

证券代码：600643

证券简称：爱建股份

公告编号：临2009-038

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



交易对方名称：上海国际集团有限公司
住所及通讯地址：上海市九江路 111 号

独立财务顾问： 海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2009 年 11 月 2 日

声 明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>；备查文件置于上海市零陵路 599 号上海爱建股份有限公司。

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，并对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对重大资产重组报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

上海爱建股份有限公司董事会

二〇〇九年十一月二日

目 录

释 义	3
第一章 重大事项提示	5
第二章 交易概述	9
第一节 本次交易背景和目的	9
第二节 本次交易原则	10
第三节 本次交易具体方案	11
第四节 本次交易决策过程	12
第五节 交易对方、标的名称及交易定价情况	13
第六节 本次交易构成关联交易	14
第七节 本次交易构成重大资产重组	15
第八节 其他事项说明	15
第三章 上市公司情况	16
第一节 公司基本情况	16
第二节 公司设立和最近三年控股权变动及重大重组情况	16
第三节 公司主营业务情况及主要财务指标	17
第四节 公司第一大股东及实际控制人情况	20
第四章 交易对方情况	21
第一节 上海国际集团基本情况	21
第二节 上海国际集团最近三年主要业务状况和财务指标	22
第三节 交易对方与上市公司之间关系	27
第四节 交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚情况	27
第五章 拟购买资产情况	28
第一节 上投房产情况	29
第二节 通达房产情况	39
第六章 拟购买资产的业务与技术	48
第一节 拟购买资产的主营业务和业务流程	48
第二节 拟购买资产的公司管理、经营模式和质量控制制度	88
第七章 新增股份情况	96
第八章 财务会计信息	99
第一节 本次拟购买资产合并财务资料	99
第二节 本次交易模拟实施后的本公司备考财务资料	102
第三节 本次交易盈利预测	105

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书摘要中的含义如下：

本报告书	指	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）
本报告书摘要	指	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摘要（草案）
本公司、公司、上市公司、爱建股份	指	上海爱建股份有限公司（600643.SH）
上海国际集团、国际集团	指	上海国际集团有限公司，为本次非公开发行的对象
上投房产	指	上海市上投房地产有限公司
通达房产	指	上海通达房地产有限公司
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	上投房产100%股权和通达房产100%股权
标的公司	指	上投房产和通达房产
本次发行、本次非公开发行、本次发行股份购买资产、本次重大资产重组、本次交易	指	上海国际集团以其持有的上投房产100%股权、通达房产100%股权认购爱建股份本次非公开发行的股票
《发行股票购买资产协议》	指	本公司与上海国际集团签订的《非公开发行股票购买资产协议》
《补充协议》	指	本公司与上海国际集团签订的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》
上海上投	指	上海上投置业发展有限公司
宝山上投	指	上海宝山上投置业有限公司
绍兴上投	指	绍兴上投置业发展有限公司
苏州上投	指	苏州上投置业有限公司
天津中新名都	指	天津中新名都房地产开发有限公司
天津上投	指	天津上投置业发展有限公司
新上海国际园艺	指	新上海国际园艺有限公司
新世纪房产	指	上海新世纪房产服务有限公司
天地行	指	上海天地行房地产营销有限公司
高信物流	指	上海高信国际物流有限公司
汇通房产	指	上海汇通房地产有限公司
胜清置业	指	上海胜清置业有限公司
新安亭	指	上海新安亭置业有限公司
审计评估基准日	指	2009年7月31日
拟购买资产2年1期审计报	指	上海东华会计师事务所有限公司出具上投房

告、拟购买资产审计报告		产、通达房产2007年、2008年和2009年1-7月/7月31日财务报告之审计报告
拟购买资产2年1期模拟合并审计报告、拟购买资产模拟合并审计报告	指	上海东华会计师事务所有限公司出具的假设上投房产、通达房产合并下的2007年、2008年和2009年1-7月/7月31日财务报告之审计报告
拟购买资产1年1期盈利预测审核报告、拟购买资产盈利预测审核报告	指	上海东华会计师事务所有限公司出具上投房产、通达房产2009年8-12月和2010年盈利预测报告之审核报告
上市公司1年1期备考合并审计报告、上市公司备考合并审计报告	指	立信会计师事务所有限公司出具的假设本次交易于2008年1月1日完成而编制的爱建股份2008年和2009年1-7月/7月31日备考合并财务报告之审计报告
上市公司1年1期备考盈利预测审核报告、上市公司备考盈利预测审核报告	指	立信会计师事务所有限公司出具的假设本次交易于2008年1月1日完成而编制的爱建股份2009年8-12月年和2010年备考盈利预测报告之审核报告
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
上海市金融办	指	上海市金融服务办公室
上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
海通证券、独立财务顾问	指	海通证券股份有限公司
法律顾问、国浩律师事务所	指	国浩律师集团（上海）事务所
东华会计师事务所	指	上海东华会计师事务所有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所有限公司
天健兴业评估、评估机构	指	北京天健兴业资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重大资产重组管理办法》	指	中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号）
《证券发行管理办法》	指	中国证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第30号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2008年修订）》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明：本报告中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成。

第一章 重大事项提示

一、 重大不确定性

(一) 盈利预测的不确定性

本报告中“第十二章 财务会计信息”章节包含了拟购买资产及本公司购买标的资产后的 2009 年 8-12 月、2010 年度盈利预测。

上述盈利预测为根据截止盈利预测报告签署日已知的情况和资料对本公司及拟购买资产的经营业绩所作出的预测。这些预测基于一定的假设，其中有些假设的实现取决于一定的条件或可能发生的变化。同时，意外事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。

(二) 资产交割日的不确定性

本次重大资产重组中拟购买资产交割的前提条件包括：本次交易获得上海市金融办批准、上海市国资委批准、公司股东大会通过，以及中国证监会核准。中国证监会核准至完成资产交割，还需要履行必要的手续。因此资产交割日具有一定的不确定性。

二、 重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，请特别注意以下风险。详细的风险情况及对策请阅读本报告书“第十一章 董事会讨论与分析”中的“第四节 风险因素分析”相关内容。

(一) 政策风险

房地产开发行业是关系到国计民生的重要产业，国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，已经成为一种常态，这对房

地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。虽然2008年下半年以来国家陆续出台一系列有利于房地产行业发展的政策并使得2009年上半年我国房地产市场出现了明显的回升，但不排除未来国家将出台相关政策以防止可能发生的房地产开发行业的局部过热现象。如果交易后公司未来不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。相关政策风险主要体现在土地调控政策、税收政策、金融调控政策等方面。

(二) 行业和经营风险

本次交易后，本公司主营业务将发生一定变化，公司房地产开发业务的规模有较大幅度的增加。房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受国民经济发展周期影响较大，因此公司的业务和业绩存在一定的波动风险。其次，房地产市场竞争日趋激烈，除了国内新的投资者不断加入外，大量拥有资金、技术和管理优势的海外地产基金和实力开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，国家对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型过程中，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。

此外，本次拟购买的房地产开发业务资产在经营过程中可能进一步面临产品与原材料价格波动、拆迁、安置补偿、土地储备政策变化等外部因素，将可能增大项目开发难度以及产生产品溢价空间缩小、与协作方发生纠纷等业务经营风险。在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

(三) 审批风险

本次交易尚需经上海市金融办和上海市国资委批准，并需经公司股东大会审议通过以及中国证监会的核准。上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性。因此，本次交易存在审批风险。

(四) 股市风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生重大影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格。另外，行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策和调整、公司经营状况、投资者心理变化等种种因素，都会对股票价格带来影响。为此，本公司提醒投资者，需正视股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

三、其他需要关注的事项

1、拟购买资产评估结果尚待取得国有资产监督管理部门的备案

截止本报告书出具日，本次重大资产重组中拟购买资产的评估结果尚未取得上海市国资委的备案确认，目前此项程序正在办理过程中。

因此，公司将于审议本次重大资产重组的临时股东大会前，取得上海市国资委对于本次拟购买资产评估结果的备案确认。若届时无法及时取得上海市国资委对拟购买资产评估结果的备案确认，公司将延期召开临时股东大会。若上海市国资委对拟购买资产的评估结果有异议，从而导致评估机构修改其所出具的标的资产《资产评估报告书》所列示的评估结果的，上海国际集团及本公司将分别另行召开董事会，重新确定并审议修订后的资产评估结果及标的资产作价，并在此基础上取得上海市国资委对标的资产评估结果的备案确认。

2、关于本次重大资产重组与非公开发行股票募集资金分开办理

本公司已于 2009 年 8 月 10 日召开第五届董事会第三十九次会议，会议同步审议通过了本次重大资产重组预案以及本公司向上海国际集团非公开发行股票募集资金预案。截止本报告书出具日，本次重大资产重组所涉及标的资产的审计、评估及盈利预测审核等工作已完成，且相关未决事项已经公司于 2009 年 11 月 2 日召开的第五届董事会第四十三次会议审议通过，同时公司本次非公开发行股票募集资金的相关准备工作也正在同步有序进行过程中。

鉴于此，本公司将于 2009 年 11 月 27 日召开临时股东大会，就本次重大资产重组事项以及非公开发行股票募集资金事项提交临时股东大会进行审议。

此外，根据中国证监会《上市公司非公开发行股票实施细则》第六条的有关规定：“发行方案涉及中国证监会规定的重大资产重组的，重大资产重组应当与发行股票筹集资金分开办理。”因此，本公司将于本次临时股东大会后，分别制作并分开申报本次重大资产重组申请材料及非公开发行股票募集现金申请材料。

本报告书中的相关财务指标数据及股本结构测算等数据，均未考虑公司非公开发行股票募集现金对相关数据的影响。

第二章 交易概述

第一节 本次交易背景和目的

一、本次交易的背景

爱建股份前身系上海市工商界爱国建设公司，于 1979 年成立，1993 年 4 月在上交所上市。爱建股份主要经营信托、房地产开发、证券、商贸等业务，在金融业务方面具有一定的资源优势。目前，公司直接及间接拥有上海爱建信托投资有限责任公司（简称“爱建信托”）100%的股权，并参股爱建证券有限责任公司（简称“爱建证券”）20.23%的股权。在房地产业务方面，公司目前主要从事经济适用房的建设，暂未通过市场化方式从事大规模房地产开发业务。

然而，金融方面的资源优势及房地产开发经验并未使爱建股份的经营走上持续健康发展轨道。特别是近年来爱建股份公司治理方面先后出现了一系列问题，公司下属子公司原相关负责人——爱建证券原董事长刘顺新、爱建信托原总经理马建平等相继涉案，公司也因此遭受了巨额财产损失。虽经公司全力配合司法部门调查，尽力开展确权和资产追索工作，但预计短期内尚无法有效缓解公司经营面临的压力。2008 年，爱建股份实现归属于上市公司股东的净利润 1,626.08 万元，而扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-5,053.61 万元，表明公司盈利主要来源于主营业务以外的非经常性损益项目。

在资产构成方面，目前公司严重缺乏能够获得持续稳定盈利能力的经营性主业资产，具体情况为：在信托业务方面，公司全资子公司爱建信托截止 2008 年末的净资产仅为 32,674.59 万元，而爱建信托的注册资本为 100,000 万元，其存在大额未弥补亏损。且爱建信托资本规模大大低于行业平均水平，其信托行业内分业务经营资质正面临逐步被取消的风险；在证券业务方面，公司目前仅拥有爱建证券 20.23%的参股股权，为第三大股东，不具备控制力；在房地产业务方面，公司

目前仅在上海地区从事部分经济适用房的开发，开发规模及盈利空间有限；而公司其他商贸和实业投资等辅助业务亦无法支撑公司持续经营的需要。

鉴于上述情况，目前爱建股份已无法依靠自身力量实现做大做强、可持续发展及回报股东的目标。为实现爱建股份的持续健康发展，急需向其注入资产质量较好的经营性资产，充实爱建股份主营业务，恢复公司的持续经营能力，方能有效保护公司及全体股东利益。

二、本次交易的目的

本次交易的目的在于通过本次重组，有效提升爱建股份的资产质量，充实其主营业务，增强公司的资本实力、规范运作、重塑公司资本市场形象，使公司尽快走上持续健康发展的道路，并致力于回报投资者和为股东创造价值。

具体来说，本次交易中由上海国际集团将其培育成熟的房地产开发板块资产整体注入爱建股份，将在短时间内迅速改善爱建股份的资产质量，且有助于提升公司的经营业绩，使公司获得维持其日常经营所必需的经营性资产和现金流，构建其持续经营能力。

另一方面，与本次重大资产重组同步，上海国际集团还将通过认购爱建股份向其非公开发行股票的方式向爱建股份注入 7 亿元现金。该 7 亿元现金全部用于对爱建信托增资扩股，将迅速提升爱建信托资本规模，使其符合监管部门对于信托公司注册资本规模的要求，以便尽快取得各项新的信托分业务经营资质，实现可持续发展。

第二节 本次交易原则

一、合法性原则

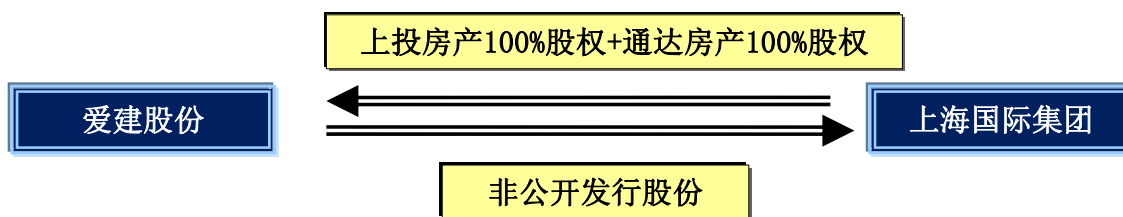
- 二、改善上市公司资产质量，提升持续经营能力的原则
- 三、坚持公开、公平、公正，维护上市公司和全体股东利益的原则
- 四、避免同业竞争，规范、减少关联交易的原则
- 五、诚实信用、协商一致的原则

第三节 本次交易具体方案

一、本次交易方案示意图

本次交易方案为：本公司向上海国际集团非公开发行股份购买上海国际集团拥有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。

本次交易图示如下：



本次交易前，上海工商界爱国建设特种基金会（简称“爱建基金会”）持有本公司16.56%股份，为本公司第一大股东。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。

二、本次交易的具体方案

爱建股份本次发行股份购买资产方案的具体内容如下：

（一）发行股票类型：人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

（二）发行方式：向特定对象非公开发行A股股票。

（三）发行数量：220,395,012股。

（四）发行对象：本次发行对象为上海国际集团。

（五）认购方式：上海国际集团以其拥有的上投房产100%股权及通达房产100%股权认购爱建股份本次非公开发行的股份。

（六）发行价格：为爱建股份本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，即12.21元/股。

（七）锁定期安排：本次交易实施后，上海国际集团将其通过本次非公开发行所持有的爱建股份的股份锁定36个月，自本次非公开发行股份办理登记过户之日算起。

第四节 本次交易决策过程

本次交易涉及有关各方的决策过程如下：

1、2009年7月9日，本公司召开第五届第三十八次董事会，审议通过了对前次《非公开发行股票预案》进行调整、与上海国际集团签署《重大重组合作意向书》的议案。2009年7月13日，本公司正式发布重大资产重组停牌公告。

2、2009年7月23日，上海国际集团召开第二届董事会第十三次会议，审议通过了《关于上海国际集团对爱建公司实施重大资产重组的框架方案（调整方案）的议案》，明确本次重大资产重组中拟注入上市公司的资产范围。

3、2009年8月6日，上海国际集团召开第二届董事会第十四次会议，审议通过了以资产和现金认购爱建股份非公开发行股票并签订相关认股协议的议案。

4、2009年8月7日，上海国际集团以资产和现金认购爱建股份本次非公开发行股票的可能性研究报告获得上海市金融办、上海市国资委预审核通过。

5、2009年8月10日，本公司召开第五届董事会第三十九次会议，审议通过了本次发行股份购买资产及非公开发行股票募集现金等相关议案，并与上海国际集团签署了相关认股协议。

6、2009年11月2日，上海国际集团召开第二届董事会第十五次会议，审议通过了本次交易标的资产作价、认购股份的定价和数量，以及与爱建股份签署《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》等相关议案。

7、2009年11月2日，爱建股份召开第五届董事会第四十三次会议，审议通过了关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产方案、与上海国际集团有限公司签订附生效条件的《非公开发行股票购买资产协议之补充协议》等相关议案。

第五节 交易对方、标的名称及交易定价情况

一、交易对方和交易标的名称

本次交易对方为上海国际集团，上海国际集团是上海市国资委全资子公司。

本次交易标的为上海国际集团全资拥有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。

二、交易标的估值及溢价情况

根据本公司与上海国际集团签署的《发行股票购买资产协议》及《补充协议》，本次交易中交易标的的作价以天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1号、第 371-2号《资产评估报告书》（尚需取得上海市国资委对该评估结果的备案）

所确定的评估值为依据，双方确定的交易价格为 269,102.31 万元，其中，上投房产 100% 股权作价 131,579.76 万元，通达房产 100% 股权作价 137,522.55 万元。

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》和天健兴业评估出具的天兴评报字（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%）。

关于本次拟购买资产评估的详细情况，请参见本报告书“第五章 拟购买资产情况”、“第六章 拟购买资产的业务和技术”以及“第十章 本次交易定价依据及公平合理性的分析”等相关章节。

第六节 本次交易构成关联交易

根据上海国际集团与本公司签署的附生效条件的《发行股票购买资产协议》及《补充协议》，在协议生效后，上海国际集团将成为本公司的第一大股东及关联人。因此，根据上交所《上市规则》10.1.6 条的有关规定，本次交易构成关联交易。

第七节 本次交易构成重大资产重组

按照本次交易方案，本公司拟向上海国际集团发行股份购买其持有的上投房产100%股权和通达房产100%股权。拟购买资产交易作价为269,102.31万元，占本公司最近一个会计年度经审计的合并报表归属于母公司股东净资产（为104,339.39万元）的257.91%。根据《重大资产重组管理办法》有关规定，本次交易构成重大资产重组，需报经中国证监会并购重组审核委员会审核。

第八节 其他事项说明

本次交易已经本公司第五届董事会第三十九次会议、第五届董事会第四十三次会议审议通过，但是尚需取得上海市金融办批准、上海市国资委对于标的资产评估结果的备案确认以及上海市国资委对于本次交易方案的批准，还需经本公司股东大会审议通过和中国证监会核准。

第三章 上市公司情况

第一节 公司基本情况

公司名称：上海爱建股份有限公司

公司英文名称：Shanghai AJ Corporation

股票简称：爱建股份

股票代码：600643

公司注册地：上海市浦东新区泰谷路168号

主要办公地点：上海市零陵路599号

注册资本：820,404,488 元

营业执照注册号：310000000000761

税务登记证号码：310104132206393

法定代表人：徐风

董事会秘书：徐宜阳

通讯地址：上海市零陵路599号

邮政编码：200030

联系电话：021-64396600

经营范围：实业投资，投资管理，房地产开发、经营及咨询，外经贸部批准的进出口业务（按批文），商务咨询（涉及行政许可的凭许可证经营）。

第二节 公司设立和最近三年控股权变动及重大重组情况

一、公司设立情况

本公司前身系上海市工商界爱国建设公司，于 1979 年成立，企业法人营业执照注册号：310000000000761。1992 年 7 月，经中国人民银行上海市分行批准，以

