股份有限公司资产重组的批复》，将东银发展（控股）有限公司属下的宝益投资有限公司持有的外联发21.65%的股权划转给东兴投资。2008年2月8日，宝益投资有限公司与东兴投资签订了《关于划转上海外高桥保税区联合发展有限公司21.65%股权之股权划转协议》。2008年4月15日，商务部下发了《商务部就以同意上海外高桥保税区联合发展有限公司股权变更的批复》，同意了上述股权变更。股权变更完成后，上海东兴投资控股发展公司持有外联发41.65股权。外联发企业性质由外商投资企业变更为有限责任公司（国有控股），外联发注册资本变更为人民币736,218,640元。

3、外联发的股权结构

截至本报告书签署日，外联发的股权结构如下：

公司名称	出资额（元）	股权比例（%）
上海外高桥（集团）有限公司	282,339,848.42	38.35
上海外高桥保税区开发股份有限公司	147,243,727.99	20
上海东兴投资控股发展公司	306,635,063.53	41.65
合计	736,218,639.94	100

4、外联发主营业务情况

（1）外联发主营业务概况

外联发是上海外高桥保税区成立最早的开发公司，全面负责上海外高桥保税区冰克路以南、航津路以北的B、C、D、E区4平方公里区域及1.03平方公里保税物流园区的开发、经营以及园区综合服务。公司成立16年来，通过多年实际运作，依托保税区综合优势，根据保税区保税展示、出口加工、国际贸易、保税物流的功能定位，逐步形成了以保税区内工业房地产开发经营为基础，国际贸易和现代物流等园区综合服务业务共同发展的业务格局。外联发本部主负责保税区内工业房地产的开发和经营；外联发控股子公司主要从事国际贸易和现代物流等园区综合服务业务。

外联发最近三年主营业务收入情况如下：

单位:元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
房地产出租与销售	257,674,552.29	187,399,447.67	261,107,781.59
土地批租	0.00	98,882,700.00	45,125,468.40
贸易收入	50,968,223.82	61,950,416.47	61,881,227.62
物流收入	881,854,080.79	962,960,893.53	1,613,768,110.15
其他	67,841,631.35	81,199,857.43	146,309,032.51
合计	1,258,338,488.25	1,392,393,315.10	2,128,191,620.27

A. 工业房地产业务

外联发在保税区开发面积达到4平方公里拥有办公楼、厂房、仓库、商铺等约78.34万平方米的可租售物业，2005年、2006年、2007年房地产业务收入分别为2.61亿元、1.87亿元、2.58亿元。外联发通过个性化、专业化服务、充分利用“外联发”的品牌效应，形成了具有特色的园区招商网络。目前，已有约60个国家和地区在外联发园区投资注册；世界五百强公司中，已有50余家进驻外联发园区。包括：GM、VOLVO、TOYOTA、FIAT等著名汽车公司的物流分拨中心，CD、LOREAL、LVMH等著名高档消费品分拨中心，PIONEER、EPSON、GK医疗器械、TYCO电子等高科技企业，以及APL、名港物流、大副自动化、西门子德马泰克等世界著名物流企业和物流设备供应商。

另外，经过近六年的发展，公司参股公司物流中心负责开发的外高桥保税物流园区已基本建成。目前，物流中心拥有约14万平方米的现代化仓库、14万平方米集装箱转运区、800平方米的年检楼及5500平方米商务中心以及先进的硬件和软件配套设施。目前尚有11.6万平方米土地储备。2007年实现销售收入6.96亿元，净利润1,808.23万元。

B. 现代物流业务

外联发物流业务主要由旗下子公司负责经营，主要包括传统、特种物流和第三方物流业务，2005年、2006年、2007年物流业务年收入分别为16.14亿元、9.63亿元、8.82亿元。主要为客户提供从国际货运代理、口岸报关报检、集装箱拆并箱、进出口贸易代理、仓储运输、国内销售支持、商务咨询服务等全面的物流供应链服务，重点发展第三方物流、集装箱综合处理物流、冷藏物流和危险品物流。外联发拥有国家海关总署唯一指定的港区至保税区的集装箱直通式堆场，堆场面积达8万平方米；拥有上海最大的保税冷库、冷藏物流业务特色突出。

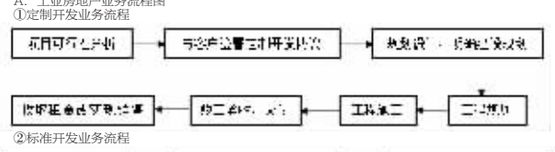
C. 贸易业务

外联发国际贸易业务主要由旗下子公司经营，主要包括进出口自营、进口口代理、商品展示和保税区综合性市场经营，2005年、2006年、2007年贸易业务年收入分别为0.51亿元、0.62亿元、0.62亿元。

