

证券代码：600604 900902

证券简称：市北高新 市北B股

上市地点：上交所

上海市北高新股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易报告书
（草案）摘要

交易对方名称：

上海市北高新（集团）有限公司

住所及通讯方式：

上海市闸北区江场三路238号16楼

独立财务顾问



签署日期：二〇一四年十一月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负个别和连带责任。

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本报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会或其它政府部门对本次交易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。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本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、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案的主要内容

（一）方案简介

上市公司拟向市北集团发行股份购买其持有的市北发展和泛业投资 100% 股权；同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额的 25%，配套融资的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份购买资产的实施。本次交易完成后，市北发展和泛业投资成为上市公司全资子公司，市北集团仍为上市公司控股股东，闸北区国资委仍为上市公司实际控制人。

（二）标的资产评估作价情况

本次交易中，交易标的的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、经上海市国资委备案确认的评估报告之评估结果为依据，由双方协商确定。

根据东洲评估出具的《市北发展资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号）和《泛业投资资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0343156 号），以 2014 年 4 月 30 日为评估基准日，本次评估选取资产基础法和收益法对市北发展和泛业投资的 100% 价值进行评估，市北发展和泛业投资均选取资产基础法的评估结果作为评估结论。具体评估结果如下：

单位：万元

标的资产	账面价值	评估值	评估增值	增值率
市北发展	98,813.49	142,053.98	43,240.49	43.76%
泛业投资	684.60	711.01	26.41	3.86%
合计	99,498.09	142,765.00	43,266.90	43.49%

市北发展和泛业投资前述评估结果已经上海市国资委予以备案确认（“沪国资评备[2014]077号”和“沪国资评备[2014]076号”）。

市北发展和泛业投资 100%股权的评估值合计为 142,765.00 万元。因此，标的资产的交易价格确定为 142,765.00 万元。

（三）本次发行股份价格与数量

1、发行股份购买资产

根据《重组管理办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”，市场参考价的计算公式为：董事会决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总量。

本次交易以上市公司审议本次发行股份购买资产事宜的第七届董事会第三十一次决议公告日，即 2014 年 8 月 9 日为定价基准日。根据上述规定，本次交易发行股份的价格可选择情况如下：

项目	定价基准日前 20 交易日	定价基准日前 60 交易日	定价基准日前 120 交易日
交易均价	9.82 元/股	9.54 元/股	9.53 元/股
交易均价的 90%	8.84 元/股	8.58 元/股	8.58 元/股

为减少因本次重组稀释社会公众股股份，最大限度保护中小投资者利益，本次交易的定价原则为定价基准日前 20 个交易日交易均价，即 9.82 元/股。该价格不低于董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

鉴于上市公司于 2014 年 3 月 28 日第七届董事会第二十五次会议决议中公告的 2013 年分红计划，拟以 2013 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.31 元（含税）向全体股东分配利润，并于 2014 年 6 月 25 日上市公司 2013 年度股东大会审议通过《2013 年度利润分配预案》，且分别于 2014 年 7 月 29 日、2014 年 8 月 13 日发放现金红利。考虑上述分红影响后，本次发行股份的价格确定为 9.79 元/股。

若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整。新增股份价格的具体调整办法如下：

假设调整前新增股份价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新

股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后新增股份价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = \frac{P_0}{1+N}$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = \frac{P_0 + A \times K}{1+K}$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = \frac{P_0 - D + A \times K}{1+K+N}$$

本公司合计向交易对方发行股票数量根据以下方式确定：

发行股份的总股数=标的资产的交易价格/本次发行股份的发行价格。

因此，本次发行股份购买资产新增股份 145,827,372 股。

2、募集配套资金

本次交易中向特定投资者非公开发行股份募集配套资金的发行底价为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 8.84 元/股，考虑上述分红的影响后，发行底价调整为 8.81 元/股。最终发行价格将在本公司取得中国证监会关于本次重大资产重组的核准文件后，按照《实施细则》的规定通过询价确定。若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整。具体调整办法同上。

本次交易上市公司向特定投资者非公开发行股份募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%，根据《关于并购重组募集配套资金计算比例、用途等问题与解答（中国证监会）》对于配套募集融资金额上限的公式，配套融资金额上限 =（本次交易金额 + 募集配套资金金额 - 募集配套资金中用于支付现金对价部分）× 25%。根据标的资产评估值 142,765.00 万元计算，募集配套资金总额不超过 47,588.33 万元，按照配套融资发行底价 8.81 元/股计算，发行股份数量不超过 5,401.63 万股。最终融资规模将根据市场环境及公司业务发展情况确定，最终发行股份数量由最终融资规模和发行价格确定。

（四）股份锁定期

1、发行股份购买资产

本次交易中市北集团以所持有的标的资产认购的市北高新发行的股份，自本次重大资产重组股份发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易。上述限售期届满后，该等股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证监会及上交所的有关规定执行。在本次交易完成后6个月内，如市北高新股票连续20个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，市北集团在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少6个月。同时，市北集团承诺：“如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。”

2、配套募集资金

特定投资者以现金认购的公司股份，自发行结束之日起12个月内不转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