募集方式设立为股份有限公司。公司首次发行股份的数量为 1,500 万股，每股面值为人民币 10 元，共计 15,000 万元。公司首次发行的股份由法人持股和个人持股两部分构成：法人持股 670 万股，共 6,700 万元（其中，爱建基金会原有认股额 4,500 万元，上海市工商业联合会原有认股额 200 万元，合计 4,700 万元，折股 470 万股。其余新增 2,000 万元，向社会法人定向公开发行）；个人持股 830 万股，共 8,300 万元（其中上海市工商界爱国建设公司原有个人认股额 5,800 万元，折股 580 万股。其余 2,500 万元向社会个人公开发行）。1993 年 4 月，公司对公众发行的社会个人股在上交所挂牌上市。与此同时，公司股票面值由原来每股 10 元拆细为每股 1 元，即原来 1 股变为 10 股。

二、最近三年控股权变动及重大资产重组情况

2008年1月2日，公司召开2007年第二次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了《上海爱建股份有限公司用资本公积金转增股本进行股权分置改革的议案》。股权分置改革方案实施后，公司第一大股东爱建基金会持有爱建股份的股权比例由原来的22.65%降至16.56%，仍为公司第一大股东和实际控制人。

除上述第一大股东的股权比例发生变化外，最近三年内，本公司控股权未发生变动，也未发生过重大资产重组的情况。

第三节 公司主营业务情况及主要财务指标

一、近三年主营业务发展情况

本公司主要经营信托、房地产开发、证券、商贸等业务。目前，公司直接及间接持有爱建信托100%的股权，并直接及间接持有爱建证券20.23%的股权。在房地产业务方面，爱建股份目前主要从事经济适用房的开发建设，正在进行的有上海顾村、颀桥、周浦等项目。

公司最近三年主要产品收入、成本情况如下：（单位：万元）

业务板块	主营业务收入			主营业务成本		
	2008年	2007年	2006年	2008年	2007年	2006年
工业	1,825.54	2,691.45	3,984.85	1,682.34	1,803.51	3,043.01
商业	37,955.55	42,199.84	31,679.94	34,694.65	38,733.88	28,662.69
房地产业	63,487.73	15,884.65	41,410.88	53,292.29	12,991.36	34,332.87
其中：						
A、开发产品	63,470.64	15,884.65	41,354.74	53,292.29	12,991.36	34,332.87
B、出租开发产品	17.09		56.14			
物业管理	1,572.19	1,599.24	1,709.90	773.15	810.61	959.29
旅游饮食服务业	411.24	48.21	148.49	96.00	0.00	46.29
施工业	726.12	1,842.33	1,296.44	832.29	1,665.92	1,299.68
合计	105,978.37	64,265.71	80,230.50	91,370.72	56,005.29	68,343.84

业务板块	主营业务利润率				
	2008年	2008年比上年变动	2007年	2007年比上年变动	2006年
工业	7.84%	-76.22%	32.99%	39.58%	23.64%
商业	8.59%	4.60%	8.21%	-13.76%	9.52%
房地产业	16.06%	-11.83%	18.21%	6.57%	17.09%
其中：					
A、开发产品	16.04%	-11.96%	18.21%	7.27%	16.98%
B、出租开发产品	100.00%				0.00%
物业管理	50.82%	3.06%	49.31%	12.33%	43.90%
旅游饮食服务业	76.66%	-23.34%	100.00%	45.29%	68.83%
施工业	-14.62%	-252.71%	9.58%	-3929.66%	-0.25%
合计	13.78%	7.24%	12.85%	-13.24%	14.82%

营业利润					
	3,849.42	-87.64%	31,152.25	253.48%	8,813.1

由上述表中数据可见：2008年，除房地产和旅游饮食服务业外，公司其他业务板块的收入和利润均比上年有不同程度的减少；除商业和物业管理业外，其他业务板块的主营业务利润率均有较大幅度的减少。公司较大部分利润来源于投资收益，包括信托、证券及其他产业的投资。2008年，由于公司的投资收益比上年大幅减少，以致公司营业利润比上年减少87.64%。2008年，公司实现归属于上市公司

公司股东的净利润 1,626.08 万元，而扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为-5,053.61 万元（2007 年该指标为-4,083.99 万元），表明公司盈利主要来源于主营业务以外的非经常性损益项目。

二、最近三年和最近一期主要财务情况

（一）资产负债情况

项目	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产（万元）	219,225.60	215,458.88	270,405.25	287,801.55
总负债（万元）	102,448.68	110,394.98	152,725.09	204,158.41
归属于母公司所有者权益 （万元）	116,073.42	104,339.39	116,709.84	82,729.81

注：公司最近三年及一期的财务数据均经审计，下同。

（二）收入利润情况

项目	2009 年 1-7 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入（万元）	28,885.47	114,400.93	67,093.38	84,663.57
利润总额（万元）	6,095.68	4,178.71	40,361.98	4,601.66
归属于上市公司股东的净利润 （万元）	5,253.30	1,626.08	36,509.66	2,735.86

（三）现金流量情况

项目	2009 年 1-7 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额 （万元）	9,806.47	6,681.84	-1,901.10	-14,898.26
投资活动产生的现金流量净额 （万元）	-443.43	11,969.20	32,922.11	25,758.36
筹资活动产生的现金流量净额 （万元）	-3,679.81	-9,007.42	-23,136.39	-9,868.48
现金及现金等价物净增加额 （万元）	6,058.57	8,925.87	7,290.30	758.15

（四）主要财务指标

项目	2009 年 1-7 月 /2009 年 7 月 31 日	2008 年度 /2008 年 12 月 31 日	2007 年度 /2007 年 12 月 31 日	2006 年度 /2006 年 12 月 31 日
----	-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

每股收益（元）	0.06	0.02	0.79	0.06
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	1.41	1.27	2.53	1.80
全面摊薄净资产收益率(%)	4.53%	1.56	31.28	3.31

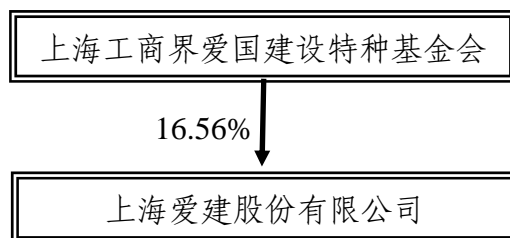
第四节 公司第一大股东及实际控制人情况

截止本报告书出具日，爱建基金会持有本公司 16.56% 的股权，为公司第一大股东和实际控制人。

一、本公司第一大股东及实际控制人概况

公司名称： 上海工商界爱国建设特种基金会
 注册资本： 100,000,000 元
 注册号码： 50177387X
 企业类型： 社团法人
 经营范围： 基金管理、资助教育、科技、公益事业，资助培训现代经营管理人才

二、本公司控制关系图



第四章 交易对方情况

第一节 上海国际集团基本情况

公司名称:	上海国际集团有限公司
公司英文名称:	Shanghai International Group Corporation Limited
企业性质:	有限责任公司(国有独资)
公司注册地:	上海市九江路111号
主要办公地点:	上海市九江路111号
注册资本:	1,055,884 万元
营业执照注册号:	310000000075380
税务登记证号码:	310043631757739
法定代表人:	吉晓辉
通讯地址:	上海市九江路111号
邮政编码:	200002
联系电话:	021-63231111
联系传真:	021-63290944
经营范围:	开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务,金融研究,社会经济咨询(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。
历史沿革及注册资本变化情况:	上海国际集团于2000年4月20日注册成立,注册资本为500,000万元,由上海市财政局与上海国有资产经营有限公司共同出资。2002年4月,上海国际集团注册资本由500,000万元增加到630,000万元;2007年4月,上海国际集团注册资本由630,000万元增加到1,055,884万元,同时,上海国际集团原股东上海市财政局、上海国有资产经营有限公司、上海久事公司、东方国际(集团)有限公司和上海国鑫投资发展有限公司均将拥有的股权划转至上海市国资委,上海国际集团成为上海市国资委全资拥有的国有企业。

上海国际集团具有投资控股、资本经营和国有资产管理三大功能，经上海市人民政府授权，开展以金融为主、非金融为辅的投资、资本运作与资产管理业务，进行金融研究，提供社会经济咨询等服务。

第二节 上海国际集团最近三年主要业务状况和财务指标

一、最近三年主要业务发展情况

上海国际集团现阶段的发展定位是战略控制型的以金融投资为主业的投资集团，其发展目标是成为以金融产业为核心，涵盖银行、信托、证券、基金、资产管理、金融服务等多个金融领域，拥有优秀品牌与特色，逐步实现金融综合经营的控股集团，在建设上海国际金融中心和实施上海经济、社会发展战略中发挥重要作用。

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

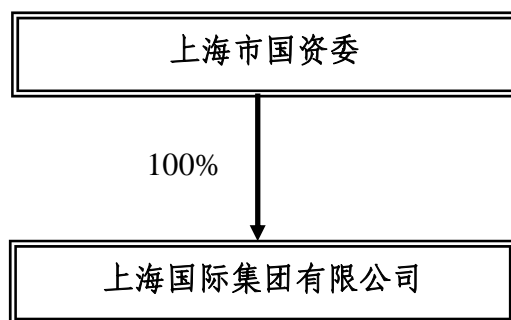
项 目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-430,266.06	875,678.68	383,370.65
投资活动产生的现金流量净额（万元）	76,399.54	167,325.72	-312,918.21
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-303,765.59	91,701.91	330,484.63
现金及现金等价物净增加额（万元）	-659,315.28	1,132,975.27	400,153.42

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,招商引资,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,人才培养等
	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	股权投资保险企业，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。

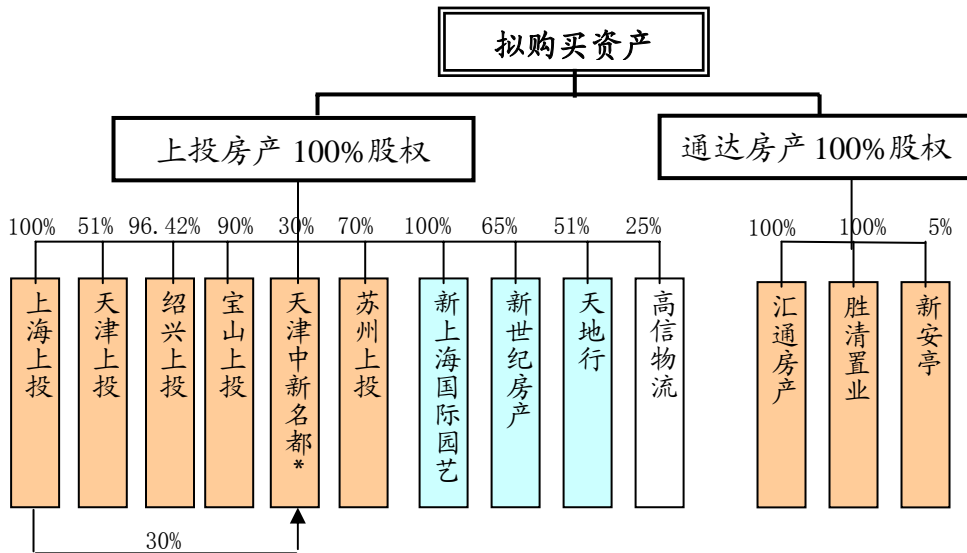
第四节 交易对方及其主要管理人员最近五年受处罚情况

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	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%

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
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

项目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
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日	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%

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
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
	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
上投房产	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

泰府名邸项目由上投房产子公司上海上投独立开发。项目位于上海市静安区武定路泰兴路，属于市中心商务区内高档住宅，紧临南京西路，周边高档办公楼、宾馆云集，区域品质高尚。配套设施齐全，交通便利，地铁2号线和多条线路贯穿上海各区域，出行便利。整个小区共设6幢12—32层的高层住宅。其中：1#、2#、3#、4#、5#住宅楼基本售完，5#、6#楼为高档精装修住宅楼，全部采用世界高级品牌装饰材料进行做精装修。小区内设12,000平方米中庭绿化。

泰府名邸占地面积32,512平方米，总建筑面积约为116,152平方米，规划建筑容积率3.5以下，建筑密度35%以下，绿化率35%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2002年7月9日，出让方上海市静安区房屋土地管理局与受让方上海上投签订了《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地资静[2002]出让合同第043号）。2004年9月8日，出让方上海市静安区房屋土地管理局与受让方上海上投签订了（沪静房地[2004]出让合同补字第014号）《上海市国有土地使用权出让合同》，约定：将上述出让土地面积由33,359平方米调整为32,512平方米。上海上投已缴纳全部土地出让金。

②许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	沪房地静字（2004）第011929号
	沪房地静字（2008）第004369号
	沪房地静字（2009）第001747号
	沪房地静字（2009）第001517号
	沪房地静字（2009）第002954号
	沪房地静字（2009）第002956号
	沪房地静定（2009）第002955号
建设用地规划许可证	沪地（2002）015号

证书名	证书编号
建设工程规划许可证	沪静建（2004）112号
	沪静建（2005）06050824F90724号
	沪静建（2005）06050425F90454号
	沪静建（2007）06070307F00605号
	沪静建（2007）06080627F01502号
	沪静建（2007）06080730F01812号
	沪静建（2008）06080229F00456号
建筑工程施工许可证	310106200207310101（0201JA0450D01-0201JA0450D11）
预售许可证	静安房地（2006）预字0001105号
	静安房地（2006）预字0001255号
	静安房地（2006）预字0001295号
	静安房地（2008）预字0000156号
	静安房地（2006）预字0000791号

③其他情况

2009年8月25日，上海市静安区规划和土地管理局出具《关于上海上投置业发展有限公司土地闲置问题的说明》：泰府名邸项目开工日期超过合同约定的动工开发日期未满一年，不存在被征收土地闲置费、无偿收回土地使用权风险。

2009年8月15日，上海市静安区规划和土地管理局出具《业务通知单-关于泰府名邸项目的说明》：该局已认可该项目的总体方案，并于2004年至2006年期间分别核发了1#-5#住宅楼整体和6#住宅楼地下室的规划许可证，该项目的套型及比例符合相关法律法规的要求。

3) 项目进展与销售情况

项目地块于2002年7月9日通过出让方式取得。2004年7月起，陆续取得1-5#住宅楼、地下车库和电站垃圾房等建筑规划许可证，另有6#住宅楼暂只获得地下室结构规划许可，上部结构规划许可正在申办过程中。项目配置28个地上车位，437个地下车位(其中包括机械车位160个)。整个项目由于动拆迁的影响，现分为四期交付，其中：2#、3#、4#住宅楼和地下车库、电站等已于2008年9月交付使用。1#住宅楼已于2009年5月交付使用。5#住宅楼正在竣工验收，计划于2009年10月交付使用。6#住宅楼于2006年月开工，2007年月完成地下室结构施工后停工，计划于2010年底复工，于2013年6月交付使用。

截至 2009 年 7 月 31 日，该项目已开工面积为 96,786.58 平方米；已售住宅面积为 69,815.51 平方米，商铺面积为 3,313 平方米，车位 200 个。

该项目预计总投资为 259,087.7 万元。截至 2009 年 7 月 31 日，已实现销售收入为 156,107.06 万元，预计还可实现销售收入 176,446.52 万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1 号资产评估说明，截至评估基准日，上海上投净资产账面价值为 15,432.23 万元，净资产评估价值为 41,011.05 万元，增值额为 25,578.83 万元，增值率为 165.75 %。其中，存货（即泰府名邸项目）账面价值 58,121.17 万元，评估价值 80,200.00 万元，评估增值 24,347.83 万元，增值率为 41.89%。长期股权投资账面价值 870.00 万元，评估价值为 4,358.09 万元，增值额为 3,488.09 万元，增值率为 400.93%；主要系上海上投所持有天津中新名都 30% 股权评估增值所致。评估过程中预计该项目实现销售收入 332,553.58 万元，净利润 75,651.01 万元。

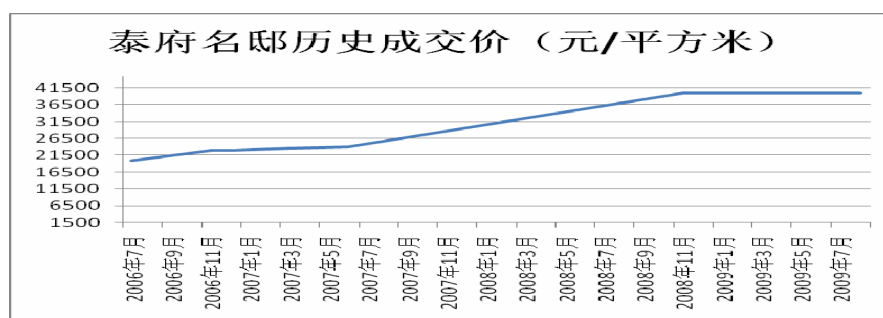
泰府名邸项目处北静安板块经过多年旧区改造，中高档现代化住宅区已初步形成。由于该板块土地资源紧缺，开发量较小，且区域内商业、生活、医疗等基础配套设施齐全，板块内有有远中风华园、静安豪景、达安河畔雅苑、达安锦园、君御豪庭、丽都新贵等相近楼盘。所在区域房地产销售情况稳定，房价水平处于稳步上升，即使在去年整体市场受金融危机冲击时，价格也未出现大幅波动，并呈现上升趋势，主要是受到优越地块位置、完善的配套设施、方便的出行交通影响，静安区为中心城区，土地供应量稀缺，高档楼盘供应量有限，使得该区域内中高档新盘及次新盘受到关注，房价一路上升，区域内高档楼盘的销售均价在 3.5-4.2 万元/平方米。

泰府名邸项目周边楼盘情况统计如下：

物业名称	物业地址	物业类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
泰府名邸 (三期)	静安区泰兴路 625 弄	高层	全装	2008-3-31	上海上投	38,000-40,000 元/平方米
君御豪庭	西康路和昌平路交界处	高层	毛坯	2008-7-20	上海兴申房地产经营有限公司	44,000 元/平方米
静安豪景	静安区西康路 501 弄	高层	全装	2007-9-10	新加坡吉宝置业有限公司	40,100 元/平方米

物业名称	物业地址	物业类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
达安锦园	静安区新丰路 518 弄	高层	毛坯	2008-1-17	上海达安锦迪置业有限公司	31,000 元/平方米

泰府名邸项目定位于高档住宅，5#楼精装修楼盘将于 09 年 10 月交付，其销售情况一直较好，推迟开发的 6#楼也将定位于高档精装，且现房价格一直较同区域的高档住宅偏低，现已预售的精装 5#楼，平均售价约 3.9 万元/平方米。鉴于该区域的高档住宅销售情况良好，评估基准日后预售房价已达到 4 万元/平方米，但由于 6#楼推迟开工，未来楼市走向尚不明朗，故保守预计，计划于 2012 年开盘的 6#楼以 4.4-4.5 万元/平方米预售，价格较现时水平略有提高。