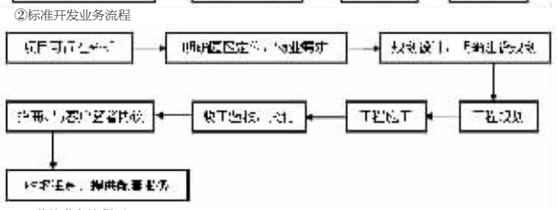
（2）外联发主要业务流程

A. 工业房地产业务流程图

①定制开发业务流程

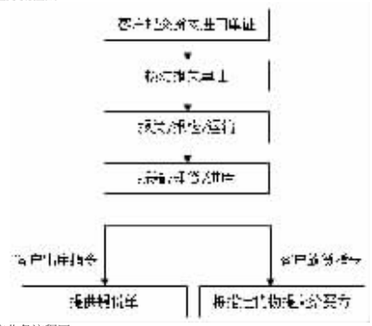


②标准开发业务流程



B. 物流业务流程图

①传统物流业务流程图

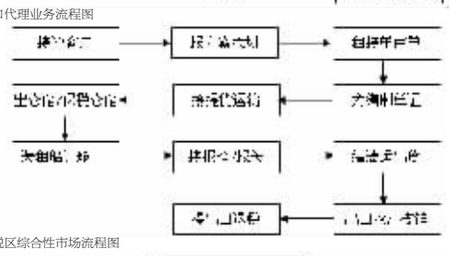


②第三方物流业务流程图

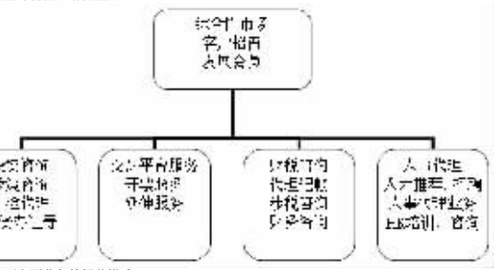
C. 贸易业务流程图

①进口代理业务流程图

②出口代理业务流程图



③保税区综合性市场流程图



（3）公司主要业务的经营模式

A. 房地产业务

外联发房地产业务经营模式主要为外高桥保税区工业房地产综合开发经营，以厂房、仓储、办公、商业配套等持有性物业的租赁为主，根据招商需要和客户需求适当销售部分物业。

①融资模式

房地产业务主要融资方式为自有资金、银行贷款、租金收入、物业销售收入。

②生产模式

房地产业务主要有标准开发和定制开发两种生产模式。标准开发是根据对保税区内房地产需求的分析，由外联发自主进行项目开发；定制开发是根据特定客户的个性化需求，进行项目设计、规划和开发。

③销售模式

房地产业务销售模式以园区内持有物业的租赁为主，根据招商需要和客户需求适当销售部分物业。

④物业管理模式

外联发区域内房地产的物业管理主要由外联发控股子公司上海外高桥物业管理有限公司负责，由其对持有的物业进行统一管理。

B. 物流业务

外联发物流经营模式主要为依托园区内工业房地产业务在仓储、工业厂房和客户方面的优势，为园区内企业提供传统物流服务、第三方物流服务和特种物流服务。积极发展集约化的物流模式，努力拓展全国性的物流网络，努力构建港口、公路、铁路、航空多式联运的物流体系。

①传统物流

主要依托保税区内的仓库资源为客户提供包括仓储、运输方面的传统物流服务。

②第三方物流

主要是为客户提供“一站式”的物流服务。通过紧密配合园区内主要客户业务发展的需要，拓展自建或战略联盟所形成的全国物流网络，实施专业化经营，“高低配合”，提供集国际货运代理、口岸报关报检、集装箱拆并箱、进出口贸易代理、仓储运输、国内销售支持、商务咨询服务为一体，以JIT、VMI为特色的“一站式”集约化物流服务。该模式的主要特点表现为，初期的资金利润率不是很高，但收益能稳定持续增长，长期来看，能带来稳定的现金流量收入。

③特种物流

紧密配合园区主要客户业务发展的需要，发展以冷链物流、危险品物流、口岸物流为特色的特种物流，形成差别化发展。该模式的特点是，行业准入门槛高，包括行政审批、投资密度、特殊资源等，对应收益率高。

C. 贸易业务

外联发贸易业务经营模式主要为进出口代理、自营进出口业务以及保税区综合性市场经营

①进出口代理

为客户提供一般贸易，进料加工、退运、进出境维修、临时进口等的传统的进出口代理服务，包括：代理报关及进出口商品预归类服务代理报检服务；涉证产品的许可证申请；海关税金垫付(中国电子口岸网支付系统、EDI支付系统)；代理进口业务项下购付汇服务；代理出口业务项下出口退税服务；进出口外汇核销手续服务。

②自营进出口

公司根据对市场需求的判断，利用公司自有的贸易渠道，自行进行商品采购和销售。具体又分为自营进口和自营出口业务。未来公司自营进出口主要向资源控制型发展，通过与要素市场相结合，以获取管制商品的贸易权和奢侈品进口代理权的方式，掌握贸易上游资源。目前公司自营贸易业务主要为自营进口，业务规模较小，尚未形成优势商品。