二、本次交易的利润补偿安排

本次交易中虽采用资产基础法作为标的资产的评估结论和定价依据，但为了维护公司和股东利益，上市公司与交易对方市北集团签订了《盈利预测补偿协议》，市北集团同意对市北发展100%股权于本次重大资产重组完成当年及其后两个会计年度合并报表口径下归属于母公司所有者的实际净利润数与净利润预测数差额予以补偿。若本次重组在2014年12月31日或之前完成，市北发展100%股权2014年度、2015年度和2016年度对应的实际净利润数额不低于预测净利润数额（扣除非经常性损益后），即分别不低于1,857.32万元、11,345.79万元和16,603.72万元。若因为审核进度等原因，导致本次重组在2015年1月1日至2015年12月31日之间实施完毕，则市北发展100%股权2015年度、2016年度和2017年度对应的实际净利润数额不低于预测净利润数额（扣除非经常性损益后），即分别不低于11,345.79万元、16,603.72万元和17,482.11万元。

三、本次交易构成关联交易

本次发行股份购买资产的交易对方市北集团为本公司控股股东，本次重大资

产重组构成关联交易。在本公司董事会审议相关议案时，关联董事将回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易中标的资产为市北集团持有的市北发展、泛业投资两家全资子公司各100%的股权。标的资产成交金额为142,765.00万元，本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额为216,351.96万元，发行股份购买资产占本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例为65.99%，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。因本次重大资产重组涉及向市北集团发行股份，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

五、本次交易不构成借壳上市

本次重组前，市北集团合计持有本公司42.00%的股份，为本公司的控股股东，闸北区国资委为公司实际控制人。本次交易完成后，市北集团将合计持有本公司约53.88%的股份（未考虑募集配套资金的影响），仍为本公司第一大股东，闸北区国资委仍为公司实际控制人。因此，本次交易不会导致本公司控制权发生变化。根据《重组管理办法》第十三条以及上海证券交易所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第七号 借壳上市的标准和条件》，本次交易不构成借壳上市。

六、本次交易方案实施需履行的批准程序

本次交易方案已经2014年11月27日召开的公司第七届董事会第三十七次会议审议通过，尚需履行如下审批手续：

- 1、上海市国资委核准本次重大资产重组方案；
- 2、本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案，本公司股东大会非关联股东同意市北集团免于发出要约方式增持股份；
- 3、中国证监会核准本次交易；

4、其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

七、独立财务顾问是否具有保荐业务资格

本次交易的独立财务顾问为湘财证券，具有保荐业务资格，符合本次发行股份购买资产并募集配套资金所要求的资格。

八、重组报告书经国资委备案的评估值与预案预估值的不同

本次发行股份购买资产交易中，交易标的评估值为以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、经上海市国资委备案确认的评估结果为依据。根据东洲评估出具的《市北发展资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号）和《泛业投资资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0343156 号）经上海市国资委备案后的评估值，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，市北发展 100% 股权的评估值为 142,053.98 万元，评估增值 43,240.49 万元，评估增值率为 43.76%；泛业投资 100% 股权的评估值为 711.01 万元，评估增值 26.41 万元，评估增值率为 3.86%。前述评估结果已经上海市国资委予以备案确认（“沪国资评备[2014]077 号”和“沪国资评备[2014]076 号”）。

市北发展和泛业投资 100% 股权的评估值合计为 142,765.00 万元。在上市公司 2014 年 8 月 9 日公告的本次重组预案中，交易标的预估值约为 13.08 亿元，实际评估值较预估值增长 9.14%，评估值较预估值有所提高，主要是因为市北发展采取资产基础法作为评估结论所致（泛业投资评估结论与预案时一致）。

产业园区开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、利率情况、行业发展状况、供求关系、销售策略、园区企业经营状况等），尤其是园区产业载体开发公司经营期限相对制造业企业而言较短，收益法中未来不确定因素的变动亦对折现率有影响，从而对收益法评估结果的波动性会产生较大的影响。本次评估过程中，资产基础法侧重于当前市场价值，收益法结论反映园区注入资产未来盈利能力，由于市

北发展东区项目尚在开发过程中，未来东区办公物业的销售进度等因素的预测受制于园区企业对办公楼购买意向和需求，若办公楼销售市场的销售进度等因素发生变化，对收益法评估值准确性的影响较大。

综上所述，从谨慎的角度考虑，结合拟注入资产的实际情况，本次评估实际采用资产基础法的评估值代替原预案中采用的收益法作为评估结论。由于市北发展所拥有的主要资产为投资性房地产及存货开发成本，实物资产所占比重较大，资产基础法较好的体现了各项实物资产的市场价值。

九、投资性房地产产权过户后房地产权证号变更

沪房地闸字（2011）005387号、沪房地闸字（2011）005317号、沪房地闸字（2009）024074号、沪房地闸字（2011）006100号、沪房地闸字（2010）006681号、沪房地闸字（2011）005318号等六块土地及其地上房屋建筑物，由市北集团无偿划转至市北发展。2014年11月，市北发展已经办理完上述土地及地上房屋建筑物的产权过户手续，新取得房地产权证，如下所示：

序号	预案披露 旧权证编号	新权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	位置布局
1	沪房地闸字（2011） 005387号	沪房地闸字（2014） 014606号	江场西路395号	6,705.02	老办公大楼
			可收益面积	6,705.02	
2	沪房地闸字（2011） 005318号	沪房地闸字（2014） 014607号	江场三路303号 401室	1,127.88	9#地块
			可收益面积	1,127.88	
3	沪房地闸字（2010） 006681号	沪房地闸字（2014） 014609号	江场三路 215.217.219.221. 223号	11,916.15	10#地块
			可收益面积	11,763.87	
			特种用房	152.28	
4	沪房地闸字（2009） 024074号	沪房地闸字（2014） 014612号	江场三路 26.28.76.78.86.8 8.126.128.130号	41,501.30	13-1#地块
			可收益面积	41,501.30	
5	沪房地闸字（2011） 005317号	沪房地闸字（2014） 014608号	江场三路 161.163.173.177 号及开关站号	2,754.40	13-2#地块
			可收益面积	2,563.54	