* 泰府名邸项目历史成交价走势图

(2) 上投佳苑

1) 项目概况

上投佳苑项目位于宝山区，地处富长路与水产路交界处。北至规划黄狼浜，东为富长路，西抵规划河道，南靠水产路。其所在宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、闸北、普陀 4 区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻，横贯中部的蕰藻浜将全区分成南北两部，吴淞大桥、蕰川路大桥、江杨路大桥、沪太路大桥横跨其上。全境东西长 17.5 公里，南北宽约 23.08 公里，区域面积 293.71 平方公里。上投佳苑项目所在区域居住氛围较浓厚，附近公交站点较多轨道交通 1 号线、719、861、705、彭泾线、彭石线、彭江线、虎南线、祁宝线均设有站点，项目开发住宅部分定位为小高层、多层住宅，配建有地下车库。

该项目于 2005 年通过出让方式取得建设用地，占地面积共计 72,851.1 平方米，其中：使用面积 67,051 平方米用于建设住宅，使用面积 5,800 平方米用于建

设商业用房及综合服务中心；总建筑面积共计 112,664 平方米。项目总体规划建筑容积率 1.35，建筑密度 21%，绿化率 39%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2005 年 4 月，出让方上海市宝山区房屋土地管理局与受让方宝山上投签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地宝[2005]出让合同第 041 号）。合同约定：出让方以现状条件出让位于上海市宝山区顾村镇富长路西侧、水产路南北两侧地块，地块总面积为 72,851.1 平方米；受让方以 22,183 万元总价(其中土地使用权出让金为 6,654.9 万元，前期土地补偿费为 15,528.1 万元)获得该地块 70 年的土地使用权。

②许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	沪房地宝字（2008）第 010106 号
	沪房地宝字（2008）第 046686 号
	沪房地宝字（2008）第 049980 号
	沪房地宝字（2009）第 011652 号
建设用地规划许可证	沪宝地（2005）13051118E01710
建设工程规划许可证	沪宝建（2005）13051215F03200
	沪宝建（2007）13070416F01053
建筑工程施工许可证	310113200504303619
预售许可证	宝山房地（2006）预字 0001179 号
	宝山房地（2007）预字 0001109 号
	宝山房地（2007）预字 0000802 号
	宝山房地（2007）预字 0000442 号

③其他情况

2009 年 8 月 31 日，上海市宝山区规划和土地管理局出具《关于上海宝山上投置业有限公司土地闲置问题的情况说明》：宝山上投在签订《上海市国有土地使用权出让合同》后，已按照合同约定的日期开工建设，并已达到 85% 的开发强度，因此不存在土地闲置的问题。

2009 年 9 月 4 日，上海市宝山区规划和土地管理局出具《说明》：宝山上投建设工程规划许可证核定图纸的住宅套型建筑面积比例符合沪规区 2006-1301 号文要求。

3) 项目进展与销售情况

上投佳苑项目分二期建设，一期建设 24 栋住宅、小区商业及综合服务中心，已于 2008 年达到竣工验收标准；二期预计建设 3 栋，受到小区北侧黄狼泾河道改造期间推迟的影响，目前尚未取得建筑工程施工许可证进行建设，预计在 2010 年二季度可达到开工条件，2010 年底可达到预售条件。

截至 2009 年 7 月 31 日，上投佳苑已取得建设用地规划许可证，一期工程建设工程规划许可证，二期工程已取得建设工程规划许可证，但二期工程由于受到小区北侧黄狼泾河道改造期间推迟的影响，现在尚未取得建筑工程施工许可证，二期工程截至 2009 年 7 月 31 日尚未动工。

截至 2009 年 7 月 31 日，该项目已开工面积为 95,096 平方米；已销售住宅面积 73,926.66 平方米，商铺面积 5,611.75 平方米。

该项目预计总投资为 75,372.36 万元。截至 2009 年 7 月 31 日，已实现销售收入为 56,028.01 万元，预计还可实现销售收入 23,625.96 万元。

4) 项目资产评估情况分析

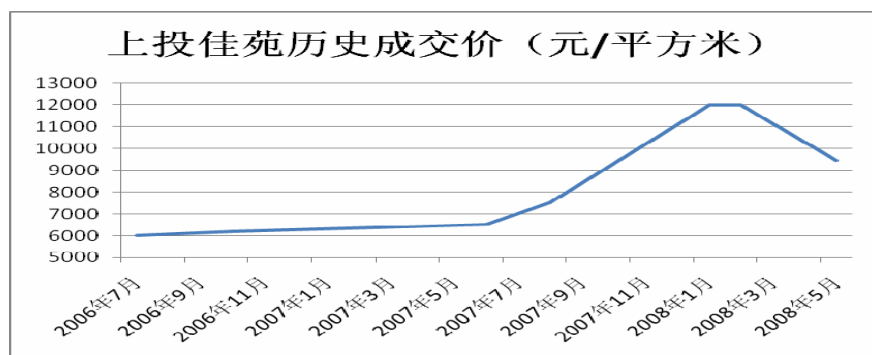
根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1 号资产评估说明，截至评估基准日，宝山上投净资产账面值 3,330.46 万元，净资产评估值 3,465.63 万元，增值额为 135.17 万元，增值率为 4.06 %。其中，存货（即上投佳苑项目）的账面价值为 10,944.40 万元，评估价值 11,037.00 万元，增值额 92.60 万元，增值率为 0.85%。评估过程中预计该项目实现销售收入 79,653.97 万元，净利润 4,281.61 万元。

该项目位于上海宝山顾村板块顾村处在宝山区发展方向和重点规划的两轴“沪太路城镇发展轴”和“宝山新城综合发展轴”汇合处，未来将是宝山滨江新城三大组成部分之一，同时作为上海市配套四大商品房基地之一，顾村板块也被定位为最适宜居住的地区。近几年以来，在上海房价日益高涨的情况下，宝山顾村板块凭借较低的价格以及较大的楼盘放量，逐渐改变了以前人们心中地段偏远、工业为主的印象，晋升中外环线上最有特色的新兴居住板块。其区域内房价在平淡的大势下不降反略提升。随着区域内市政及基础设施的完善，该区域内的价格还将有所上升。现区域内平均售价在 1-1.2 万元/平方米。

上投佳苑周边住宅楼盘较多，具体情况如下：

物业名称	物业地址	物业类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
上投佳苑	富长路水产路口	小高层;多层;低层	毛坯	2006-10-16	宝山上投	11,000 元/平方米
荣域(飘鹰锦和花园)	宝山区蕴川路 1588 号	小高层、高层、联排别墅	毛坯	2009-10-1	上海飘鹰展翅置业有限公司	11,000 元/平方米
旭辉依云湾(二期)	宝山区沪太路顾北路口	商铺,小高层,多层,独栋别墅	毛坯	2009-6-1	上海欣博房地产有限公司	10,000 元/平方米
香逸湾	宝山区莲花山路 517 弄	小高层、别墅	毛坯	2009-9-1	香港盛高集团全资子公司上海东方康桥房地产发展有限公司	12,000 元/平方米

上投佳苑现房基本售完，2008 年为主力销售期，现仅留存地下车库及少量商业配套用房，以区域发展趋势，其在未来的售价应以小幅攀升趋势为主。其历史成交价也体现出这种上升的趋势。现 1—3# 小高层住宅，由于小区北侧黄狼泾河道改造期间推迟的影响，工程截止评估基准日尚未动工，预计 2010 年二季度可达到开工条件，2010 年底可达到预售条件，由于其间隔时间较长，且受不确定性因素影响较大，本着稳健保守的原则，故本次评估在分析其区域内市场销售情况下参考其历史平均售价 9,500 元/平方米及其销售期内的价格上升情况。考虑项目所在区域内房地产市场增涨情况，确定其 1—3# 住宅开销售价为 1 万元/平方米，后小幅上涨至区域均价 1.2 万元/平方米。



* 上投佳苑项目历史成交价走势图

(3) 国际华城

1) 项目概况

国际华城项目由上投房产子公司绍兴上投负责开发。该项目位于绍兴市袍江新区中心商贸区，地处世纪街、袍中北路交界处。项目包含了多层、小高层、高层多种建筑类型。其所在袍江新城板块袍江工业区以建设“一条世纪街、两个开

发带、四个功能区”为重点，加快中心商住区建设，新城配套建成了世纪街景观工程、越东路滨河水乡文化主题公园、王家池公园等 250 万平方米公共绿地；工业区管委会综合服务楼、绍兴市质量技术监督局、绍兴市公共卫生服务中心等行政功能类项目和绍兴一中袍江分校、袍江中学等文教功能类项目已陆续启用，绍兴国际财富中心、凯悦大酒店、绍兴袍江国际汽车城已入住新城。

该项目占地面积 156,452 平方米，总建筑面积 239,372 平方米，绿化率 46.8%，建筑密度 21%，容积率 1.48。

2) 项目的合规性

①土地取得

2004 年 12 月，出让方绍兴市国土资源局与受让方上投房产签订《国有土地使用权出让合同》（绍市国土让合字[2004]第 32 号）。合同约定：出让人出让给受让人的宗地位于袍江工业区 E1（ABCD）号地块，出让土地面积为 156,452 平方米；出让宗地的用途为商业、办公、住宅。

②许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	绍市国用（2009）第 2892 号
	绍市国用（2009）第 2893 号
	绍市国用（2009）第 2894 号
	绍市国用（2009）第 2895 号
	绍房权证袍江字第 11069 号-绍房权证袍江字第 11092 号
建设用地规划许可证	绍袍规地（2005）82 号
	绍袍规地（2006）26 号
建设工程规划许可证	绍袍规工（2005）178 号
	绍袍规工（2007）6 号
	绍袍规工（2007）66 号
	建字第 330602200800027 袍号
建筑工程施工许可证	330602200703104201
	330602200512314201
	330602200709064201
	330602200712274201
预售许可证	袍售许字（2006）第 002 号
	袍售许字（2007）第 004 号
	袍售许字（2008）第 003 号

③其他情况

2009年9月10日，绍兴市国土资源局出具《关于绍兴上投置业发展有限公司绍兴国际华城土地闲置问题的说明》：绍兴上投已领取国有土地使用证，不存在土地闲置认定之情形。

2009年9月8日，绍兴市规划局袍江工业区规划分局出具《关于绍兴上投置业发展有限公司国际华城项目有关情况的说明》：该项目不存在突破容积率、擅自调整规划等违规情况，项目规划符合国办发【2006】37号文件精神。

3) 项目进展与销售情况

国际华城项目于2004年12月4日通过公开拍卖方式取得建设用地E1(A\B\C\D)。其中，建设用地E1(A\C\D)三块土地上分为四期建设：一期建设14栋住宅、3幢商铺，现已全部交付使用；二期建设6栋住宅，现已全部交付使用；三期建设5栋商住，其中3幢16-18层住宅已于2009年10月底竣工验收；2幢30层公寓楼已于今年6月开工建设；四期预计建设高层住宅和多层住宅。目前已取得相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，三期高层住宅现在建工程中，四期多层住宅及高层住宅工程截止评估基准日尚未动工。E1B地块由于按原规划执行具有一定难度，故尚未做出详细规划。

截至2009年7月31日，该项目已开工面积为169,491平方米；已销售住宅面积93,288.44平方米，商铺面积2,926.31平方米。

截至2009年7月31日，该项目预计总投资为99,597.29万元。截至2009年7月31日，已实现销售收入为31,678.83万元，预计还可实现销售收入76,357.82万元。

4) 项目资产评估情况分析

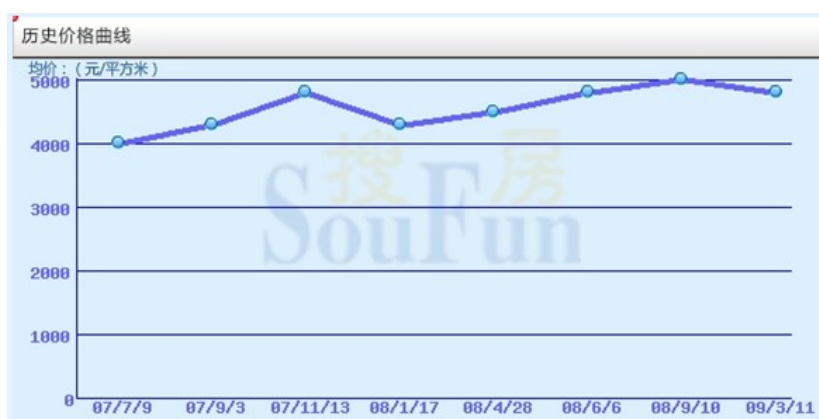
根据天健兴业评估出具的天兴评报字(2009)第371-1号资产评估说明，截至评估基准日，绍兴上投净资产账面价值为20,353.40万元，净资产评估价值为20,530.21万元，增值额为176.82万元，增值率为0.87%。其中，存货(即国际华城项目)的账面价值为28,662.71万元，评估价值28,837.53万元，评估增值174.82万元，增值率为0.61%。评估过程中预计该项目实现销售收入108,036.65万元，净利润8,439.36万元。

国际华城项目板块位于沪杭甬高速公路绍兴入口处，西距杭州 50 公里，东邻港口城市宁波 90 公里，离杭州萧山国际机场 25 公里，距离绍兴市区 2 公里。公路纵横成网，周边除沪杭甬高速公路外，绍兴城市中心大道、329、104 国道也横贯境内，交通十分方便，在规划的引导及基础设施配套的加快完善下，袍江新城中心商贸区的已渐成居住、生活、商业城的雏形。周边同类型房源，如世纪广场、金湖湾、御庭、锦江半岛、南岸花园等项目多有交易发生。目前袍江板块房地产市场整体处于稳定的销售阶段，其位置与价格的优势使袍江板块房地产市场具潜在的升值空间，周边楼盘平均销售价格为 4,500 元/平方米。

国际华城项目周边楼盘情况如下：

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
国际华城	袍江工业区世纪街	高层、小高层	毛坯	2008-6-1	绍兴上投	4,500-4,800 元/平方米
世纪广场	世纪街（凯悦大酒店东侧）	高层、小高层、多层	毛坯	2006-1-1	绍兴益泉房地产开发有限公司	5,000 元/平方米
金湖湾	袍中路,管委会行政大楼南对面	高层、小高层	毛坯	2008-3-16	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	4,800 元/平方米
御庭	袍江育贤路滨河公寓 100 号	多层、小高层、高层、叠排	毛坯	2007-6-16	绍兴市丰源房地产开发有限公司	4,300 元/平方米

考虑国际华城的历史成交均价，及目前袍江板块房地产市场整体处于稳定的销售阶段，其位置与价格的优势使袍江板块房地产市场具潜在的升值空间，故确定本项目目前市场可接受的价格范围为 4,500-4,800 元/平方米。



* 国际华城项目历史成交价走势图

另外，绍兴上投曾经委托具有一定专业营销水准的代理公司对所拥有的 E1B 地块作专项市场调研，得到的结论为若在资金面紧张的情况下，近几年不宜对该地块投入开发。而就项目的整体投资测算而言，E1A 地块上的商业裙房近几年也

很难实现出让目标使其变为现金流量。因此，现阶段谈该地块要按原规划执行具有一定的难度，同时该地块至评估基准日也未取得地块建设规划许可文件，故本次评估仅以其账面成本 2127.53 万元列示，不在现金流量中体现。仅在计算存货项目评估值时以账面资产价值列示。

(4) 现代园墅

1) 项目概况

现代园墅项目由上投房产子公司苏州上投负责开发。现代园墅项目位于苏州市吴中越溪，东临友新路，北通越湖路，西依小石湖风景区，南临小石湖路。其所在吴中区位于苏州古城南部，濒临太湖。全区陆地面积 742 平方公里，拥有太湖水域面积 1459 平方公里，占太湖面积的五分之三，下辖 1 个国家级太湖旅游度假区、1 个国家农业示范园、1 个省级经济开发区，7 个镇、8 个街道和穹窿山风景管理区。

现代园墅所在区域为吴中区三大板块中的吴中新城商圈，该新城商圈以中心城区、越溪城市副中心、尹山湖商圈、木渎商圈为核心，是吴中区的行政、文化、金融、商贸中心。商业居住氛围较浓厚，附近公交站点较多，有 54、55、522、504、514、57 等多条公交途经小区。

该项目占地规模 285,184.80 平方米，规划总建筑面积 272,754 平方米。

2) 项目的合规性

① 土地取得

i. 苏地 2004-B-38 (2) 号地块

2004 年 12 月 15 日，出让人江苏省苏州市国土资源局与受让人宁波拓普投资有限公司签订《国有土地使用权出让合同》（苏地让合[2004]第 194 号）。合同约定：出让人出让给受让人的宗地位于经济开发区越溪副中心越湖路南侧，宗地编号为苏地 2004-B-38，出让土地面积为（1 号地块）183,702.50 平方米、（2 号地块）242,454.40 平方米；出让宗地的用途为居住。

2005 年 12 月 23 日，出让人苏州市国土资源局与受让人苏州上投签订《关于苏地让合（2004）194 号出让合同的补充协议》，约定：出让人同意将苏地

2004-B-38（2）号地块原由宁波拓普投资有限公司出面竞价取得的土地使用权变更为上海兰生国际贸易有限公司在苏州成立的项目公司“苏州上投置业有限公司”，出让金总额为 38,962.4221 万元。

ii. 苏地 2005-G-58（2）号地块

2006 年 4 月 26 日，出让人江苏省苏州市国土资源局与受让人江苏省吴中经济技术发展总公司签订《国有土地使用权出让合同》（苏地让合[2006]第 065 号）。合同约定：出让人出让给受让人的宗地位于吴中区苏震桃路西侧北溪江路南北侧，宗地编号为苏地 2005-G-50，出让土地面积 52,798.80 平方米（1 号地块 10,067 平方米、2 号地块 42,731.8 平方米）。

2006 年 6 月 9 日，出让人苏州市国土资源局与受让人苏州上投签订《关于苏地（2006）065 号出让合同的补充协议》，约定：出让人同意将原由江苏省吴中经济技术发展总公司竞价取得的苏地 2005-G-58（2）号地块土地使用权变更为“苏州上投置业有限公司”，出让金总额为 6,537.9654 万元。

② 许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	吴国用（2007）第 20400 号
建设用地规划许可证	吴规（2006）地字 400 号
建设工程规划许可证	吴规（2007）工字 106 号
	吴规（2007）工字 151 号
	吴规（2007）工字 367 号
	建字第 320506200800059 号
建筑工程施工许可证	建字第 320506200800237 号
	建字第 320506200800414 号
	320506200704280101
预售许可证	苏房预吴（2007）349 号
	苏房预吴（2008）103 号
	苏房预吴（2009）091 号

③ 其他情况

2009 年 9 月 3 日，苏州国土资源局吴中分局出具《情况说明》证明：苏州上投投资建设的现代园墅项目已按照国有土地出让合同约定的开工日期开工建设，不存在闲置土地认定之情况，亦不存在被征收土地的闲置费或被收回土地之风险。