③保税区综合性市场经营

外联发公司控股子公司上海保税区商品交易第一市场主要进行保税区综合性市场的经营。主要为客户提供国内国际贸易交易平台，商务咨询、税务咨询、商检海关咨询等方面的服务，获得包括交易管理费、咨询服务收入和其他市场配套服务收入。

D. 房地产、物流、贸易的联动

根据保税区保税展示、出口加工、国际贸易、保税物流的功能定位，外联发经过16年的探索和发展，逐步形成了以园区内工业房地产开发经营为基础，物流、贸易等园区综合服务业务共同发展的整体业务模式。通过工业房地产开发和经营提升园区招商环境，形成产业和功能集聚，为物流、贸易等园区综合服务的发展提供支撑。同时，物流、贸易等园区综合服务的发展能够有效提升园区整体综合服务能力，增强园区竞争力，从而进一步促进工业房地产业务的发展，形成工业房地产、物流、贸易等业务的联动，实现园区综合运营收益的最大化。

（4）主要客户情况

外联发近三年各项业务前五名客户销售情况如下：

单位:元

业务	项目	2007	2006	2005
房地产业务	前5名客户合计的销售额	22,699,848.38	123,954,927.16	136,963,031.98
	占该业务收入比例	8.81%	66.14%	52.45%
物流业务	前5名客户合计的销售额	420,869,496.23	424,608,377.40	1,531,032,328.08
	占该业务收入比例	47.73%	44.09%	94.87%
贸易业务	前5名客户合计的销售额	42,146,261.66	39,153,264.10	31,796,784.40
	占该业务收入比例	82.69%	63.20%	51.38%

注:1、房地产业务为包括土地批租、物业销售、租赁等的合计数。

2、受同一实际控制人控制的客户，合并计算采购额。

（5）主要供应商情况

外联发近三年各项业务前五名供应商合计采购情况如下：

单位:元

业务	项目	2007	2006	2005
房地产业务	前5名供应商合计的采购额	47,969,073.00	62,100,883.00	58,086,972.00
	占该业务成本比例	38.74%	58.50%	43.58%
物流业务	前5名供应商合计的采购额	398,514,210.82	243,467,355.71	1,164,297,268.44
	占该业务成本比例	78.68%	28.43%	76.66%
贸易业务	前5名供应商合计的采购额	34,540,519.29	40,758,901.25	19,685,639.82
	占该业务成本比例	71.78%	67.32%	32.90%

注:1、房地产业务为包括土地批租、物业销售、租赁等的合计数。

2、受同一实际控制人控制的供应商，合并计算采购额。

（6）外联发主要产品和服务的质量控制情况

①质量控制标准

外联发工业和仓储用房以及办公楼房地产业务严格按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《上海外高桥保税区规划设计要求》等国家和企业所在地区出台的有关房地产行业法律法规和要求，以及相关的质量标准开展经营活动。

②质量控制措施

外联发针对房地产的产品和服务的特点，制定了一系列完整的质量控制制度。建立和通过了ISO9001质量管理体系认证，经过7年多的贯标，公司在坚持向客户提供满意产品以及遵守国家适用法规、要求等方面取得了长足进步。公司针对工业房地产业务的特点制定了一系列完整的制度，包括《产品实现策划程序》、《与顾客有关的要求识别评审程序》、《房地产开发程序》、《过程/产品监控程序》、《顾客满意度测量和监控程序》等，从工业房地产的设计、施工、验收直到物业管理等环节，对质量进行全过程的控制。

③产品质量纠纷

外联发通过《园区服务提供控制程序》和《24小时客户投诉和服务受理实施细则》等贯标文件，制定相应的客户服务流程和制度，近三年未发生重大产品和服务质量纠纷问题，也没有发现公司违反法律法规不符合项，也没有收到政府、区内企业及周边邻居涉及法律方面的投诉。

5、外联发主要固定资产、无形资产及特许经营权的具体情况

（1）主要固定资产

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2008）第20951号审计报告，截止2007年12月31日，公司固定资产原值为126,037,294.31元，固定资产净值为69,011,802.20元。主要固定资产情况如下：

单位:元

类别	序号	固定资产名称	原值	累计折旧	净值	取得方式	使用情况	尚可使用年限
房屋及建筑物	1	外高桥大厦	41,371,155.48	8,147,839.00	33,223,316.48	自行建造	自用	36
小计			41,371,155.48	8,147,839.00	33,223,316.48			
机器设备	1	保龄球设备	1,657,669.40	1,277,590.85	380,078.55	购买	良好	5
	2	堆垛机	3,198,510.00	126,607.70	3,071,902.30	购买	良好	9
	3	空箱堆高机	1,601,502.75	1,521,427.61	80,075.14	购买	良好	
	4	空箱堆高机	1,433,783.45	1,169,407.84	264,375.61	购买	良好	
	5	空箱堆高机	1,613,917.50	614,723.32	999,194.18	购买	良好	
	6	重箱堆高机	2,648,480.00	1,008,776.52	1,639,703.48	购买	良好	
小计			12,153,863.10	5,718,533.84	6,435,329.26			

（2）主要无形资产

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师字（2008）第20951号审计报告