			特种用房	190.86	
6	沪房地闸字(2011) 006100号	沪房地闸字(2014) 014605号	江场三路 228 号.238号	29,817.16	12#地块
			可收益面积	27,870.09	
			特种用房	1,947.07	

重大风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次重组的交易风险

（一）本次交易可能取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、房地产行业属于周期性行业，本次重组存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

3、市北集团因短线交易被中国证监会上海监管局出具了行政处罚意见，截至本报告签署日，市北集团已按相关规定缴纳了相关罚款。市北集团买卖股票的行为不构成内幕交易，不构成本次交易的法律障碍。但是不排除上述行为在证监会审核过程中的其他原因影响本次交易进程，或者导致本次交易被暂停、中止或取消。

4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消，提请投资者注意投资风险。

（二）审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

本次重组已经获得本公司董事会会议审议通过，尚需履行多项批准或核准程序，并在各项条件满足后方可实施，包括但不限于：上海市国资委核准本次重大资产重组方案；本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案，本公司股东大会非关联股东同意市北集团免于发出要约方式增持股份；中国证监会核准本次交易；其他可能涉及的批准或核准。

上述批准、核准和同意事宜均为本次交易的前提条件，本次重组能否取得相关批准、核准和同意，以及最终取得相关批准、核准和同意的时间存在不确定性。因此，本次重组存在一定的审批风险。

（三）本次交易的标的资产评估增值较高的风险

本次交易的评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。根据东洲评估出具的“沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号资产评估报告”《市北发展资产评估报告》，截至 2014 年 4 月 30 日，市北发展净资产账面值为 98,813.49 万元，资产基础法评估值为 142,053.98 万元，评估增值 43,240.49 万元，评估增值率为 43.76%。提请投资者关注评估增值风险。

（四）盈利预测无法实现的风险

本次重组采用资产基础法作为评估结论，但市北集团仍然对本次拟注入资产市北发展进行了盈利承诺。市北发展的盈利预测是基于对未来的一定假设，根据截至评估基准日已知的经营计划、各项费用支出计划及其他有关信息、资料，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。尽管盈利预测的过程遵循了谨慎性原则，并对未来影响标的公司和上市公司经营业绩的因素进行了稳健性估计，但由于盈利预测始终是基于诸多对未来的假设，而这些假设的实现存在一定的不确定性，如国家政策、消费者支出意愿、租金及工资水平、宏观经济形势等的重大变化，均会对盈利预测结果产生一定的影响。同时，不可抗力事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。因此，可能出现标的公司及本次交易后的上市公司实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

为消除标的公司盈利预测不能实现给上市公司带来的风险，市北集团针对本次重组实施完成年度的盈利预测实现状况做出了股份补偿的承诺。本公司提请投资者注意该风险，并结合其他相关资料进行分析和投资决策。

（五）募集配套资金金额不足或募集失败的风险

本次募集的配套资金将用于拟注入资产的园区产业载体在建项目的继续开发建设。如果公司股价出现较大幅度波动，或市场环境发生较大变化，将可能导致本次募集配套资金金额不足或募集失败。若本次募集配套资金金额不足甚至募集失败，公司将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式解决标的资产的资金需求。若以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹集所需资金的安排，将给公司带来一定的财务风险和融资风险。

二、本次交易完成后，本公司面临的业务和经营风险

（一）本次交易后的管理风险

本次交易完成后，公司的经营规模进一步扩大，资产管理难度增加，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。公司如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到体现，从而使得重组效果低于预期。

（二）控股股东控制上市公司的风险

本次交易前，上市公司控股股东为市北集团，市北集团合计持有公司42.00%的股权。本次交易完成后，假设配套融资按底价发行股份数量为5,401.63万股，市北集团共持有上市公司50.08%的股权，市北集团作为控股股东的控股地位得到进一步加强。控股股东可通过支配董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的重大经营管理决策进行控制，在控制不当时，可能使上市公司及上市公司其他股东利益受到损害。

（三）项目开发风险

虽然上市公司在多年的市北高新园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，在整个开发过程中，涉及规划设计单位、施工单位、建材供应商、物业管理等多家合作单位，同时受到国土资源、规划、城建等多个政府部门的监管。上述因素使得园区产业载体开发项目的工程进度、施工质量和营销等方面存在不确定性，如果上述某个环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响，并可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、销售情况不符合预期等问题，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生一定的影响。

（四）园区产业载体不能及时出租或出售的风险

通过本次交易，市北集团将园区产业载体业务注入上市公司，通过产业载体出租或销售为本公司创造重要盈利来源。但是，由于各园区之间竞争较为激

烈，上海市内其他园区的开发建设、租金的价格变动将会对公司未来的产业载体租金价格和产业载体销售收入造成一定的影响，可能会出现园区产业载体不能及时出租或出售的风险。

（五）产业投资风险

随着市北高新技术服务业园区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业。通过本次重组，市北集团将园区产业载体类资产整体注入上市公司，将会进一步增强上市公司的资本实力和对外投资的能力，有望为上市公司的可持续发展创造新的利润增长点。但是，投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，若上述被投资企业因受宏观环境变化或自身战略失误等因素影响失去了发展能力，上市公司亦无法通过上述产业投资来实现预期业绩，提示投资者注意风险。