2009年9月9日，苏州市规划局吴中分局出具《情况说明》证明：苏州上投开发的现代园墅项目规划建设程序合法，南区已领取规划许可证并通过规划验收。

3) 项目进展与销售情况

现代园墅项目目前分为南、北区建设，其中：南区项目建设143栋住宅(别墅)，现143栋已交付使用，竣工日期2009年1月；北区预计建设165栋住宅(别墅)，571个地上车位，531个地下车位(地下室)，预计项目全部完工日期为2013年12月。

现代园墅项目目前已取得建设用地规划许可证，南区工程已经取得建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，现南区386栋别墅均已达到预售标准，并自2007年起陆续取得预售许可证，北区工程目前尚未动工。

截至2009年7月31日，该项目已开工面积为129,134.22平方米；已销售住宅面积103,516.81平方米。

该项目预计总投资为181,675.46万元。截至2009年7月31日，已实现销售收入为41,277.73万元，预计还可实现销售收入159,647.29万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估出具的天兴评报字(2009)第371-1号资产评估说明，截至评估基准日，苏州上投净资产账面价值为3,661.63万元，净资产评估价值为3,743.60万元，增值额为81.97万元，增值率为2.24%。其中，存货(即现代园墅项目)的账面价值75,085.06万元，评估价值75,172.00万元，增值额86.94万元，增值率0.12%。评估过程中预计该项目实现销售收入200,295.02万元，净利润19,249.57万元。

现代园墅项目位于苏州吴中区越溪板块，是未来苏州大都市圈西南城市副中心，将形成一个集商业、金融、行政、文化娱乐、居住、教育等城市综合功能于一体的高科技新兴卫星城。近年来，越溪区域已推出多幅地块，多家具备相当实力的房地产开发企业入驻越溪，未来两年内区域总体供应量将达到两三百万平方米，能够产生规模效应向板块化方向发展，市场影响力将进一步增强。另外，由于

市场起点低,越溪板块未来的发展空间相当大。截至评估基准日,该区域销售价格水平约为 7,500 元/平方米。

现代园墅项目周边楼盘情况如下:

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
现代园墅	吴中区小石湖路 555 号	多层、小高层、高层、别墅	毛坯	2007-10-1	苏州上投置业有限公司	7,000-8,500 元/平方米
越湖名邸	吴中区越湖路与长蠡路交汇处	多层、小高层、别墅	毛坯	2007-11-16	苏州兴力达房地产开发有限公司	6,700 元/平方米
招商小石城	吴中区越溪副中心苏震桃路东侧,小石路南侧	别墅、小高层、高层	毛坯	2009-6-6	苏州招商南山地产有限公司	9,000 元/平方米
石湖华城	吴中区越湖路 1083 号国际教育园对面	联排别墅、多层、小高层、高层	毛坯	2009-7-12	江苏吴中地产集团有限公司	6,000 元/平方米

现代园墅项目越溪板块的住宅项目大多是大众化的 楼盘产品。对于购房者来说,该区域产品以多层、小高层、高层的普通住宅为主,辅以少量的别墅项目。该板块整个市场开始逐渐企稳,成交量有所回落,预计销售价格区间为 7,000-8,500 元/平方米。

(5) 檀府

1) 项目概况

檀府项目(即“天津老城厢 10 号地块项目”)由上投房产子公司天津中新名都负责开发。该项目位于天津市南开区城厢东路与鼓楼东街交口西北侧。天津老城厢 10 号地块项目规划设计为高档低密度居住区。

该项目通过出让方式取得建设用地共计 65,634.9 平方米,规划总建筑面积为 64,913.65 平方米,容积率 0.76,建筑密度 31.5%,绿化率 39%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2004 年 9 月 6 日,出让方天津市规划和国土资源局与受让方北京新松投资集团有限公司签订《天津市国有土地使用权出让合同》。合同约定:出让人出让给受让人的宗地位于天津市南开区东马路以西,北马路以南,宗地编号为津南东(招)2004-024 号,土地面积为 799,285.2 平方米。

2006年1月23日，天津市国土资源和房屋管理局、北京新松投资集团有限公司和天津中新名都签订了《津南东（招）2004-024号地块<天津市国有土地使用权出让合同>（10号地）补充合同一》，约定：天津市国土资源和房屋管理局、北京新松投资集团有限公司同意将10号地块土地受让方单位调整至天津中新名都名下，由天津中新名都受让10号地块的土地使用权；由天津中新名都开发的10号地块土地面积为65,634.9平方米；10号地块招标成交土地使用权出让金总价为21,946.36万元。

② 许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	南单国用[2006]第066号
建设用地规划许可证	2006津地证字0022号
建设工程规划许可证	2006南开住证0109号 2007南开住证0009号
建筑工程施工许可证	12104212006120007 2006津地证字0022
预售许可证	津国土房售许字[2007]第339-（001-021）号 津国土房售许字[2007]第493-（001-005）号 津国土房售许字[2008]第108-（001-006）号 津国土房售许字[2008]第246-（001-013）号 津国土房售许字[2009]第092-（001-013）号

③ 其他情况

2009年9月21日，天津市国土资源和房屋管理局出具《关于南开区老城厢10号地块有关情况的复函》证明：天津中新名都于2006年签订了津南东（招）2004-024号地块《天津市国有土地使用权出让合同》（10号地）补充合同一；2006年12月28日，取得《建筑工程施工许可证》并开工建设，故该地块不存在土地闲置、延期开工问题。

2009年9月21日，天津市规划局出具《关于天津中新名都房地产开发有限公司老城厢10号地块项目的函》证明：该项目属于属于低密度住宅，用地面积65,634.9平方米，规划性质为居住和商业用地，容积率0.76，限高18米，符合规划条件要求。此外，该局于2007年8月16日核发的《建设工程规划许可证》（2006南开住证0109）。该项目不违背国办发【2006】37号和建住房【2006】165号文件精神。

3) 项目进展与销售情况

檀府项目目前尚在进行配套设施、小区景观道路等项目的建设，预计完工日期 2010 年 3 月。

截至 2009 年 7 月 31 日，檀府项目已取得的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及天津市商品房销售许可证并于 2007 年 12 月开始预售，房屋预售情况正常，预计 2010 年 3 月销售完毕。

截至 2009 年 7 月 31 日，该项目已开工面积为 64,498 平方米；已销售住宅面积 37,033.63 平方米。

该项目预计总投资为 99,864.62 万元。截至 2009 年 7 月 31 日，尚未确认销售收入，预计可实现销售收入 120,392.92 万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1 号资产评估说明，截至评估基准日，天津上投净资产账面价值为 1,914.59 万元，净资产评估价值为 14,526.98 万元，增值额为 12,612.38 万元，增值率为 658.75 %。其中，存货（即檀府项目）的账面价值 76,229.45 万元，评估价值 89,120.00 万元，评估增值 12,890.53 万元，增值率 16.91%。评估过程中预计该项目实现销售收入 120,392.92 万元，净利润 20,528.31 万元。

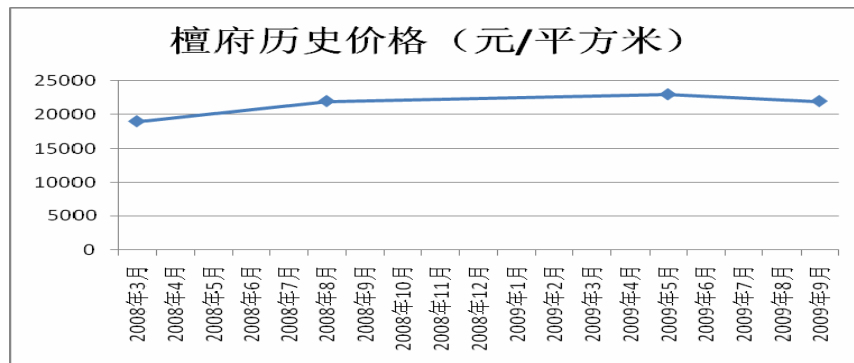
檀府项目所在老城厢板块产品定位较高，多为高档公寓，由于优越的地理位置和完善的配套，项目认可度高，成交量保持稳定，价格稳步提升。老城厢区域内项目有檀府项目、老城厢 11 号公馆和 TOWN 中堂，其他住宅商业项目有第壹街区、后现代城、中央恋城等。根据檀府项目历史售价数据，平均售价约为 18,000 元/平方米。

檀府项目周边楼盘情况如下：

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
檀府	南开区城厢东路与鼓楼东街交口西北侧城厢东路 166 号	独栋 联排	毛坯	2007-12	天津中新名都	1.9-2.5 万元/平方米
11 号公馆	南开区城厢东路与鼓楼东街交汇处	独栋 联排	毛坯	2008-11	中新集团(控股)有限公司	28,000 元/平方米 均价
TOWN 中	南开区城厢中路 3 号	独栋 联排	毛坯	2007-5-2	天津中新置	25,000 元/平

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
堂（二期）	地，鼓楼西侧斜对面				地有限公司	米 商务别墅起价
壹街区（五期）	南开区东马路与北城街交口	高层	毛坯	2009-6-20	天津静安地产有限公司	16,000 元/平方米

老城厢地块定位于高端市场，主要产品类型为别墅及高档住宅，并设立金融商业配套，其位置优越，配套完善，整体规划的向好性以及所具备的潜在供应量，为板块住宅价格水平上升提供了基础，该地区自规划之初房价一路攀升，至评估基准日房地产市场平均涨幅高达 52%。檀府项目自 2008 年起售，起价为 1.9 万元/平方米，由于受到金融危机的影响至评估基准日平均售价涨幅约为 16%，至评估基准日平均售价为 2.2 万元/平方米。由于现房地产市场走势尚未平稳，随着政策的出台，房价会出现波动，故该项目合理售价区间应在 1.9-2.5 万元/平方米。



* 檀府项目历史成交价走势图

(6) 华亭佳园

1) 项目概况

华亭佳园项目由上投房产子公司天津上投负责开发。该项目位于中北镇政府西侧，东至东北斜村土地，南至东北斜村和中北斜村土地，西至中北斜村土地，北至新津杨公路。该项目主要为纯板式小高层，达到了足以媲美洋房标准的超低容积率；周边地区为中北镇 2000 余亩的花卉种植、10 公里的绿色屏障、8 万平方米的园林广场、4 万平方米的花卉市场和 4 万平方米亚洲最大室内热带植物观光园。

该项目占地面积 225,580 平方米，规划总建筑面积 323,221.51 平方米；建筑密度 35%，容积率 1.374，绿化率 40%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2004年7月，出让方天津市西青区规划和国土资源局与受让方上投房产签订《国有土地使用权出让合同》，约定：出让方出让给上投房产的宗地位于中北镇镇政府西侧（C地块），宗地编号为CR2004-46，面积为225580.0平方米，土地使用权出让年限为70年，土地用途为居住用地。

2004年9月27日，出让方天津市西青区规划和国土资源局、受让方上投房产及天津市西青区中北镇人民政府签订《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：天津市西青区中北镇人民政府负责落实被征地单位居民点及耕地等地上物拆除，并办理工地移交手续。

2007年2月25日，出让方天津市西青区规划和国土资源局、受让方天津上投签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：出让方同意天津上投按照《国有土地使用权出让合同》约定的建设期限延建二年，即建设期限至2008年7月底；因地上物拆迁问题没有按规定及时拆迁的约120,000平方米土地，天津上投不再承担出让合同中约定的违约责任，其余土地按规定由天津上投一次性缴纳2,327,272元的违约罚款。

2007年10月17日，出让方天津市西青区规划和国土资源局、受让方天津上投签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：将宗地范围内东侧14653.89平方米土地规划性质由居住用地调整为商业用地。天津上投应补缴土地出让金政府净收益398.2928万元。

就此宗地范围内东侧14653.89平方米土地，天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局与天津上投于2008年1月7日签订了《国有土地使用权出让合同补充合同》，约定：将此地块绿地率规划指标不小于45%，调整为绿地率不小于25%，规划调整后的商业用地的土地使用权出让年期为四十年，自双方签订《国有土地使用权出让合同》之日起计算，即至2044年7月11日使用年限届满。

2009年9月23日，出让方天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局、受让方天津上投签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：将该宗地建设期限延长至2013年12月31日，天津上投需缴纳违约金465.4544万元。

② 许可证书

证书名	证书编号
国有土地使用权证	西青单国用[2005]第160号
建设用地规划许可证	[2005]津西地证字10号
建设工程规划许可证	建证2006-47
	建证2006-48
	建证2006-49
	建证2006-90
	2008西青建证0051
	2008西青建证0072
	2009西青建证0007
	2009西青建证0031
	2009西青建证0045
	2009西青建证0050
	2007西青建证0052
	2007西青建证0053
	2007西青建证0054
	2007西青建证0055
	2007西青建证0056
2007西青建证0057	
2009西青建证0012	
建筑工程施工许可证	1211131200706002
	1211121200606004
	1211131200606005
	建施1211120200707226
	建施1211120200804172
预售许可证	建施1211120200801016
	津国土房售许字[2006]第332-(001-005)号
	津国土房售许字[2006]第348-(001-006)号
	津国土房售许字[2007]第095-001号
	津国土房售许字[2007]第355-(001-003)号
	津国土房售许字[2007]第433-(001-002)号
	津国土房售许字[2007]第063-(001-003)号
	津国土房售许字[2007]第398-(001-002)号
	津国土房售许字[2007]第469-(001-002)号
	津国土房售许字[2007]第485-001号
津国土房售许字[2008]第063-(002-003)号	
津国土房售许字[2008]第003-(001-002)号	

③ 其他情况

2009年9月23日，天津市西青区国土资源分局出具《关于天津上投置业发展有限公司土地闲置问题的说明》证明：天津上投于2004年7月签定《国有土地使用权出让合同》，受让位于天津市中北镇西侧C地块、F地块两宗地的土地使用权。2008年有不存存在闲置土地认定之情况，亦不存在被征收土地的闲置费或被收回土地之风险。

2009年8月25日，天津市规划局西青区规划分局出具《关于天津上投公司华亭佳园华亭丽园项目的说明》证明：天津上投投资建设的华亭佳园、华亭丽园项目符合本市根据国办发【2006】37号和建住房【2006】165号文件精神所确定的新建商品房套型结构比例等的规划要求，即新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重达到开发建设总面积的70%以上。

3) 项目进展与销售情况

华亭佳园现分为三期建设，其中：一期规划建设12栋住宅(4栋商业、1栋公建)，293个地上车位，0个地下车位或机械车位。现13栋已交付使用，4栋尚在进行建设，预计完工日期2009年12月；二期规划建设15栋住宅(3栋公建)，212个地下车位(或机械车位)。现1栋已交付使用，17栋尚在进行建设，预计完工日期2009年11月；尚未动工土地79,444平方米。

截至2009年7月31日，华亭佳园项目取得项目相关建设用地规划许可证，建筑规划许可证，以及建筑规划许可证。

截至2009年7月31日，该项目已开工面积为192,450.18平方米；已销售住宅面积177,251.26平方米。

该项目预计总投资为167,030.75万元。截至2009年7月31日，已实现销售收入为37,291.90万元，预计还可实现销售收入149,897.24万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估有限公司出具的天兴评报字(2009)第371-1号资产评估说明，截至评估基准日，天津上投净资产账面价值为-3,861.71万元，净资产评估价值为11,311.52万元，增值额为15,173.23万元，增值率为392.91%。其中，存货(即华亭佳园和华亭丽园项目)的账面价值75,840.16万元，评估值92,811.00

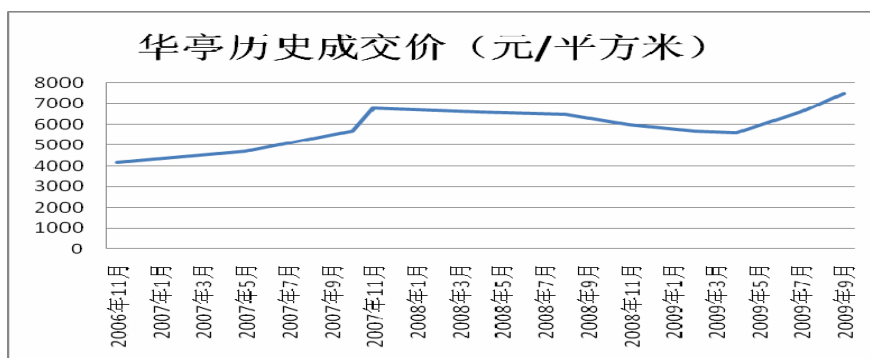
万元，评估增值 16,970.84 万元，增值率为 22.38%。评估过程中预计该项目实现销售收入 187,189.14 万元，净利润 20,158.39 万元。

华亭佳园、华亭丽园开发项目位于天津西青区中北镇，属于天津市小城镇建设项目之一，中北镇西部新城位于西青区北镇外环线西侧，占地 4 平方公里，建筑面积 400 万平方米，计划将在 5 年内建成，总投资超过 100 亿元。中北镇西部新城将采用“一环、一心、三轴、多组团”的模式，整体定位为大型生态、文化、亲水居住区。整个项目规划绿化面积将达到 45%，商业设施面积达到 5%，并且还将兴建医院、文化中心、体育中心、娱乐中心等一系列具备城市功能的配套基础设施。受政府开发影响，华亭佳园开发项目周边存大量二手房交易，预计销售价格区间为 6,000-8,000 元/平方米。

华亭佳园、华亭丽园项目周边楼盘具体情况如下：

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
华亭佳园	新津杨公路西行 1.8 公里	多层、小高层、高层	毛坯	2007-10-27	天津上投	6,000-8,000 元/平方米
大地 12 城	新津杨公路北侧，外环线西行 500 米	多层、小高层、高层	毛坯	2009-3-14	天津乐康置业（集团）有限公司	6,500 元/平方米
金厦水语花城	西青区新津杨公路与外环线交口向西 800 米	联排别墅、多层、小高层、高层	毛坯	2006-4-22	天津津投金厦房地产发展股份有限公司	8,000 元/平方米
假日风景	新津杨公路外环线以西 1.5 公里	多层、小高层、高层	毛坯	2008-1-5	天津兴海房地产开发有限公司、天津中天万方房地产开发有限公司	7,500 元/平方米

华亭佳园、华亭丽园自 2006 年 10 月起售，起价为 4180 元/平方米，至评估基准日平均售价涨幅约为 57.89%，其历史成交价约为 6600 元/平方米。所在区域房地产市场交易情况较活跃，且有政府规划的良好导向，市政配套与基础设施将日益完善，虽受 2008 年金融危机影响楼价在 2008 年底及 2009 年初出现下滑，但评估基准日后出现明显上升，回暖趋势明显，说明该地区楼价仍具有一定上升潜力，但由于全国内房地产经济环境尚不稳定，仍可能出现楼价的反复，故评估基准日后预售价格以 6,500 元/平方米起价，考虑房地产市场的周期波动，区间范围设定在 6,500—8,300 元/平方米之间。