（六）业务整合风险

本公司的主营业务为园区产业载体开发经营及产业投资业务，通过本次交易，拟将园区产业载体开发经营以及产业园区综合服务业务等相关业务注入本公司，市北集团实现园区产业载体业务整体上市。未来如何通过上市公司平台进行发展，能否与上市公司其他业务板块产生协同效应，尚存在一定的不确定性。因此，公司本次重大资产重组，存在一定的业务整合风险。

（七）经济周期波动的风险

园区产业载体开发经营及产业投资业务属于新兴业务，且与经济发展速度、通胀水平、资金供给、利率变动以及消费信贷政策等多种因素的相关性较强。宏观经济的周期性波动，对园区开发投资类企业产生影响。当国内宏观经济处于上升阶段时，境内外企业入驻园区投资较多，相应的土地开发、产业载体租售、投资增值服务等需求活跃；当宏观经济处于下降阶段时，境内外企业入区投资减少，相应的土地开发、产业载体租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也会间接影响到公司业务。

（八）产业集聚度不足的风险

本公司致力于提高现有优势产业的集聚水平，通过差别化的服务水平，吸引更多的总部公司进驻市北园区，市北高新产业园区的产业聚集已经初具规模，新一代信息技术云计算为主的软件信息服务业、检测认证服务业、节能环保服

务业、人力资源服务业、金融衍生服务等五大产业已在国内拥有一定的竞争力水平，但同少部分成熟园区比较来看，还没有形成显著的、集中度超过一定规模的产业优势，仍存在产业集聚不足的风险。

（九）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。上市公司股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到行业的景气变化、宏观经济形势变化、国家经济政策的调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、完整、及时、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

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。

目 录

重大事项提示	2
一、本次交易方案的主要内容.....	2
二、本次交易的利润补偿安排.....	5
三、本次交易构成关联交易.....	5
四、本次交易构成重大资产重组.....	6
五、本次交易不构成借壳上市.....	6
六、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	6
七、独立财务顾问是否具有保荐业务资格.....	7
八、重组报告书经国资委备案的评估值与预案预估值的不同.....	7
九、投资性房地产产权过户后房地产权证号变更.....	8
重大风险提示	10
一、本次重组的交易风险.....	10
二、本次交易完成后，本公司面临的业务和经营风险.....	12
目 录.....	15
释 义.....	18
第一节 本次交易概述	20
一、本次交易的背景和目的.....	20
二、本次交易的原则.....	23
三、本次交易的具体方案.....	23
四、本次交易前后的公司股权结构对比.....	28
五、本次交易的决策过程.....	28
六、本次交易构成关联交易.....	29
七、本次交易构成重大资产重组.....	29
八、本次交易不构成借壳上市.....	30
九、董事会和股东大会表决情况.....	30

第二节 上市公司基本情况	31
一、公司基本信息.....	31
二、公司设立及历史沿革情况.....	31
三、公司最近三年的控股权变动及重大资产重组情况.....	35
四、公司主营业务情况和主要财务指标.....	35
五、上市公司控股股东和实际控制人概况.....	38
第三节 交易对方基本情况	39
一、市北集团概况.....	39
二、市北集团历史沿革.....	39
三、市北集团最近三年主要业务状况和财务指标.....	41
四、股东情况及产权控制关系.....	41
五、交易对方下属企业基本情况.....	42
六、交易对方与上市公司之间关联关系情况.....	44
七、交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况.....	45
八、交易对方最近五年合法经营情况.....	45
第四节 交易标的基本情况	46
一、本次交易标的资产概况.....	46
二、市北发展基本情况.....	51
三、泛业投资基本情况.....	61
四、标的资产的评估情况.....	66
五、其他事项说明.....	123
第五节 拟注入资产的业务与技术	126
一、拟注入资产经营模式.....	126
二、拟注入资产质量控制情况.....	132
第六节 本次交易的发行股份情况	136
一、发行股份的价格及定价原则.....	136
二、拟发行股份的种类、每股面值.....	137

三、发行股份的数量、占发行后总股本的比例.....	137
四、募集资金用途.....	138
五、特定对象所持股份的转让或交易限制，股东关于自愿锁定所持股份的相关承诺.....	138
六、独立财务顾问是否具有保荐业务资格.....	139
七、本次发行股份前后主要财务数据.....	139
八、本次发行股份前后股权结构对比.....	140
第七节 财务会计信息	141
一、交易标的的财务会计信息.....	141
二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计信息.....	144
三、拟注入资产的盈利预测信息.....	147
四、上市公司备考盈利预测.....	150

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：

本报告书摘要、重组报告书摘要、重组报告书（草案）摘要、本草案摘要	指	《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要》
预案	指	《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
本公司、公司、上市公司、市北高新	指	上海市北高新股份有限公司，原名为“上海二纺机股份有限公司”
市北集团、交易对方	指	上海市北高新（集团）有限公司，前身为上海市北工业新区投资经营有限公司
市北香港	指	市北高新集团（香港）有限公司
市北发展	指	上海市北生产性企业服务发展有限公司
泛业投资	指	上海泛业投资顾问有限公司
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
市北高新园区/市北园区/园区	指	上海市市北高新技术服务业园区，位于上海市闸北区，园区范围北至走马塘、场中路，西至彭越浦、共和新路，南至汶水路，东至泗塘，规划面积为3.13平方公里
市北集团（南通）	指	上海市北高新集团（南通）有限公司
南通科技城/市北南通科技城	指	市北高新（南通）科技城
产业载体	指	为企业提供工作及功能空间的房产及物业
上海聚能湾/聚能湾公司/聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
维珍创意	指	北京维珍创意科技股份有限公司
标的资产、拟购买资产、拟注入资产、交易标的	指	市北集团持有的市北发展、泛业投资等2家公司各100%股权
东区项目	指	本次拟注入资产市北发展所拥有的正在开发的园区产业载体项目，该项目作为市北发展的存货列示
西区项目	指	本次拟注入资产市北发展所拥有的正在对外出租的园区产业载体项目，该项目作为市北发展的投资性房地产列示
《市北发展资产评估报告》	指	东洲评估出具的沪东洲资评报字[2014]第0342156号资产评估报告
《泛业投资资产评估报告》	指	东洲评估出具的沪东洲资评报字[2014]第0343156号资产评估报告
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	市北高新本次向市北集团发行股份购买标的资产并募集配套资金的行为
二纺机	指	上海二纺机股份有限公司，现更名为市北高新
发行股份购买资产	指	本公司向市北集团发行股份购买其本部拥有的市北发展、泛业投资各100%股权
前次重大资产重组	指	2012年4月中国证监会以《关于核准上海二纺机股份有限

		公司重大资产重组方案的批复》（证监许可[2012]438号）批准公司与市北集团资产重组的行为
评估基准日、交易基准日	指	2014年4月30日
审计基准日	指	2014年4月30日、2014年9月30日
交割日	指	指交易各方完成交割之当日，该日期由交易各方于本次重大资产重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
损益归属期	指	自评估基准日<含当日>起至重组交割日<含重组交割日当日>止的期间
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
湘财证券、独立财务顾问	指	湘财证券股份有限公司
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
国浩律师	指	国浩律师（上海）事务所
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股份实施细则》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法（2014年修订）》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证券监督管理委员会公告，[2008]14号）
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第54号）
《发行股份购买资产协议》	指	《上海市北高新股份有限公司与上海市北高新（集团）有限公司之发行股份购买资产协议》
《补充协议》	指	《上海市北高新股份有限公司与上海市北高新（集团）有限公司之发行股份购买资产协议之补充协议》
《盈利预测补偿协议》	指	《上海市北高新股份有限公司与上海市北高新（集团）有限公司之盈利预测补偿协议》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明：由于四舍五入的原因，本报告书摘要中分项之和与合计项之间可能存在尾差。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、深化上海国资改革，提高国有资产证券化率

近年来，各级人民政府、国资主管部门积极推动国有企业实施战略重组，优化国有资源配置，提高国有资产证券化水平和上市公司质量。2013年12月，《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》的出台，标志着上海新一轮国资改革大幕开启。本次市北集团将园区产业载体开发经营以及产业园区综合服务等业务注入市北高新是本轮上海市国资改革的重要组成部分，也是深入推进上海创新转型的重要动力。

市北集团作为上海市闸北区国资委授权的国有资本运营机构，通过丰富的管理经验，一直走在区属国有企业改革的前列。在闸北区国资委的支持下，市北集团亦不断加强对内部资源的整合与优化配置，努力提升资产价值，重点支持上市公司市北高新不断做大做强。随着园区扩容、产业集聚需求的不断攀升，市北高新园区运营体系面临新的挑战，通过将园区产业载体类资产注入上市公司，市北集团实现园区产业载体类资产整体上市，提高闸北区国资的资产证券化率。

2、控股股东兑现前次重大资产重组承诺，实现园区产业载体类资产整体上市

2011年8月5日，市北高新借壳二纺机时，市北集团出具了关于避免同业竞争的承诺函：“为避免市北集团及现在或将来成立的全资子公司、附属公司和其他控制的公司（以下简称“市北集团及关联公司”）与上市公司的潜在同业竞争，市北集团及关联公司不会以任何形式直接或间接地在现有业务以外新增与上市公司及其下属公司相同或相似的业务，包括不在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与上市公司及其下属公司相同或者相似的业务。”同时，市北集团与上市公司就园区产业载体的租赁经营签订《委托服务协议》，按实际发生租赁收入的20%支付给上市公司，支付时间为每季度首月，委托服务的期限为5年，自2010年1月1日至2014年12月31日。此等交易构成关联交易。

本次交易完成之后，市北集团园区产业载体类业务整体注入上市公司，将会有效避免潜在的同业竞争和进一步减少关联交易。

3、市北高新园区综合优势显现，推进产业园区快速发展

市北高新园区位于上海市中心城区，紧邻上海交通动脉——南北高架与中环，地铁一号线贯穿园区直通上海各大主要商业区域，区位优势明显。同时，通过中环线连接沪嘉、沪宁高速公路能快速融入中国经济最有活力的长三角世界级城市群，具有明显的区域联动效应。

市北高新园区作为上海市中心城区唯一的国家高技术产业基地、上海首批生产性服务业功能区、上海首个云计算产业基地、上海品牌园区和全国质量服务产业知名品牌创建示范区，具有良好的品牌优势。在上海市经信委组织编制的《2014年上海市开发区综合评价报告》中，园区综合发展指数在全市5平方公里以下小型开发区中排名第一；单位土地利润、单位土地税收产出强度在全市开发区中排名第二（仅次于自贸区）；园区投资环境指数、发展质量指数均在全市开发区中排名第四，已成为上海“创新驱动、转型发展”的示范窗口和闸北“南高中繁北产业”发展的名片。

市北高新作为市北高新园区的开发及综合运营商，自上市以来亦保持高速发展。随着园区产业开发及运营的不断深化以及待开发的土地储备不断增长，上市公司需要进一步加强自身资本实力以满足高新园区快速发展的需要。