* 华亭佳园、华亭丽园项目历史成交价走势图

(7) 华亭丽园

1) 项目概况

华亭丽园项目由上投房产子公司天津上投负责开发。该项目位于中北镇政府西侧，东至汪庄子大道，西至中学东路，南至规划 21 号路，北至中学南路。该项目在天津推广“海派住宅”的设计理念，从整体规划、立面设计、建材配套到会所配置、环境景观、营销推广中融入津沪文化特色及海派住宅海纳百川的特性，将项目产品定位为融入天津元素的新海派住宅。

该项目占地面积为 185,176.5 平方米，规划总建筑面积 243,094/33 平方米，建筑密度 16.81%，容积率 1.30，绿化率 42%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2004 年 7 月，天津市西青区规划和国土资源局与上海市上投房地产有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，约定：天津市西青区规划和国土资源局出让给上海市上投房地产有限公司的宗地位于中北镇镇政府西侧（F 地块），宗地编号为 CR2004-49，面积为 185,176.5 平方米，土地使用权出让年限为 70 年，土地用途为居住用地。

2004 年 9 月 27 日，出让方天津市西青区规划和国土资源局、受让方上投房产及天津市西青区中北镇人民政府签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：天津市西青区中北镇人民政府负责落实被征地单位居民点及耕地等地上物拆除，并办理工地移交手续。

2007年2月25日，出让方天津市西青区规划和国土资源局、受让方天津上投签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：出让方同意天津上投按照《国有土地使用权出让合同》约定的建设期限延建二年，即建设期限至2008年7月底；因地上物拆迁问题没有按规定及时拆迁的约93,000平方米土地，天津上投不再承担出让合同中约定的违约责任，其余土地按规定由天津上投一次性缴纳456,691元的违约罚款。

2009年9月23日，出让方天津市国土资源和房屋管理局西青区国土资源分局、受让方天津上投签订了《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：将该宗地建设期限延长至2013年12月31日，天津上投需缴纳违约金91.3381万元。

② 许可证书

证书名	证书编号
国有土地使用权证	西青单国用[2006]第019号
建设用地规划许可证	[2005]津西地证字11号
建设工程规划许可证	2007西青建证0125
	2007西青建证0124
	2008西青建证0040
	2008西青建证0039
	2008西青建证0041
	2009西青建证0039
建筑工程施工许可证	2009西青建证0066
	建施1211120200807073
	建施1211120200803098

③ 其他情况

2009年9月23日，天津市西青区国土资源分局出具《关于天津上投置业发展有限公司土地闲置问题的说明》证明：天津上投于2004年7月签定《国有土地使用权出让合同》，受让位于天津市中北镇西侧C地块、F地块两宗地的土地使用权。2008年有不存存在闲置土地认定之情况，亦不存在被征收土地的闲置费或被收回土地之风险。

2009年8月25日，天津市规划局西青区规划分局出具《关于天津上投公司华亭佳园华亭丽园项目的说明》证明：天津上投投资建设的华亭佳园、华亭丽园项目符合本市根据国办发【2006】37号和建住房【2006】165号文件精神所确定

的新建商品房套型结构比例等的规划要求，即新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重达到开发建设总面积的 70% 以上。

3) 项目进展与销售情况

华亭丽园现分为四期建设，其中：一期规划建设 10 栋住宅，333 个地上车位，0 个地下车位(或机械车位)，现 0 栋已交付使用，10 栋尚在进行建设，预计完工日期 2012 年 6 月；尚未动工，土地面积为 143505 平方米。

截至 2009 年 7 月 31 日，F 地块华亭丽园项目于 2005 年 2 月取得建设用地规划许可，于 2007 年 12 月取得建筑规划许可证，2008 年 5 月取得建筑规划许可证。

该项目预计总投资为 134,529.12 万元。

项目评估情况参见（6）华亭佳园部分。

（8）上海北竿山国际艺术中心

1) 项目概况

上海北竿山国际艺术中心项目目前由通达房产子公司胜清置业负责开发。上海北竿山国际艺术中心位于赵刚国际别墅区，主要依托 A9 高速公路，位于高速公路赵巷下匝道南侧，与高速公路距离最短处只以嘉松公路约 1km 的一段相连，车流较为畅通。北竿山国际艺术中心是社区的多功能用途规划集文化艺术展示中心、独立工作室、商铺、小型企业办公、居住等多功能于一体的综合性社区。园区分东西区两大部分。社区东区内规划有生活配套用地 4,500 平方米，文化艺术展示中心 3,270 平米，豪华会所 3,210 平米，综合商业展示步行街（美术馆或博物馆）8,440 平米；西区以各种类型的工作室为主，在每个建筑单元中可以同时容纳工作、展示、商业、休闲等功能。区域内有奥特莱斯折扣店、吉盛伟邦国际家具村，宋庆龄国际学校，并规划建设珠江生活广场，以文化休闲消费为主。北竿山国际艺术中心是青浦区独具文化、艺术特色的商业性房地产项目。

该项目建设用地面积 194,956 平方米，规划总建筑面积 119,735 平方米。容积率 0.49，建筑密度 17%，绿化率 20%。

2) 项目的合规性

①土地取得

2003年10月21日，出让方上海市青浦区房屋土地管理局与胜清置业签订《上海市国有土地使用权出让合同》（青房地[2003]出让合同第190号）。合同约定：受让人以现状条件出让位于上海市青浦区2003年邀标7号地块，出让面积为194,956平方米。

②资格证书

证书名	证书编号
房地产权证	沪房地青字（2004）第010039号
	沪房地青字（2004）第010036号
	沪房地青字（2008）第006207号
	沪房地青字（2009）第009955号
建设用地规划许可证	沪地青（2002）0664号
建设工程规划许可证	沪青建（2006）18000301F00150号
	沪青建（2006）18060623F01910号
	沪青建（2007）18071022F02897号
	沪青建（2008）18080312F00540号
建筑工程施工许可证	310229200404013901
预售许可证	青浦房地（2007）预字0001114号
	青浦房地（2008）预字0000234号

③其他情况

2009年8月21日，上海市青浦区规划和土地管理局出具的《土地使用证明》证明：胜清置业投资建设的《上海北竿山国际艺术中心》已全部开工建设，不存在闲置土地情况，不存在被征收土地闲置费或被收回之土地。

3) 项目进展与销售情况

上海北竿山国际艺术中心项目分东、西两区建设。其中，西区分三期建设：一期规划建设21幢商业办公房和1幢人防地下车库（约50个地下车位），现22幢均已竣工交房；二期规划建设23幢商业办公房，已于2009年3月通过竣工验收，尚未交房；三期建设34幢商业办公房，目前尚在结构建设中，预计完工日期2010年12月；东区建设5幢商业办公房，目前主体结构建设中，预计完工日期2010年12月。

截至 2009 年 7 月 31 日，该项目已取得房地产权证，建设用地规划许可证，西区一期建设工程规划许可证，西区二期建设规划许可证，西区三期建设工程规划许可证，东区建设工程规划许可证。

截至 2009 年 7 月 31 日已销售面积为 17,183.20 平方米。

该项目预计总投资为 111,908.29 万元。截至 2009 年 7 月 31 日，已实现销售收入为 12,750.41 万元，预计还可实现销售收入 113,479.81 万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1 号资产评估说明，截至评估基准日，胜清置业净资产账面价值为 26,031.99 万元，净资产评估价值 27,594.79 万元，增值额为 1,562.80 万元，增值率为 6.00%。其中，存货（上海北竿山国际艺术中心项目）的账面价值 53,887.14 万元，评估价值 55,459.00 万元，评估增值 1,571.86 万元，增值率为 2.92%。评估过程中预计该项目实现销售收入 126,230.22 万元，净利润 14,321.93 万元。

上海北竿山国际艺术中心项目位于青浦 8,000 亩赵巷国际别墅区中心位置，交通便捷，有 318 国道，沪青平高速、地铁等交通线路经过，距虹桥机场 15 公里，依山傍水，崧塘河横穿整个项目。赵巷特色居住区是沪上第一个规划先行的低容积率、低密度、高绿化率的国际高尚别墅社区，该区域毗邻佘山，坐拥西郊与佘山两大风景区，辅之交错的水网，区位优势明显，其中高档花园别墅供求活跃，其成交均价整体处于上升态势。上海北竿山国际艺术中心项目周边楼盘具体情况统计如下：

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
北竿山国际艺术中心	青浦区赵巷业辉路 222 号	联排、独栋别墅	毛坯	2009-3-9	胜清置业	
凯迪·澳澜湾	青浦区赵巷嘉松中路 6633 号	双拼别墅	毛坯	2009-6-14	上海青池房地产开发有限公司	18,000 元/平方米
西郊湖岸美墅（绿地国际山庄）	青浦区赵巷镇业煌路 168 弄	独栋、联排别墅	毛坯	2005-4-30	上海绿地云峰置业有限公司	16,000 元/平方米
合生朗廷园	青浦区镇乐路 199 弄	联排别墅	毛坯	2006-9-15	上海三象房产发展有限公司	13,000 元/平方米

上海北竿山国际艺术中心巧妙地依地势而建，由天然河流崧塘河将其分为西区和东区两部分。西区为 SOHO 区，以工作室为主，兼顾居住概念。以大面积

水体为景观重心，以 2-3 层的低层联排建筑为主，局部建造叠加式多层（4-5 层）建筑，营造富有艺术特色和朝气的工作和生活空间。针对客户的不同，工作室原则可以分为：大空间工作室、SOHO 工作室、豪华工作室。东区为艺术中心暨公共活动区，包括展示中心（美术馆或博物馆）、混合式艺术交易中心和中心休闲娱乐酒店等配套设施，是个开放的作品展示及公共活动区。其在产品形态上不同于同一区域内的居住型别墅，在设计理念上定义为上海文化艺术创意类项目，且其用地不同于区域内其它别墅用地，其用途为综合，法定最高年限为 50 年。故本次评估也将参照上海创意地产市场情况对其分析。

上海北竿山国际艺术中心为上海文化艺术创意类中的新建项目，上海共有 13 个创意园区涉及该产业，主要包括有：动漫艺术、模型制作、视觉艺术、工艺美术、广告摄影、文化艺术、环境艺术等，其区域平均租金如下：

区域	平均租金
中心城区（黄浦、卢湾、静安）	3.5—4 元/M ² .天
西部地区（长宁、徐汇）	2.5—3.5 元/M ² .天
北部地区（杨浦、虹口、闸北、普陀）	3 元/M ² .天

上海创意地产租金平均为 2.5—3.5 元/M².天，该地产蓄养盘时间较长，早期租金与售价均低于同区域内住宅售价是，但社区达到成熟度后，对商业配套要求提高的情况下，其售价将有较大提升。故本次评估考虑存货的自身特点及产品类型，将其预售价设定在早期 11000-16000 元/平方米，后期 15000-20000 元/平方米。

（9）长宁 88 金廷

1) 项目概况

长宁 88 金廷项目由通达房产子公司汇通房产负责开发。该项目（即长宁区 4—6 街坊旧区改造项目）位于曹家渡商圈，地处长宁路、江苏北路交界处。

该项目通过出让方式取得建设用地共计 61,140 平方米。其中：住宅用地面积 30,175 平方米，规划建设总建筑面积 115,326.55 平方米（含地下车库）的高档精装住宅楼，其主体均为框架剪力墙结构，外部及公共部位高档精装修。

商业综合用地 16,520 平方米，规划建设总建筑面积 124,304.00 平方米的商业办公综合楼一幢，其高层写字楼主体采用钢筋混凝土框架-核心筒结构，地下部分主体采用钢筋混凝土框剪结构，低层商业楼部分主体采用钢筋混凝土框架结构，综合楼外立面高层部分采用玻璃幕墙，低层部分外以石材、玻璃、金属穿插装饰，内部公共区采用石材精装，地下 2、3 设为地下停车场，地下 1 层及地上 1~5 层设为体验式商业中心，地上 5 至 29 层设为办公区。

2) 项目的合规性

①土地取得

2002 年 8 月 15 日，出让方长宁区房屋土地管理局与受让方汇通房产签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地长[2002]出让合同第 59 号），约定：出让方以现状条件出让位于上海长宁区 4-6 街坊地块，总面积为 46,679 平方米；上述土地应缴政府土地使用权出让金为 3,752.99 万元；出让方根据沪房地资安（2001）312 号文，同意出让方免缴上述土地使用权出让金，获得上述土地七十年的土地使用权；土地用途为住宅用途。

2008 年 9 月 1 日，出让方长宁区房屋土地管理局与受让方汇通房产签订了《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地长[2008]出让合同补字第 10 号），作为《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地长 [2002]出让合同第 59 号）的补充合同。补充合同约定：土地面积由 46,679 平方米调整为 46,695 平方米；因该地块国有建设用地使用条件的改变，受让方同意补缴土地使用权出让价款计 1,221 万元。

②许可证书

证书名	证书编号
房地产权证	沪房地长字（2008）第 014422 号 沪房地长字（2008）第 014423 号
建设用地规划许可证	沪长地（2002）12 号
建设工程规划许可证	沪长建（2003）07 号 沪长建（2006）05060620F01870 号 沪长建（2008）05080701F01531 号 沪长建（2009）FA31010520091621 号
建筑工程施工许可证	310105200204280301
预售许可证	长宁房地（2008）预字 0000912 号

证书名	证书编号
长宁房地（2009）预字 019875 号	

③其他情况

2009年8月25日，上海市长宁区规划和土地管理局出具《关于上海汇通房地产有限公司土地开发情况的说明》证明：该项目按进度正常推进，不存在政府收回土地使用权或被征收土地闲置费的可能。

2009年8月25日，上海市长宁区规划和土地管理局复核汇通房产出具《关于长宁区4-6街坊旧改项目相关情况的说明》证明：汇通房产开发的长宁区4-6街坊旧改项目住宅总面积为96,767.67平方米，其中90平方米以下住宅面积为20,090.95平方米，商品住宅套型面积比例20.76%，符合国办发【2006】37号和建住房【2006】165号文件规定要求。

3) 项目进展与销售情况

长宁88金廷项目于2002年6月开始动迁，至2007年年底动迁完成，动迁共历时五年半。整个项目分成住宅、办公与商业综合楼两个项目独立建设。住宅项目于2008年年底全面开工，预计2011年下半年竣工。目前2#、3#、7#楼已结构封顶，其中2#、3#楼正在进行结构修改施工，7#楼开始砌体结构施工，2#、3#、7#楼现已预售。1#、4~6#号楼现结构施工中，其中：1#楼、车库B2第一层土方开挖完成，第一道支撑完成；4#楼底板防水完成，车库底板垫层完成；5#楼大底板浇筑完成；6#楼地上一层主体结构浇筑完成，地下车库A2、B1基坑土方开挖完成。综合商业楼部分地下连续墙正在施工，预计2009年8月上旬全部完成。办公与商业综合楼项目于2009年初开工，预计2012年下半年竣工。

截至2009年7月31日，该项目已取得建设用地规划许可证，住宅2#楼建设工程规划许可证、住宅3#楼建设工程规划许可证、住宅7#楼建设工程规划许可证及住宅1、4-6#楼住宅、居委及小区配套管理用房建设工程规划许可证，商业办公综合楼已取得沪交建[2009]429#初步设计批复。现住宅2、3、6#楼已取得预售许可证。

截至2009年7月31日，已销售住宅面积为27,897平方米。

截至 2009 年 7 月 31 日，该项目预计总投资为 432,982.88 万元。截至 2009 年 7 月 31 日，未确认销售收入，预计还可实现销售收入 554,688.59 万元。

4) 项目资产评估情况分析

根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 371-1 号资产评估说明，截至评估基准日，汇通房产净资产账面价值为 83,510.08 万元，净资产评估价值为 124,639.72 万元，增值额为 41,129.64 万元，增值率为 49.25%。其中，存货（即长宁 88 金廷）的账面价值合计为 203,448.61 万元，评估价值 244,918.92 万元，评估增值 41,470.31 万元，增值率为 20.38%。评估过程中预计该项目实现销售收入 554,688.59 万元，净利润 99,243.37 万元。

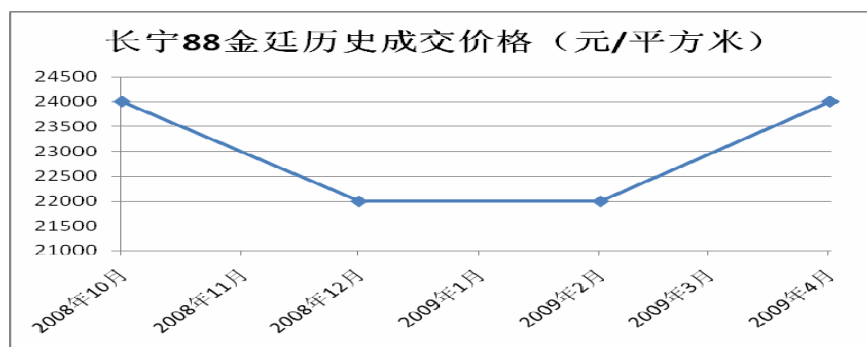
① 住宅

长宁 88 金廷项目离中山公园与静安寺两大商圈距离项目不足 2 公里，周边拥有上海友谊商店、悦达芳汇广场、曹家渡休闲购物广场等成熟商业配套，根据上海市房地产市场交易中心成交数据统计，该区域内房地产市场自金融危机后近半年交易活动活跃，其周边商业及服务配套完善，经济地理位置优越且周围已形成较为成熟的商务住宅环境，该区域房地产未来收益增幅趋于稳定。项目周边存在大量二手房交易，数据显示于评估基准日长宁区二手交易均价约 22,000 元/平方米，评估基准日后二手交易情况呈稳步上升趋势，至 2009 年 9 月二手房售价约 24,000 元/平方米。

长宁 88 金廷项目周边住宅楼盘具体情况的统计如下：

物业名称	物业地址	建筑类型	装修状况	开盘时间	开发商	销售均价
长宁 88 金廷	长宁区长宁路 88 号	高层、小高层	毛坯;全装修	2008-12-31	上海通达房地产有限公司	
虹桥万博花园二期	长宁区古北路 1 号	高层、小高层	毛坯	2004-5-29	上海万博房地产开发有限公司	26,000 元/平方米
天都国际	长宁区遵义路 227 号	高层	毛坯	2005-8-9	上海鼎天房地产开发经营有限公司	25,000 元/平方米
城宁花苑	长宁区长宁路 1318 弄	高层	毛坯	2005-12-12	上海城宁置业有限公司	29,000 元/平方米

长宁 88 金廷项目自 2008 年 11 月开盘，开盘当期均价为 2.4 万元/平方米，由于委估存货尚在建设中，可预售的 2、3、7#楼除少量尾房外已基本售完，又无新楼预售，故到开盘至评估基准日平均售价约为 2.4 万元/平方米。



但委估存货后期可售住宅定位为精装修高档住宅，参考评估人员对长宁区次新盘及二手房市场的分析情况，考虑区区域内同类型房地产的合理涨幅，本次评估对委估存货住宅房地产预售价格设定为 2.9-3.2 万元/平方米。

② 办公与商业综合楼

长宁 88 金廷项目办公与商业综合楼类型具有适应未来变化的普遍性，同时也确保了完整的工作空间。层高 4m，进深约 13m，净高 2.7m（综合布线的架空地板高为 100mm）横向柱间距 9m，约可分为 15 个 100-150 m²左右的小分割空间。各层面积确保在 2,000 m²到 2,500 m²之间，以达到最大的使用效率。主楼西侧面向住宅，纵向的百叶能够遮挡视线，起到控制视线交叉的确保私密的效果。西侧的横向百叶能够确保远眺南京西路和东方明珠等景观效果。办公广场的入口处，设置流水广场，营造道路前方的聚焦风景线。

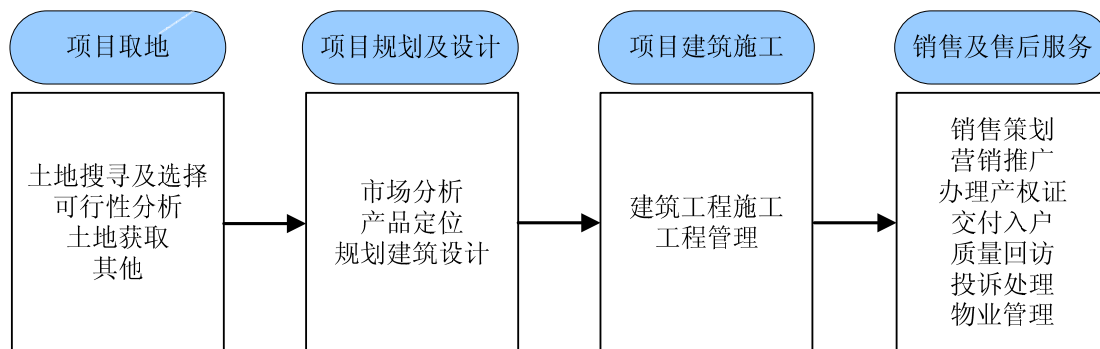
长宁 88 金廷项目周边办公与商业综合楼楼盘具体租金情况的统计如下：

物业名称	物业地址	物业类型	开发商	出租均价
安泰大厦	长宁区遵义路 107 号	甲级写字楼	上海安信房地产开发有限公司	5.5 元/天/m ²
捷运大厦	长宁区天山路 602 号	甲级写字楼	鸿丰房地产（上海）有限公司	5 元/天/m ²
东方世纪大厦	仙霞路 345 号（靠近古北路）	乙级写字楼	东方出版中心	5 元/天/m ²

该区域内商务写字楼的平均销售价应在 3-3.5 万元/平方米考虑且委估存货处于长宁、静安、普陀三区交界处，东面紧靠曹家渡商圈，北临苏州河，中山公园与静安寺两大商圈。中心商圈的影响，其商业租金及办公租将高于长宁区内商务办公楼，故确定长宁 88 金廷办公类房价格设定范围为 3.2-4 万元/平方米。

二、 业务流程

上投房产和通达房产根据多年来的房地产开发经验，设置了科学、有效、稳健的业务流程和机制。如下图所示：



(一)项目取地

1、土地搜寻及选择

在挑选某一项目的地块和产品定位时，上投房产和通达房产需对各地块所在城市进行一系列市场调查，其中包括当地总体经济发展、居民的购买力、城市规划及发展、未来可供使用的土地及总体竞争环境等信息；并将相应信息集中汇总于市场开发部门，由市场开发部门具体负责项目（地块）的现场勘查和初步谈判，选择具有开发价值的项目（地块）。

2、可行性分析

对具有开发价值的项目（地块），由市场开发部门具体负责，并会同各相关职能部门进行市场调查、投资测算分析、预可行性研究、建筑规划方案初步设想等工作。完成后，报上投房产和通达房产总经理室进行必要的审核、评价和批复，据此作出项目投资决策并报送董事会和股东审议。

3、土地获取

经上投房产和通达房产董事会和股东审议通过后，由市场开发部门负责完成项目正式签约或完成由政府透过公开招标、拍卖或挂牌出让等出让方式获取土地。

4、其他

除公开投标、拍卖或挂牌出让外，上投房产和通达房产也透过协议转让或合作开发向第三方取得土地使用权，增加土地储备；在某些情况下，项目公司须向原地块上的居民支付拆迁及安置费用。

(二)项目规划及设计

1、市场分析及产品定位

上投房产和通达房产在获取开发土地后，工程部门会同营销管理部门专门委托房地产策划咨询单位对拟开发项目进一步进行市场调查和分析，并对地块所在的房地产市场出具市场调查报告，其中主要包含：项目所在地的发展形势、房地产市场的供求关系、产品定位与建议、投资测算与敏感性分析等。上投房产和通达房产根据市场调查报告组织专题评审会议，就地块的技术经济指标、资金筹措、建设进度安排及销售收益等进行分析评级，报上投房产和通达房产董事会审定。

2、规划建筑设计

工程部门根据上投房产和通达房产董事会对市场调查报告的审定意见，结合出让土地的技术经济指标进行规划建设设计。规划建设设计分为方案设计、扩充设计和施工图设计三个阶段。其中方案设计阶段、扩初设计阶段的设计管理由工程部门负责，项目公司协助。施工图设计阶段的技术审核由项目公司具体负责。相应设计指标应符合建设工程设计规范、技术标准等规定，同时应符合环保、节能与生态等要求。

(三)项目建筑施工

1、建筑工程施工

在施工前，上投房产和通达房产必须在符合各级政府特定要求后取得所需的规划许可证和施工许可证。上投房产和通达房产通过公开投标筛选建筑承包商。主要通过向社会发布工程招标信息，并对投标承包商进行资格预审、现场踏勘、文件答疑和编制标书进行一系列考察后，本着公开、公平、公正的原则，择优选择施工单位，签订工程承包合同。

2、工程管理

上投房产和通达房产主要通过项目公司开发和管理房地产开发项目。指派负责人对控股的项目公司的财务及会计、建筑材料采购及项目建筑施工管理人员实施垂直管理。另外，根据《中华人民共和国建筑法》的要求，上投房产和通达房产对每个房产项目的施工实行工程监理制度。按照招标法、建设部及地方有关建设工程委托监理的规定及文件的精神，本着“公平、公正、科学、择优”的原则，对工程监理单位的选择实行向社会公开招标，经招标小组审查后选择对工程质量、建设、投资控制及合同管理、信息管理有较强能力的监理企业。

(四)销售及售后服务

1、销售策划及营销推广

上投房产和通达房产对所开发房产项目实施定价、销售和营销等一系列策划和推广活动。项目定价经上投房产和通达房产管理层确认后，由上投房产和通达房产的营销管理部负责。在综合考虑各种因素确定项目定价的同时，营销管理部开展具体的项目推荐和售房宣传，根据房地产项目的特点实施特定消费群体的营销推广工作。在市场化运作的原则下，上投房产和通达房产部分项目的销售策划和营销推广在下属房地产开发业务配套子公司的协助完成。

2、办理房地产登记及交付入户

当房地产项目完工，达到交付条件时，项目公司即协助客户办理房地产登记并办理房屋交付入户手续。就质量回访及投诉处理而言，项目公司主要协助客户办理登记收件、勘丈绘图、产权审查、绘制权证、收费发证等房地产登记程序；在客户验收房屋无误后，办理房屋交付客户并入住的手续。

3、质量回访及投诉处理

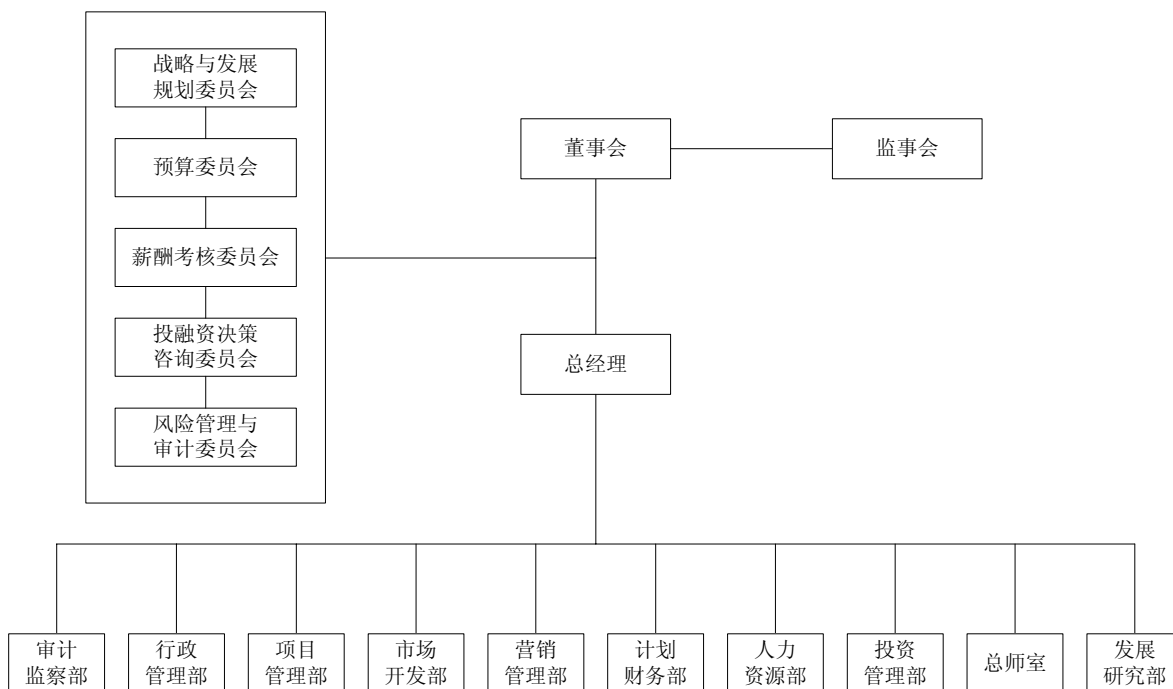
为加强对已售房地产的质量跟踪，上投房产和通达房产不定期对已售房地产项目的实施质量回访，对已发生质量问题或出现质量潜在风险的项目采取积极补救的措施，尤其是强化对客户提出投诉的处理程序和效率。

第二节 拟购买资产的公司管理、经营模式和质量控制制度

一、公司管理模式

(一)公司组织结构

上投房产和通达房产均建立了经营决策、经营管理和监督机制，并相应设立了董事会、经理层、监事会三权分立的法人治理结构。公司组织结构图如下：



目前，上投房产和通达房产的董事、监事和高层管理人员重合，即，基于目前的业务现状，为减少管理人员及相关的人员成本，上投房产和通达房产由同样的管理人员实施管理和合署办公，形成“两个公司，一套班子”的管理格局。为简化公司组织形式和完善公司治理结构，2009年年初，上投房产和通达房产已计划实施合并，因本次置入爱建股份的重组事宜而中断。对此，在本次重组在经上市公司股东大会、上海市国资委和中国证监会等相关机构审批工作进行的同时，上投房产和通达房产将做好合并的准备工作，并在本次重组工作正式实施完毕后付诸实施。

(二)公司专业技术人员

上投房产和通达房产拥有从事房地产开发业务的专业技术人员队伍，共有98名员工。其中，专业技术人员中具有高级职称的有7人，中级职称的有52人。

员工结构具体情况如下：

1、学历结构

学历	员工数量（人）	比例（%）
硕士及以上学历	6	6.12
本科及大专学历	79	80.61
大专以下学历	13	13.27
合计	98	100.00

2、专业结构

专业	员工数量（人）	比例（%）
建筑工程	21	21.43
财务	17	17.35
市场销售	5	5.10
企业管理	49	50.00
其他	6	6.12
合计	98	100.00

3、年龄结构

年龄	员工数量（人）	比例（%）
50 岁以上	30	30.61
40—49	36	36.73
30—39	26	26.53
30 岁以下	6	6.12
合计	98	100.00

上投房产和通达房产已经按照国家和上海市有关规定，为员工提供了相关保险和法定福利，包括医疗保险、失业保险、养老保险等。

(三)开发资质和开发项目荣获的主要荣誉

1、开发资质

上投房产于 2009 年 7 月 7 日获得中华人民共和国建设部颁发的房地产开发企业二级资质证书，证书编号为沪房管开第 01275 号。通达房产于 2008 年 2 月 3 日获得中华人民共和国建设部颁发的房地产开发企业三级资质证书，证书编号为沪房地资开第 01114 号。

2、开发项目获得的主要荣誉

上投房产和通达房产经过多年发展，其开发的项目近些年获得的荣誉有：

荣获单位/ 项目	荣誉	评比单位	时间
上投房产	2009 年中国房地产百强企业并稳健性 TOP10	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2009
	2009 中国华东房地产公司品牌价值 TOP10	国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2009
	第四届上海市房地产开发企业 50 强	上海市房地产行业协会	2009
	2007-2008 年度中国房地产诚信企业	中国房地产业协会	2009
	中国房地产百强企业	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2008
	中国房地产百强企业	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2007
通达房产	上海市房地产企业诚信承诺企业	上海市房地产行业协会	2007
天地行	9 次获得上海年度营销代理企业 20 强	中国房地产测评中心、中国房地产及住宅研究会、中国企业评价协会	2003、2005-2009
	2007 年中国房地产诚信品牌企业	中国市场学会信用工作委员会、上海市生态经济学会国际城市经济专业委员会、复旦大学房地产研究中心	2007
	中国房地产策划代理百强企业	中国房地产业协会、中国指数研究院	2006、2007
新上海国际园艺	“海琪园景观绿化工程”建设工程项目被评为 2006 年度上海市“园林杯”优质工程	上海市园林绿化行业协会	2006
泰府名邸	2008 年中国房地产诚信品牌企业	中国市场学会信用工作委员会、上海市生态经济学会国际城市经济专业委员会、复旦大学房地产研究中心	2008
	2007 年中国房地产诚信建设品牌楼盘—综合金奖	中国市场学会信用工作委员会、上海市生态经济学会国际城市生态经济专业委员会、复旦大学房地产研究中心	2007
	2006-2007 上海典型住宅指数样本项目	中国指数研究院、中国房地产指数系统、上海典型住宅指数办公室	2006
	联合国生态环境住宅金奖	国际生态环境住宅设计大赛	2006
华亭佳园、华亭丽园	2006 年中国双节双优住宅方案竞赛金奖	中国土木工程学会	2006
	天津小户型最佳性价比楼盘奖	天津日报、中国土木工程学会、天津市房地产协会	2006
上海北竿山国际艺术中心	2007-2008 中国城市典型地产指数系统样本项目—十大创意地产	中国指数研究会、中国房地产协会	2007
	2007 年上海十大新城市景观建筑	上海市景观学会	2007

	2007年上海十大新城市景观商用建筑	上海市景观学会	2007
	青浦区建筑工程优质结构(西区一期)	上海市青浦区建筑业协会	2007
	2007年宝山区新建住宅“无渗漏”工作优胜奖	上海宝山房屋土地管理局	2007
	2006年宝山区新建住宅“无渗漏”工作优胜奖	上海宝山房屋土地管理局	2006
上投佳苑	上海典型住宅指数样本项目	中国指数研究院、中国房地产指数系统、上海典型住宅指数办公室	2006
	2006年上海“生态园艺住宅·环保节能建筑”推荐调研活动—“生态园艺金奖”	上海市生态经济学会、上海市生态经济学会国际城市生态经济专业委员会、上海生态园艺住宅环保节能建筑推选研究活动组委会	2006
	建设部中国建筑文化中心“中国卓越地产文化暨经典楼盘”--中国最佳创新户型楼盘	建设部、中国建筑文化中心联合全国主流媒体	2008
国际华城	建设部中国建筑文化中心“中国卓越地产文化暨经典楼盘”--中国最佳宜居示范楼盘	建设部、中国建筑文化中心联合全国主流媒体	2008
上投·现代园墅	2008年度苏州最具影响力楼盘	苏州广播电视总台、苏州市房地产业协会	2009
长宁八八中心	2009最值得期待楼盘	全球华人房地产门户	2009

二、公司经营模式

(一)房地产开发模式

项目取地、规划、设计、配套、管理由上投房产和通达房产及其下属项目公司负责，项目施工由具体中标建筑承包商负责，由上投房产和通达房产的项目管理部以及下属项目公司组织管理。

具体而言，在项目取地阶段，土地搜寻、可行性分析、签订土地出让合同、取得政府部门相关许可等相关工作由上投房产和通达房产的市场开发部和下属项目公司负责；在项目规划及设计阶段，市场分析、定位、规划建筑设计等相关工作由上投房产和通达房产的总师室负责；在项目建筑施工阶段，建筑施工招投标、监理、开工审批手续、工程验收等相关工作由上投房产和通达房产的项目管理部负责，下属项目公司具体实施。此外，上投房产和通达房产的计划财务部和项目管理部负责对下属项目公司的收入、支出和大量采购进行间接管理与控制。

(二)材料采购模式及主要供应商

1、建筑材料采购模式

上投房产和通达房产在开发房地产过程中主要采购的建筑材料包括：电梯、中央空调设备、智能化及弱电设备、门窗及玻璃幕墙、大宗装饰材料、特殊装饰材料、大宗工建材料等。具体采购模式包括：上投房产和通达房产直接采购后交付施工单位使用、大宗工建材料由施工单位承包采购、特殊装饰材料按照项目的市场定位确定标准后交由施工单位采购并进行监督。上投房产和通达房产具体实施过程中，可采用市场公开招标采购、选定供应商或指定长期合作供应商等方式。

2、主要供应商情况

近两年来，上投房产和通达房产及其下属子公司中的主要供应商如下表列示：

供应商 2007 年前五名	金额	比例	供应商 2008 年前五名	金额	比例
上海新长宁（集团）拆迁置业有限公司	155,000,000.00	12.72%	中国建筑第四工程局	119,662,524.57	9.83%
上海市第七建筑有限公司	78,600,000.00	6.45%	浙江宝业建设集团有限公司	101,774,739.00	8.36%
浙江宝业建设集团公司	76,253,200.00	6.26%	中建六局第四工程公司	64,778,000.00	5.32%
中国建筑第四工程局	66,347,000.00	5.44%	浙江东海工程建设总承包公司	33,020,000.00	2.71%
浙江省东海工程建设总承包公司（一期）	59,440,000.00	4.88%	龙元建设集团股份有限公司	24,554,000.00	2.02%
合计	435,640,200.00	35.74%	合计	343,789,263.57	28.24%

近两年来，上投房产和通达房产及其下属子公司中前五位供应商均为承包商。其中，2007 年仅上海新长宁（集团）拆迁置业有限公司占采购总额超过 10% 其他供应商占采购总额均不超过 10%，上投房产和通达房产及其下属子公司不存在严重依赖单一供应商情况。上投房产和通达房产及其下属子公司前五位供应商与上投房产和通达房产不存在关联关系。

(三)产品定价、销售模式及主要客户情况

1、定价模式

房地产的价格同时受到众多因素的影响，因此，上投房产和通达房产实施房地产项目的定价时，通常在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格