4、园区内产业快速发展，战略新兴产业投资机会增加

市北高新园区产业载体的服务对象主要为以新一代信息技术云计算为主的软件信息服务业、检测认证服务业、节能环保服务业、人力资源服务业、金融衍生服务等五大主导行业，园区产业集聚效应初现。自2010年8月首个“上海市云计算产业基地”在市北高新园区挂牌以来，入驻园区的云计算公司达150余家，总注册资本超过20亿人民币，园区先后引进鹏博士电信传媒集团股份有限公司、荣之联科技股份有限公司、上海易可思复高数码科技有限公司等多家行业内品牌企业，率先形成以“云积木、办公云、健康云、视频云、智能管理云”等应用为特色的云计算产业。同时，伴随着上市公司旗下的科技企业孵化器上海聚能湾企业服务有限公司正式升级成为国家级科技企业孵化器，2014年10月，被评为上海

市科技企业加速器。截至2013年底，聚能湾公司受托管理孵化载体2万平方米，累计毕业企业26家，在孵企业75家，创新孵化模式日趋成熟。

市北高新园区内上述五大行业属于《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》中力推加快发展的战略新兴产业，随着市北高新园区不断发展，战略新兴产业企业创新的环境越来越好，由此吸引着更多的企业入驻市北高新园区。上市公司在立足服务于园区内战略新兴产业的同时，对战略新兴产业企业发展规律的认识也逐渐积累，通过间接或直接地对战略新兴产业企业进行培育，对于优质成长能力企业的投资机会亦会逐渐增加。

（二）本次交易的目的

1、提高上市公司资产规模质量，提升公司综合竞争力

上海市北高新技术服务园区经过多年的发展，已经形成相对稳定的发展模式。通过本次重大资产重组，市北集团将其拥有的园区产业载体以及产业园区综合服务业务等相关业务整体注入上市公司，上市公司园区产业载体资源将会更加集中。同时，依托市北高新园区内首个“上海市云计算产业基地”和首个以新一代信息技术云计算产业为特色的“上海市战略性新兴产业示范基地”建设，进一步推进园区内以云计算技术应用为主的新一代信息技术产业发展，上市公司将进一步提高市北高新园区运营系统效率，提升软件信息、检验检测、节能环保等优势产业的集聚水平，满足园区扩容、产业集聚的需要。

本次交易旨在提高上市公司的资产质量，提升市北高新技术服务业园区整体运营效率，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力，保护上市公司广大股东特别是中小股东的利益；上市公司作为市北集团旗下园区产业载体开发经营的上市公司平台，有利于降低公司管理成本，提升运营效率，进一步形成产业合力，发挥协同效应。本公司通过本次资产注入，为企业后续发展提供了丰富的资源，进一步提升企业的综合竞争力和盈利能力，为上市公司的股东带来丰厚回报。

2、规范公司治理结构，有效解决潜在同业竞争和减少关联交易

前次重组完成后，市北集团继续委托上市公司向其提供土地整理顾问策划、市北集团园区产业载体的租赁经营等服务。市北高新及其子公司存在租赁市北集团相关房产作为办公场所的情况。通过本次交易，市北集团将园区产业载体以及

产业园区综合服务业务等相关业务注入上市公司，有利于维护上市公司的独立性，解决上市公司与市北集团之间潜在同业竞争问题，进一步减少关联交易。

3、增强资本实力，布局战略新兴产业投资，为上市公司可持续发展寻找新的利润增长点

本次重组前，上市公司在股权投资方面已经开始积极探索，投资参股了市北高新园区内北极绒（上海）纺织科技发展有限公司、上海华艾软件有限公司、新三板挂牌公司北京维珍创意科技股份有限公司和腾龙电子技术（上海）股份有限公司。

上市公司旗下公司上海聚能湾作为国家级科技企业孵化器、上海市科技企业加速器，一直积极对园区内外的具有发展前景的优质企业进行挖掘，与上述优质企业共同成长。随着市北高新技术服务业园区内产业集聚效应的增强，园区内以新一代信息技术云计算为主的软件信息服务业、检测认证服务业、节能环保服务业、人力资源服务业、金融衍生服务等五大战略新兴产业内，逐渐涌现出一批优秀的潜质企业。上述行业是未来大数据时代、大服务时代以及大环保时代的新型朝阳行业，具有良好的投资价值。

通过本次重组，市北集团将园区产业载体类资产注入上市公司，上市公司资本实力得到进一步增强，有利于加强上市公司对外投资的能力，以实现上市公司战略转型，为上市公司后续可持续发展创造新的利润增长点。

二、本次交易的原则

- （一）避免同业竞争、规范关联交易原则。
- （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）合法合规、诚实信用、协商一致原则。
- （五）社会效益、经济效益原则。

三、本次交易的具体方案

上市公司拟向市北集团发行股份购买其持有的市北发展和泛业投资 100% 股权；同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份

募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额的 25%，配套融资的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份购买资产的实施。本次交易完成后，市北发展、泛业投资成为上市公司全资子公司，市北集团仍为上市公司控股股东，闸北区国资委仍为上市公司实际控制人。

（一）发行股份购买资产

1、交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为市北集团，具体情况详见本报告书摘要“第三节 交易对方基本情况”。

2、交易标的

本次交易的交易标的为市北发展和泛业投资 100% 股权，具体情况详见本报告书摘要“第四节 交易标的基本情况”。

3、交易价格及溢价情况

本次发行股份购买资产交易中，交易标的的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、经上海市国资委备案确认的评估报告之评估结果为依据，由双方协商确定。