水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相结合的方法实施定价过程。

同时，上投房产和通达房产通过实施品牌策略来提升定价提升空间和主动权。具体而言，上投房产和通达房产通过平面广告、立体媒体、以及产品说明会、房交会等各种活动推广项目及公司品牌。多年来，两家公司凭借“以居者为本”的经营理念，长期坚持走中高端房地产开发路线，并以良好的品质在市场上形成良好口碑，塑造了良好的品牌形象。

2、销售模式

上投房产和通达房产采用全程营销的操作模式。在项目初期，上投房产和通达房产就聘请国内知名的代理策划公司介入，协同营销管理部全面参与项目的建设。在房地产开发过程中，上投房产和通达房产及项目公司以市场为导向，根据区域市场反馈信息，将产品营销策划贯穿于小区规划、户型设计、配套功能、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程。

另外，在楼盘销售阶段，上投房产和通达房产通过聘请国内优秀的销售团队和房地产业务配套子公司天地行公司进行全程化和专业化的销售。上投房产和通达房产要求销售团队自接触客户开始，直至项目交付使用、办理交房手续，提供全程专业服务。针对不同的产品，营销管理部制定了差异化的营销策略和销售方式，力求提供高质量产品的同时，能提供专业化的销售服务。

3、主要客户

上投房产和通达房产主要开发的精品住宅、普通住宅、别墅、商铺等产品均由公司的销售部销售，不存在固定的客户，也不存在向单个客户销售的比例超过销售总额 5%或严重依赖于少数客户的情况。主要客户亦与公司不存在关联关系。

(四)物业管理模式

根据国家和地方有关规定，上投房产和通达房产开发的物业在业主委员会成立之前，由开发商选定物业管理公司负责物业管理，而在业主委员会成立之后，由业主委员会自行选择物业管理公司。

为加强对已售房地产项目的服务质量，上投房产和通达房产一般通过市场化招标方式选择物业管理公司，为房地产项目提供物业管理服务。在业主委员会成立前，由项目公司择优选择物业管理公司和物业管理服务；业主委员会成立后，由业主委员会对原物业管理公司进行确认或选择新的物业管理公司及物业管理服务。在市场化公平运作和履行法定程序的原则下，上投房产和通达房产部分房地产项目的物业管理服务可由配套相关子公司提供。

(五)融资模式

上投房产和通达房产目前主要项目融资方式为自有资金、银行贷款、预售房款及大股东的委托贷款。上投房产和通达房产进入上市公司后，将进一步借助上市公司的融资功能、上市公司及上海国际集团的金融业务平台拓展融资范围，并进一步降低项目融资成本。

三、质量控制情况

上投房产和通达房产多年来从事房地产开发与经营项目，其质量控制体系主要集中在项目开发建设方面，涵盖了施工单位选取、原材料采购及机械设备检测、现场施工监督等多个环节。项目施工过程中，上投房产和通达房产采用了计划财务部、工程管理部和监理公司共同管理施工质量和进度的方式，同时通过政府相关质量监督部门的行业监督管理，加强对施工单位的质量考核。

(一) 现场质量控制

项目的工程管理由项目公司具体负责实施。上投房产和通达房产的项目管理部对项目公司的工程管理进行全程管控，重点在于项目的安全、质量、进度及参与项目工程大额资金拨付审核工作。项目管理部每季度至少一次对项目公司所属在建工程项目和设备进行工程安全、质量、进度及机械设备检查，对于检查中发现的一般问题，在现场和项目公司、建筑承包商、监理等相关人员及时进行沟通，并进行整改；针对检查中发现较大安全、质量隐患的问题，项目管理部及时召开由项目公司、建筑承包商、分包商及监理参加的施工现场会，讨论解决方案和限期整改。整改后再由上投房产和通达房的项目管理部复查审核。

(二) 经济合同和招投标控制

项目的合同、招投标、成本管理由项目公司具体负责实施。上投房产和通达房产为加强对各项目公司的合规管理，严格制定了项目公司签署经济合同和招投标的管理程序。除了全面执行《中华人民共和国招标投标法》的相关要求以外，项目设计、施工总包、装修设计及施工、景观设计（含分包设计）及施工、工程监理、投资监理、营销以及工程材料（电梯、门窗、外墙材料、外墙保温材料、阳台栏杆、弱电系统及其他大型设备等）等，合同标的额大于等于 500 万元的合同，在签署前须报上投房产和通达房产核批；另外，各项目公司对外签订的工程经济合同，包括设计、施工总包、装修、景观设计专业（含分包设计）及施工、工程监理、投资监理、营销以及工程材料（电梯、门窗、分户门、外墙材料、外墙保温材料、阳台栏杆、弱电系统及其他大型设备等），或合同标的额大于等于 500 万元的招投标项目，在签署前须报上投房产和通达房产核批。

(三) 预算管理

出于成本控制管理的目地，上投房产和通达房产规定各项目公司必须聘请具有资质的专业性投资控制咨询单位对项目进行全过程投资控制。要求项目公司将结算控制在预算目标的 5% 区间范围内。项目执行过程中由于某些原因出现可能突破预算控制目标时，项目公司应及时向上投房产和通达房产的项目管理部汇报，由项目管理部汇通投资控制咨询单位等部门进行专题讨论，并提出预算调整的初步意见，由上投房产和通达房产管理层审批后提请董事会审议通过后执行。

第七章 新增股份情况

一、发行股份的价格及定价原则

经本公司第五届第三十九次董事会决议，本次发行价格为爱建股份本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日（即 2009 年 8 月 12 日）前 20 个交易日股票交易均价，即 12.21 元/股。

二、拟发行股份的种类及面值

发行种类：人民币普通股（A 股）。

股票面值：人民币 1.00 元/股。

三、拟发行股份数量及发行后占总股本的比例

本次拟发行数量为 220,395,012 股，本次发行后公司总股本为 1,040,799,500 股，本次发行股份占发行后总股本的比例为 21.18%。

在本次发行定价基准日至实际发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

四、新增股份的限售期限

上海国际集团承诺，本次新增的股份自登记至上海国际集团证券账户之日起 36 个月内不上市交易或转让。

五、认购股份方式

上海国际集团以拥有的上投房产 100%股权和通达房产 100%股权资产认购爱建股份本次非公开发行的全部股份。

六、拟上市交易所

拟上市交易所为上海证券交易所。新增股份的上市日程安排待与中国证监会、上交所、登记公司协商后确定。

七、本次发行前后主要财务数据

根据经立信会计师事务所审计的本公司 2009 年 1-7 月会计报表以及 2009 年 1-7 月备考会计报表数据,本次发行前后本公司 2009 年 1-7 月主要财务数据如下:

财务指标	本次发行前 (合并报表)	本次发行后 (备考合并报表)
摊薄每股收益(元)	0.06	0.11
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	1.41	3.70
全面摊薄净资产收益率	4.53%	2.95%
总资产(万元)	219,225.60	1,046,540.22
归属于上市公司股东净资产(万元)	116,073.42	384,995.66
营业收入(万元)	28,885.47	168,627.79
归属上市公司股东的净利润(万元)	5,253.30	11,339.75
流动资产/总资产	49.56%	86.87%
资产负债率	46.73%	61.27%
流动比率(倍)	1.19	1.74
速动比率(倍)	0.74	0.43

八、发行前后的股本结构变化

本次发行前,爱建基金会持有本公司 16.56% 股份,为本公司第一大股东;本次发行后,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。

本次发行前后，公司股本结构变化情况如下（其中本次交易前数据为上市公司截至 2009 年 9 月 30 日数据，本次交易后数据为假定本次交易已在 2009 年 9 月 30 日前实施完成的 2009 年 9 月 30 日数据）：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
上海国际集团	-	-	220,395,012	21.18%
上海信托	10,944,935	1.33%	10,944,935	1.05%
爱建基金会	135,899,134	16.56%	135,899,134	13.06%
其他股东	673,560,419	82.10%	673,560,419	64.71%
合计	820,404,488	100%	1,040,799,500	100%

第八章 财务会计信息

第一节 本次拟购买资产合并财务资料

一、本次拟购买资产的合并财务状况

根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1548号《审计报告》，本次拟购买资产最近两年一期的合并资产负债表数据如下：

拟购买资产模拟合并资产负债表

单位：元

项目	2009.7.31	2008.12.31	2007.12.31
资产			
流动资产：			
货币资金	1,351,539,308.36	885,786,753.72	856,469,356.12
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,457,647.76	5,051,198.66	7,005,478.37
预付款项	90,443,084.05	60,163,017.87	220,854,463.80
应收利息	2,612,243.79	-	-
应收股利	2,382,578.17	2,382,578.17	-
其他应收款	111,564,374.46	93,984,667.23	91,529,650.68
存货	5,437,111,488.28	5,647,909,998.03	5,990,935,433.66
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	6,673,086.81	-	-
流动资产合计	7,004,783,811.68	6,695,278,213.68	7,166,794,382.63
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,284,221.62	1,044,861.35	228,138,744.13
持有至到期投资	20,000,000.00	28,000,000.00	28,000,000.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	119,939,506.21	128,522,185.20	210,419,506.21
投资性房地产	15,393,008.60	15,723,230.59	16,289,325.43
固定资产	10,963,503.28	13,086,358.26	14,689,134.81
在建工程	-	2,368,137.90	2,509,224.80
工程物资	-	-	-

固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,710,000.00	1,752,000.00	1,824,000.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	37,440,000.00	37,440,000.00
长期待摊费用	9,098,395.38	7,490,581.42	4,742,666.67
递延所得税资产	21,776,802.23	15,426,331.18	10,790,284.98
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	200,165,437.32	250,853,685.90	554,842,887.03
资产总计	7,204,949,249.00	6,946,131,899.58	7,721,637,269.66
负债和所有者权益（或股东权益）	2009.7.31	2008.12.31	2007.12.31
流动负债：			
短期借款	717,000,000.00	2,477,000,000.00	1,937,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	301,284,097.79	301,190,678.42	112,863,736.74
预收款项	2,759,672,734.98	2,016,087,126.26	1,930,332,006.24
应付职工薪酬	26,310,256.23	26,087,836.68	17,751,037.43
应交税费	-187,123,142.92	-170,659,114.37	-74,817,308.71
应付利息	45,409,232.50	-	45,036,287.79
应付股利	10,120,196.55	7,679,070.73	11,475,365.10
其他应付款	354,882,896.47	348,554,268.20	511,076,479.08
一年内到期的非流动负债	270,000,000.00	296,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	4,297,556,271.60	5,301,939,865.92	4,690,717,603.67
非流动负债：			
长期借款	1,075,000,000.00	1,431,000,000.00	2,379,260,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	114,500,000.00	114,500,000.00
预计负债	11,973,446.05	136,674.56	136,674.56
递延所得税负债	3,175,000.00	-	55,130,170.63
其他非流动负债	9,525,000.00	-	-
非流动负债合计	1,099,673,446.05	1,545,636,674.56	2,549,026,845.19
负债合计	5,397,229,717.65	6,847,576,540.48	7,239,744,448.86

所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）	1,990,500,000.00	275,500,000.00	275,500,000.00
资本公积	-536,749.67	4,869,970.41	170,976,836.27
减：库存股	-	-	-
盈余公积	114,398,071.20	114,398,071.20	92,543,360.32
未分配利润	-369,042,417.13	-338,514,416.99	-126,424,384.54
归属于母公司所有者权益合计	1,735,318,904.40	56,253,624.62	412,595,812.05
少数股东权益	72,400,626.95	42,301,734.48	69,297,008.75
所有者权益（或股东权益）合计	1,807,719,531.35	98,555,359.10	481,892,820.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,204,949,249.00	6,946,131,899.58	7,721,637,269.66

二、本次拟购买资产的合并经营结果

根据上海东华会计师事务所所有出具东会财（2009）1548号《审计报告》，本次拟购买资产最近两年一期的模拟合并利润表数据如下：

拟购买资产模拟合并利润表

单位：元

项目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
一、营业总收入	1,397,423,135.12	2,062,719,242.23	271,965,172.05
其中：营业收入	1,397,423,135.12	2,062,719,242.23	271,965,172.05
二、营业总成本	1,240,506,776.37	2,278,703,926.02	400,200,378.89
其中：营业成本	980,510,751.32	1,884,988,997.38	227,551,015.87
营业税金及附加	114,190,468.61	130,655,409.94	15,129,326.44
销售费用	23,487,944.18	71,184,395.13	58,436,480.80
管理费用	67,974,933.42	105,771,401.29	68,425,896.52
财务费用	50,858,867.07	51,994,261.76	25,008,144.22
资产减值损失	3,483,811.77	34,109,460.52	5,649,515.04
投资收益（损失以“-”号填列）	951,174.47	253,913,398.47	260,589,631.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	157,867,533.22	37,928,714.68	132,354,424.65
加：营业外收入	2,555,338.32	8,344,543.09	25,009,170.68
减：营业外支出	23,179,988.77	505,846.98	7,439,191.72
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	137,242,882.77	45,767,410.79	149,924,403.61

减：所得税费用	73,689,449.71	71,962,852.29	91,953,267.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,553,433.06	-26,195,441.50	57,971,136.08
其中：被合并方合并前实现的利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	61,527,907.38	-189,841.77	67,919,062.98
少数股东损益	2,025,525.68	-26,005,599.73	-9,947,926.90

第二节 本次交易模拟实施后的本公司备考财务资料

假定本次资产购买完成后的业务架构在 2008 年 1 月 1 日已经存在，且在 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止期间一直经营相关业务的基础上，根据本公司、拟购买资产相关期间的会计报表，按企业会计准则的要求编制本次交易模拟实施后的最近一年的备考财务资料如下：

一、本公司最近一年一期备考财务状况

根据立信会计师事务所出具的信会师报字（2009）第 11771 号《审计报告》，本次交易模拟实施后本公司最近一年一期备考合并资产负债表数据如下：

交易后备考合并资产负债表

单位：元

资产	2009 年 7 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,873,799,372.36	1,347,461,167.45
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	28,241,240.16	13,227,310.97
应收票据	1,815,524.15	1,179,544.20
应收账款	20,893,771.02	27,404,846.90
预付款项	101,615,876.88	73,451,916.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	2,960,077.12	2,312,529.01
应收股利	4,279,294.33	5,246,260.24
其他应收款	166,546,234.51	206,858,264.04
买入返售金融资产		

存货	6,843,866,272.90	7,162,623,298.11
一年内到期的非流动资产	41,000,000.00	299,381,400.00
其他流动资产	6,673,086.81	
流动资产合计	9,091,690,750.24	9,139,146,537.31
非流动资产：		
发放贷款及垫款	99,000,000.00	121,770,000.00
可供出售金融资产	150,032,100.36	62,510,709.22
持有至到期投资	50,000,000.00	28,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	528,728,873.00	492,264,446.40
投资性房地产	81,511,090.84	84,962,465.40
固定资产	50,574,236.32	57,518,397.46
在建工程		2,368,137.90
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	16,799,319.57	17,140,176.63
开发支出		
商誉	34,864,851.80	72,304,851.80
长期待摊费用	13,254,897.47	12,802,837.05
递延所得税资产	10,990,176.29	9,435,571.68
其他非流动资产	337,955,932.22	72,074,532.22
非流动资产合计	1,373,711,477.87	1,033,152,125.76
资产总计	10,465,402,228.11	10,172,298,663.07
负债和所有者权益（或股东权益）	2009年7月31日	2008年12月31日
流动负债：		
短期借款	980,000,000.00	2,767,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	324,816,611.89	325,218,609.87
预收款项	2,776,150,454.81	2,043,220,748.44
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	31,007,621.96	30,526,499.36
应交税费	-197,611,891.98	-160,573,464.95
应付利息	45,409,232.50	
应付股利	11,717,598.97	9,608,662.39
其他应付款	971,714,528.56	1,000,110,541.68
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	270,000,000.00	296,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,213,204,156.71	6,311,111,596.79
非流动负债：		
长期借款	1,075,000,000.00	1,431,000,000.00
应付债券		
长期应付款	3,544,076.84	118,457,460.40
专项应付款		
预计负债	13,073,446.05	468,985.52
递延所得税负债	78,933,159.77	55,173,217.60
其他非流动负债	28,436,723.23	28,436,723.23
非流动负债合计	1,198,987,405.89	1,633,536,386.75
负债合计	6,412,191,562.60	7,944,647,983.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,040,799,500.00	1,040,799,500.00
资本公积	3,211,339,056.78	3,152,033,107.66
减：库存股		
盈余公积	399,350,156.90	399,350,156.90
一般风险准备		
未分配利润	-802,055,633.89	-2,538,397,229.74
外币报表折算差额	523,535.86	428,960.59
归属于母公司所有者权益合计	3,849,956,615.65	2,054,214,495.41
少数股东权益	203,254,049.86	173,436,184.12
所有者权益合计	4,053,210,665.51	2,227,650,679.53
负债和所有者权益总计	10,465,402,228.11	10,172,298,663.07

二、 本公司最近一年一期备考经营结果

根据立信会计师事务所出具的信会师报字（2009）第 11771 号《审计报告》，本次交易模拟实施后本公司最近一年一期备考合并利润表数据如下：

交易后备考合并利润表

单位：元

项目	2009年1-7月	2008年度
一、营业总收入	1,686,277,866.71	3,176,728,540.31
其中：营业收入	1,658,330,333.33	3,130,721,127.35
利息收入	4,393,335.39	9,380,463.95
已赚保费		
手续费及佣金收入	23,554,197.99	36,626,949.01
二、营业总成本	1,545,753,829.46	3,409,130,887.59
其中：营业成本	1,206,861,133.26	2,802,761,421.70

利息支出	-1,465,578.27	718,906.79
手续费及佣金支出	343,919.30	997,033.47
营业税金及附加	124,001,767.87	172,403,603.43
销售费用	31,825,310.50	94,750,288.92
管理费用	142,353,421.51	221,910,666.87
财务费用	56,757,875.62	76,674,479.71
资产减值损失	-14,924,020.33	38,914,486.70
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	21,275,543.10	-14,208,927.32
投资收益(损失以“-”号填列)	55,190,000.06	326,862,956.92
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	48,450,016.85	-34,137,257.75
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-17,882.37	-4,674,576.26
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	216,971,698.04	75,577,106.06
加:营业外收入	5,139,622.98	13,551,050.21
减:营业外支出	24,645,907.50	2,419,480.59
其中:非流动资产处置损失	165,647.40	193,573.37
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	197,465,413.52	86,708,675.68
减:所得税费用	82,297,209.94	99,973,401.99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	115,168,203.58	-13,264,726.31
其中:被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	113,397,503.37	15,346,601.51
少数股东损益	1,770,700.21	-28,611,327.82
六、每股收益:		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		
七、其他综合收益	64,865,988.15	-305,781,811.83
八、综合收益总额	180,034,191.73	-319,046,538.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	178,289,692.78	-290,461,411.58
归属于少数股东的综合收益总额	1,744,498.95	-28,585,126.56

第三节 本次交易盈利预测

一、盈利预测编制假设

(一) 基本假设

1、上投房产、通达房产公司(含子公司)遵循的国家及地方的现行法律、法规、政策及制度在预测期间内无重大变化;

2、上投房产、通达房产公司(含子公司)适用的现行各种税项在预测期间内,征收基础、计算方法及税率无重大变化;

3、上投房产、通达房产公司（含子公司）各项经济业务所涉及地区的有关部门现行政策、法规及其他经济环境在预测期间内无重大变化；

4、上投房产、通达房产公司（含子公司）所属行业形势、产品市场状况以及所在地区的社会经济形势在预测期间内无重大变化；

5、现行的银行信贷利率、外汇汇率以及通货膨胀率在预测期间内无重大变化；

6、上投房产、通达房产公司（含子公司）2009 年度、2010 年度及以后年度均能持续经营；

7、上投房产、通达房产公司（含子公司）生产经营所需的材料价格和所开发的商品房的价格在预测期间内无重大变化；

8、上投房产、通达房产公司（含子公司）的经营活动在预测期间内不会因诸如能源、原材料、人员、交通、电信等的严重和成本中客观因素的巨大变动而受到重大不利影响；

9、上投房产、通达房产公司（含子公司）的经营活动在预测期间内不会因自然灾害等其他不可抗力因素而受到重大不利影响；

10、上投房产、通达房产公司（含子公司）的经营活动在预测期间内不会因重大诉讼、仲裁等因素产生重大或有负债而受到重大不利影响；

11、上投房产、通达房产公司（含子公司）的经营活动在预测期间内不存在违反国家法律、法规规定的情形，经营计划能如期实施并取得预期收益。

二、盈利预测报表

（一）拟购买资产盈利预测

根据上海东华会计师事务所出具的东会财（2009）1545 号、东会财（2009）1546 号的拟购买资产合并盈利预测审核报告，拟购买资产 2009 年度及 2010 年度的模拟合并盈利预测报表数据如下：

1、上投房产盈利预测表

单位：万元

项目	2008 年度已审实现数	2009 年 1-7 月已审实现数	2009 年 8-12 月预测数	2009 年度预测数	2010 年度预测数
一、营业总收入	194,591.97	138,521.90	158,421.97	296,943.87	188,011.92
其中：营业收入	194,591.97	138,521.90	158,421.97	296,943.87	188,011.92
二、营业总成本	212,420.96	117,934.48	142,096.38	260,030.86	160,919.49
其中：营业成本	178,822.35	97,218.95	121,469.60	218,688.55	130,107.20
营业税金及附加	12,121.77	11,327.15	14,236.04	25,563.19	23,002.17
销售费用	5,768.76	1,705.72	1,983.68	3,689.40	1,927.66
管理费用	9,568.38	6,224.54	4,184.87	10,409.41	5,621.52
财务费用	2,858.52	1,112.41	135.15	1,247.56	-65.75
资产减值损失	3,281.18	345.71	87.04	432.75	326.69
投资收益（损失以“-”号填列）	25,355.58	95.12		95.12	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,526.59	20,682.54	16,325.59	37,008.13	27,092.43
加：营业外收入	212.16	203.63		203.63	
减：营业外支出	49.36	886.60		886.60	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,689.39	19,999.57	16,325.59	36,325.16	27,092.43
减：所得税费用	7,572.04	7,686.86	5,707.29	13,394.15	8,774.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	117.35	12,312.71	10,618.30	22,931.01	18,317.86
归属于母公司所有者的净利润	2,716.31	12,096.00	10,286.82	22,382.82	11,949.05
少数股东损益	-2,598.96	216.71	331.48	548.19	6,368.81

2、通达房产盈利预测表

单位：万元

项目	2008 年度已审实现数	2009 年 1-7 月已审实现数	2009 年 8-12 月预测数	2009 年度预测数	2010 年度预测数
一、营业总收入	11,679.95	1,220.42	6,776.71	7,997.13	9,628.10
其中：营业收入	11,679.95	1,220.42	6,776.71	7,997.13	9,628.10
二、营业总成本	15,449.45	6,116.20	7,008.09	13,124.29	9,119.40
其中：营业成本	9,676.56	832.13	5,158.15	5,990.28	7,286.01
营业税金及附加	943.77	91.90	522.22	614.12	744.76
销售费用	1,349.68	643.07	1,000.00	1,643.07	300.00
管理费用	1,008.76	572.95	333.16	906.11	790.00
财务费用	2,340.91	3,973.48	-9.00	3,964.48	-9.00
资产减值损失	129.77	2.67	3.56	6.23	7.63
投资收益（损失以“-”号填	77.05				

项目	2008年度已审实现数	2009年1-7月已审实现数	2009年8-12月预测数	2009年度预测数	2010年度预测数
列)					
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-3,692.45	-4,895.78	-231.38	-5,127.16	508.70
加: 营业外收入	622.30	51.90		51.90	
减: 营业外支出	1.22	1,431.40		1,431.40	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-3,071.37	-6,275.28	-231.38	-6,506.66	508.70
减: 所得税费用	-375.75	-317.92	23.96	-293.96	324.33
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-2,695.62	-5,957.36	-255.34	-6,212.70	184.37
归属于母公司所有者的净利润	-2,694.00	-5,943.20	-255.34	-6,198.54	184.37
少数股东损益	-1.62	-14.16		-14.16	

(二) 交易后备考盈利预测

根据经立信会计师事务所出具的信会师报字(2009)第11769号备考盈利预测审核报告,本次交易后上市公司2009年度及2010年度的备考盈利预测报表数据如下:

上市公司备考盈利预测表

单位: 万元

项目	2008年度	2009年1-7月	2009年8-12月	2009年度	2010年度
	已审实现数	已审实现数	预测数	预测数	预测数
一、营业总收入	317,672.85	168,627.79	214,579.12	383,206.91	250,497.76
其中: 营业收入	313,072.11	165,833.04	210,802.07	376,635.11	242,237.03
利息收入	938.05	439.33	764.90	1,204.23	916.58
已赚保费	-	-	-	-	-
手续费及佣金收入	3,662.69	2,355.42	3,012.15	5,367.57	7,344.15
二、营业总成本	340,913.10	154,575.38	207,686.20	362,261.58	241,481.76
其中: 营业成本	280,276.14	120,686.11	174,242.62	294,928.73	189,152.57
利息支出	71.89	-146.56	11.00	-135.56	8.00
手续费及佣金支出	99.70	34.39	80.00	114.39	120.00
营业税金及附加	17,240.36	12,400.18	16,846.04	29,246.22	25,706.43
销售费用	9,475.03	3,182.53	3,652.91	6,835.44	3,712.75
管理费用	22,191.08	14,235.34	10,561.02	24,796.36	19,899.60
财务费用	7,667.45	5,675.79	704.43	6,380.22	1,214.02
资产减值损失	3,891.45	-1,492.40	1,588.18	95.78	1,668.39
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-1,420.89	2,127.55	-	2,127.55	-
投资收益(损失以“-”号填	32,686.30	5,519.00	731.95	6,250.95	2,394.74

列)					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,413.73	4,845.00	374.79	5,219.79	1,662.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-467.46	-1.79	-	-1.79	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,557.70	21,697.17	7,624.87	29,322.04	11,410.74
加：营业外收入	1,355.11	513.96	-	513.96	-
减：营业外支出	241.94	2,464.59	-	2,464.59	-
其中：非流动资产处置损失	6.01	1.48	-	1.48	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,670.87	19,746.54	7,624.87	27,371.41	11,410.74
减：所得税费用	9,997.34	8,229.72	5,500.29	13,730.01	8,934.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,326.47	11,516.82	2,124.58	13,641.40	2,476.61
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	1,534.66	11,339.76	1,834.83	13,174.59	1,262.60
少数股东损益	-2,861.13	177.06	289.75	466.81	1,214.01

如果将拟购买资产盈利预测与爱建股份自身盈利预测直接相加，则盈利预测结果如下：

单位：万元

项 目	2008 年度已审实现数	2009 年 1-7 月已审实现数	2009 年 8-12 月预测数	2009 年度预测数	2010 年度预测数
净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,200.61	11,590.25	11,294.65	22,884.90	18,774.09
归属于母公司所有者的净利润	1,648.39	11,406.10	10,962.47	22,368.57	12,388.46
少数股东损益	-2,849.00	184.15	332.18	516.33	6,385.63

上表中盈利预测结果与上市公司备考盈利预测的差异在于上市公司备考盈利预测采用了非同一控制下企业会计处理方法，后者需要在营业成本中分摊本次评估增值带来的成本增加影响。

（此页以下无正文）

（此页无正文，为《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》之签署页）

上海爱建股份有限公司

2009年11月2日

上海爱建股份有限公司

与

上海国际集团有限公司

关于

非公开发行股票购买资产协议

之

补充协议

2009年11月2日

本协议由以下双方于 2009 年 11 月 2 日在中国上海签署：

甲方：上海爱建股份有限公司（下称：“爱建股份”或“甲方”）

住所：上海市浦东新区泰古路 168 号

法定代表人：徐风

乙方：上海国际集团有限公司（下称：“国际集团”或“乙方”）

住所：上海市九江路 111 号

法定代表人：吉晓辉

鉴于：

1、甲方系一家依当时适用之法律、法规及规范性文件成立并有效存续的股份有限公司，其人民币普通股（以下称“A 股”）股票在上海证券交易所挂牌交易。A 股简称“爱建股份”，股票代码为 600643。截至本协议签署之日，甲方已发行股份总数为 820,404,488 股，每股面值人民币 1 元。

2、乙方系一家依当时适用之法律、法规及规范性文件成立并有效存续的有限责任公司，上海市国有资产监督管理委员会持有乙方 100% 的股权，系乙方的实际控制人。

3、为提升上市公司的资产质量，甲方拟通过向乙方发行股票的方式购买乙方持有的部分资产，乙方同意出售该等资产。双方已于 2009 年 8 月 10 日就上述发行股份购买资产事宜签署了《上海爱建股份有限公司与上海国际集团有限公司关于非公开发行股票购买资产协议》（以下简称为“《发行股份购买资产协议》”）。

4、关于本次拟出售资产的评估、审计报告已经出具。

现双方经友好协商，就《发行股份购买资产协议》未能明确之事宜达成如下补充条款，以资共同遵守：

第一条 特殊资产权益的特殊安排

双方同意，国际集团本次注入的具体资产范围以进入评估的范围为准。除在评估报告中体现的资产外，截至评估基准日，上海市上投房地产有限公司（以下简称“上投房产”）名下尚有如下未进入本次评估范围的资产（包括股权和房产），双方同意对于在上投房产名下但未进入评估范围的资产根据国际集团内部董事会决议、批复的安排进行处理，具体如下：

一、双方同意国际集团将截至评估基准日尚在上投房产名下的下述股权在评估基准日前划转给国际集团的全资子公司上海盛龙投资管理有限公司（以下简称“盛龙投资”），双方确认基准日后下述股权之上的权利义务及股东权益由盛龙投资享有或承担，上投房产不享有任何权利、承担任何义务。由上投房产配合盛龙投资尽快办理股权的工商变更登记手续，因下述股权的工商变更未能在评估基准日前完成所可能给上投房产造成的损失或产生的收益，由盛龙投资承担或享有：

- (1) 上投房产持有的上海郁金香花苑房地产有限公司100%股权；
- (2) 上投房产持有的上海汇龙新城房地产有限公司70%的股权；
- (3) 上投房产持有的上海华海房地产开发经营有限公司65%的股权；
- (4) 上投房产持有的新上海国际物资公司100%股权；
- (5) 上投房产持有的上海馨苑俱乐部100%股权；
- (6) 上投房产持有的上海华晓广告传播有限公司70%的股权；
- (7) 上投房产持有的上海宏巨置业有限公司90%的股权；
- (8) 上投房产持有的新上海国际房地产有限公司30%的股权；
- (9) 上投房产持有的上海茂盛房地产有限公司40%的股权；
- (10) 上投房产持有的新上海国际商城发展有限公司40%的股权。

二、双方同意国际集团将截至评估基准日尚在上投房产名下的上海正阳国际经贸有限公司 10%股权在评估基准日前划转给国际集团的全资子公司上海国际集团资产管理有限公司，双方确认基准日后上述股权之上的权利义务及股东权益由上海国际集团资产管理有限公司享有或承担，上投房产不享有任何权利、承担任何义务，由上投房产配合上海国际集团资产管理有限公司尽快办理股权的工商变更登记手续。因上述股权的工商变更未能在评估基准日前完成所可能给上投房产造成的损失或产生的收益，亦由上海国际集团资产管理有限公司承担或享

有。

三、 双方同意国际集团将截至评估基准日尚在上投房产名下的下述房产在评估基准日前划转给国际集团的全资子公司盛龙投资，双方确认基准日后上述房产归盛龙投资享有，上投房产不享有任何权利、承担任何义务，由上投房产配合盛龙投资尽快办理产权过户手续。因上述房产的变更手续未能在评估基准日前完成所可能给上投房产造成的损失或产生的收益，由盛龙投资承担或享有。

(1) 上投房产持有的沪房地徐字（2001）第 025034 号《房地产权证》项下的土地使用权（桂江路 2 号）；

(2) 上投房产持有的沪房地卢字（2001）第 007494 号《房地产权证》项下的土地使用权及房产（鲁班路 277 弄 10、13、15 号，299 弄 103 号，银杏家园会所）；

(3) 上投房产持有的沪房地黄字（2006）第 001920 号《房地产权证》项下的土地使用权及房产（中山南路 398 弄 3 号）。

四、 双方同意国际集团将截至评估基准日尚在上投房产全资子公司新上海国际园艺有限公司名下沪房地徐字（2005）第 014592 号《房地产权证》项下房地产及地上定着物（桂江路 258 号）在评估基准日前剥离给国际集团的全资子公司盛龙投资，双方确认基准日后上述房地产及地上定着物归盛龙投资享有，新上海国际园艺有限公司不享有任何权利、承担任何义务，由新上海国际园艺有限公司配合盛龙投资尽快办理产权过户手续，因上述房产的变更手续未能在评估基准日前完成所可能给新上海国际园艺有限公司造成的损失或产生的收益，由盛龙投资承担或享有。

五、 鉴于上投房产名下下述房产及土地实际为上海郁金香花苑房地产有限公司所有，双方确认，下述房产及土地归上海郁金香花苑房地产有限公司所有，上投房产不享有任何权利、承担任何义务，由上投房产配合上海郁金香花苑房地产有限公司尽快办理产权过户手续，因上述房产及土地的变更手续未能在评估基准日前完成所可能给上投房产造成的损失或产生的收益，由上海郁金香花苑房地产有限公司承担或享有：

(1) 上投房产持有的沪房地市字（2001）第 000439 号《房地产权证》项下的车库（斜土路 810 弄内，郁金香项目）；

(2) 上投房产持有的沪房地市字（2000）第 007491 号《房地产权证》项下的土地使用权及房产（斜土路 792 号、810 弄 8-12 号，郁金香项目）；

(3) 上投房产持有的沪房地市字(1999)第 003659 号《房地产权证》项下的土地使用权及房产(斜土路 810 弄 1-7 号, 郁金香项目);

基准日后根据(2009)中国贸仲沪裁字第 237 号《裁决书》的裁决, 下列房地产已经登记或即将登记至上投房产名下: 上海市新闻路 1051 号 A 幢 4A、6A、5C、7A、7D、11A 室房屋以及 202、203、204、205、208、209、210、230、231、232、233、234、235、236 号车位, 鉴于上述房产及车位对应的是上投房产名下之上海茂盛房地产有限公司 40%的股权, 双方确认, 上述房产及车位归盛龙投资所有, 上投房产不享有任何权利、承担任何义务, 由上投房产配合盛龙投资尽快办理产权过户手续, 因上述房产及车位的变更手续未能在评估基准日前完成所可能给上投房产造成的损失或产生的收益, 由盛龙投资承担或享有。

第二条 标的资产购买对价及支付

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)《上海爱建股份有限公司拟以定向增发方式收购上海上投房地产有限公司全部股权项目资产评估报告书》, 上投房产100%股权的评估值为人民币131,579.76万元。

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)《上海爱建股份有限公司拟以定向增发方式收购上海通达房地产有限公司(以下简称为“通达房产”)全部股权项目资产评估报告书》, 通达房产100%股权的评估值为人民币137,522.55万元。

本次拟注入资产评估值合计为人民币269, 102. 31万元。

上述评估结果尚需报上海市国有资产监督管理部门核准或备案确认。

本次交易价格为上海市国有资产监督管理部门核准或备案确认的资产评估值。

根据上述资产交易价格, 双方同意甲方本次向乙方发行股票 220,395,012 股, 乙方以标的资产认购该部分股票。

第三条 盈利预测承诺

国际集团同意对本次注入爱建股份的资产 2009 年 8-12 月、2010 年的经营业

绩作出如下承诺：通过本次重大资产重组注入爱建股份的资产，2009年8-12月实现的归属于母公司所有者的净利润不低于经审核的盈利预测报告数10031.48万元、2010年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于12133.42万元。

（一）如果本次重大资产重组在2009年12月31日前实施完毕，而本次注入爱建股份的资产在上述期间（指2009年8-12月，及2010年度）实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到上述承诺的利润数，国际集团将负责以现金或其他方式向爱建股份补足二者的差额部分。

（二）如果本次重大资产重组在2010年间实施完毕，而本次注入爱建股份的资产在2010年度实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到上述承诺的利润数，国际集团将负责以现金或其他方式向爱建股份补足二者的差额部分。

第四条 假设开发法评估相关的盈利补偿承诺

本次评估中，评估机构对标的资产下属8家项目公司（具体指上海上投置业发展有限公司、天津上投置业发展有限公司、绍兴上投置业发展有限公司、上海宝山上投置业有限公司、天津中新名都房地产开发有限公司、苏州上投置业有限公司、上海汇通房地产有限公司、上海胜清置业有限公司）主要采用假设开发法进行评估。国际集团同意：

本次重大资产重组实施完毕后3个会计年度内（指2010年、2011年、2012年），若经上市公司聘请的会计师事务所专项审核后，出现采用假设开发法评估作价的标的资产下属8家项目公司3年累计实际的净利润低于经评估机构确认的假设开发法评估中对应的预测净利润总额的情况，国际集团将对此利润差额部分给予上市公司以现金或其他方式补偿。

第五条 人员安排

因本次国际集团对爱建股份的资产注入并不改变上投房产及通达房产的组织形式和独立法人地位，不涉及员工安置问题，根据《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规规定，改制完成后，上投房产及通达房产将继续履行改制前上投房产及通达房产与职工原先签订的劳动合同。原劳动合同约定的权利义务不变。上投房产及通达房产执行现行的薪酬福利制度，员工的薪酬福利待遇保持稳定。薪酬福利制度如需变更，须依法履行民主程序。

第六条 本协议的生效和终止

本补充协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，生效条件同《发行股票购买资产协议》。

第七条 其他规定

- 1、本补充协议与《发行股票购买资产协议》不一致的，以本补充协议为准。
- 2、本补充协议正本一式十份，双方各持一份，其余用于办理相关手续。各份正本均具有同等法律效力。

(本页以下无正文)

（本页为《上海爱建股份有限公司与上海国际集团有限公司关于非公开发行股票购买资产协议之补充协议》的签字盖章页）

甲方：上海爱建股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期

乙方：上海国际集团有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：