根据东洲评估出具的《市北发展资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号）和《泛业投资资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0343156 号），以 2014 年 4 月 30 日为基准日，市北发展 100% 股权的评估值为 142,053.98 万元，评估增值 43,240.49 万元，评估增值率为 43.76%；泛业投资 100% 股权的评估值为 711.01 万元，评估增值 26.41 万元，评估增值率为 3.86%。前述评估结果已经上海市国资委予以备案确认（“沪国资评备[2014]077 号”和“沪国资评备[2014]076 号”）。

市北发展和泛业投资 100% 股权的评估值合计为 142,765.00 万元。因此，标的资产的交易价格确定为 142,765.00 万元。

4、发行价格与数量

（1）发行价格

根据《重组管理办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”，交易均

价的计算公式为：董事会决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总量。

本次交易以上市公司审议本次发行股份购买资产事宜的第七届董事会第三十一次决议公告日，即 2014 年 8 月 9 日为定价基准日。根据上述规定，本次交易发行股份的价格可选择情况如下：

项目	定价基准日前 20 交易日	定价基准日前 60 交易日	定价基准日前 120 交易日
交易均价	9.82 元/股	9.54 元/股	9.53 元/股
交易均价的 90%	8.84 元/股	8.58 元/股	8.58 元/股

为减少因本次重组稀释社会公众股股份，最大限度保护中小投资者利益，本次交易的定价原则为定价基准日前 20 个交易日交易均价，即 9.82 元/股。该价格不低于董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

鉴于上市公司于 2014 年 3 月 28 日第七届董事会第二十五次会议决议中公告的 2013 年分红计划，拟以 2013 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.31 元（含税）向全体股东分配利润，并于 2014 年 6 月 25 日上市公司 2013 年度股东大会审议通过《2013 年度利润分配预案》，且分别于 2014 年 7 月 29 日、2014 年 8 月 13 日发放现金红利。考虑上述分红影响后，本次发行股份的价格确定为 9.79 元/股。

若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整。新增股份价格的具体调整办法如下：

假设调整前新增股份价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后新增股份价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = \frac{P_0}{1 + N}$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = \frac{P_0 + A \times K}{1 + K}$$

三项同时进行：
$$P_1 = \frac{P_0 - D + A \times K}{1 + K + N}$$

(2) 发行数量

本公司合计向交易对方发行股票数量根据以下方式确定：

发行股份的总股数=标的资产的交易价格/本次发行股份的发行价格。

因此，本次发行股份购买资产新增股份 145,827,372 股。市北集团所获得股份数不足 1 股的部分，无偿赠予给上市公司。最终新增股份发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

5、过渡期损益安排

自评估基准日（含当日）至重组交割日（含当日），标的资产如实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归市北集团所有；如发生亏损，或因其他原因而减少的净资产部分，由市北集团以现金方式向本公司全额补足。

过渡期间损益及净资产的确定以交割审计报告为准。

6、锁定期安排

本次交易中市北集团以所持有的标的资产认购的市北高新发行的股份，自本次重大资产重组股份发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易；在本次交易完成后 6 个月内，如市北高新股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，市北集团在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少 6 个月。同时，市北集团承诺：“如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。”

上述限售期届满后，该等股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证监会及上交所的有关规定执行。

7、本次发行决议有效期限

本次交易的相关决议自本公司股东大会审议通过之日起 12 个月有效。

(二) 募集配套资金

1、发行对象

本次配套融资发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者

和其他机构投资者、个人投资者等不超过 10 名（含 10 名）特定投资者。证券投资基金管理公司以管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

本次配套融资的发行对象不包括上市公司控股股东市北集团或其控制的关联人。

2、认购方式

符合条件的特定对象以现金认购。

3、发行价格

本次交易中向特定投资者非公开发行股份募集配套资金的发行底价为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 8.84 元/股，考虑上述分红的影响后，发行底价调整为 8.81 元/股。最终发行价格将在本公司取得中国证监会关于本次重大资产重组的核准文件后，按照《实施细则》的规定通过询价方式确定。若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整。具体调整办法同上。

4、募集配套资金总额及股份发行数量

本次交易上市公司向特定投资者非公开发行股份募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%，具体计算公式为配套融资金额上限 =（本次交易金额 + 募集配套资金金额 - 募集配套资金中用于支付现金对价部分）× 25%。根据标的资产评估值 142,765.00 万元计算，募集配套资金总额不超过 47,588.33 万元，按照配套融资发行底价 8.81 元/股计算，发行股份数量不超过 5,401.63 万股。最终融资规模将根据市场环境及公司业务发展情况确定，最终发行股份数量由最终融资规模和发行价格确定。

5、锁定期安排

特定投资者以现金认购的公司股份，自发行结束之日起 12 个月内不转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

6、募集资金用途

本次重大资产重组拟同时募集配套资金，主要用于：对市北发展进行增资，用于在建项目的开发及运营，提高本次资产重组的绩效。

四、本次交易前后的公司股权结构对比

本次发行前，公司总股本为 566,449,190.00 股。市北集团直接持有本公司 237,582,852 股，通过全资子公司市北香港持有本公司 341,836 股，合计持有本公司 237,924,688 股，其持股比例合计为 42.00%，为本公司的控股股东。闸北区国资委为公司实际控制人。

本次交易完成后，按照配套融资金额上限和发行底价测算，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
	市北集团直接或间接持股	237,924,688	42.00%	383,752,060	53.88%	383,752,060
其中：市北集团	237,582,852	41.94%	383,410,224	53.83%	383,410,224	50.03%
市北香港	341,836	0.06%	341,836	0.05%	341,836	0.04%
募集配套资金发行股份数	-	-	-	-	54,016,268	7.05%
其他股东	328,524,502	58.00%	328,524,502	46.12%	328,524,502	42.87%
总股本	566,449,190	100.00%	712,276,562	100.00%	766,292,830	100.00%

注：按本次交易对价发行的股份，交易对方所获得股份数不足 1 股的部分，无偿赠予给上市公司。

本次交易完成后，市北集团仍为本公司控股股东，闸北区国资委仍为公司实际控制人。

五、本次交易的决策过程

(一) 本次交易已取得的授权和批准

1、2014 年 5 月 13 日，市北集团召开董事会，决定以所持市北发展、泛业投资等 2 家全资子公司各 100% 股权认购市北高新发行的股份。

2、2014 年 5 月 19 日，上海市国资委出具《关于同意上海市北高新股份有限公司资产重组可行性方案的批复》（沪国资委产权[2014]119 号）原则同意本

次重大资产重组。

3、2014年8月8日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过本次重大资产重组预案及相关议案。

4、上海市国资委备案确认本次重大资产重组涉及的国有资产评估结果。

5、2014年11月27日，本公司召开第七届董事会第三十七次会议，审议通过了本次交易。

（二）本次交易尚需取得的批准和核准

本次交易尚需取得的批准和核准包括但不限于：

1、上海市国资委核准本次重大资产重组方案；

2、本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案，本公司股东大会非关联股东同意市北集团免于发出要约方式增持股份；

3、中国证监会核准本次交易；

4、其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、本次交易构成关联交易

本次发行股份购买资产的交易对方市北集团为本公司控股股东，本次重大资产重组构成关联交易。在本公司董事会审议相关议案时，关联董事将回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

七、本次交易构成重大资产重组

本次交易中标的资产为市北集团持有的市北发展、泛业投资两家全资子公司各100%的股权。标的资产成交金额为142,765.00万元，本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额为216,351.96万元，发行股份购买资产占本公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例为65.99%，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。因本次重大资产重组涉及向市北集团发行股份，故需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

八、本次交易不构成借壳上市

本次重组前，市北集团合计持有本公司 42.00% 的股份，为本公司的控股股东，闸北区国资委为公司实际控制人。本次交易完成后，市北集团将合计持有本公司约 53.88% 的股份（未考虑募集配套资金的影响），仍为本公司第一大股东，闸北区国资委仍为公司实际控制人。因此，本次交易不会导致本公司控制权发生变化。根据《重组管理办法》第十三条以及上海证券交易所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第七号 借壳上市的标准和条件》，本次交易不构成借壳上市。

九、董事会和股东大会表决情况

2014 年 11 月 27 日，本公司召开第七届董事会第三十七次会议，审议并通过了本次重大资产重组有关的各项议案。在审议相关议案时，关联董事依法回避表决。本次重组相关的议案将提交股东大会表决。

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本信息

公司名称:	上海市北高新股份有限公司
公司曾用名	上海二纺机股份有限公司
公司英文名称:	SHANGHAI SHIBEI HI-TECH CO.,LTD.
股票简称:	市北高新 市北 B 股
股票代码:	600604 900902
注册资本	566,449,190.00元
注册地及住所:	上海市共和新路3088弄2号1008室
营业执照注册号:	310000400065302
税务登记证号码:	310108607225505
法定代表人:	丁明年
董事会秘书:	胡申
通讯地址:	上海市江场三路262号1楼
邮政编码:	200436
联系电话:	021-66528130
经营范围:	企业管理咨询；投资管理咨询；商务信息咨询；会展服务（主办、承办除外）；建筑规划方案咨询；物业管理；建筑装饰材料批发；佣金代理（拍卖除外）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请；涉及行政许可的凭许可证经营）。

二、公司设立及历史沿革情况

1、股份公司设立并上市

公司前身“二纺机”系于1991年12月10日经上海市人民政府办公厅以沪府办[1991]155号文批准设立的股份有限公司。

1992年2月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金股字第5号文批准，向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易，本次A股发行股票3820万股，股票简称为“二纺机”。

本次公开发行A股股票后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
----	------	---------	------

1	国家股	140,786,900.00	78.66%
2	社会公众股（A股）	38,200,000.00	21.34%
合计		178,986,900.00	100.00%

2、1992年5月，成功发行B股，股本增加至303,986,900.00元

1992年5月，中国人民银行上海市分行出具了《关于同意上海二纺机股份有限公司发行人民币特种股票(B股)的批复》(沪银金管(92)5135号)，同意本公司向社会公众公开发行境内上市外资股(B股)股票并上市交易，股票简称为“二纺机B股”。本次B股发行股票1250万股，每股面值10元，发行价格为人民币38.8元(含5%费用)，上海会计师事务所第一分所出具了“沪会一[1992]第105号”的验资报告，确认收到股本金125,000,000元，公司股本增加至303,986,900.00元。

本次公开发行B股股票后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
1	国家股	140,786,900.00	46.31%
2	外资股（B股）	125,000,000.00	41.12%
3	社会公众股（A股）	38,200,000.00	12.57%
合计		303,986,900.00	100.00%

3、1993年6月，资本公积转增股本

1993年6月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有限公司1992年度分红、送股方案的通知》(沪证办[1993]027号)，同意本公司按每10股送4股的比例向全体股东送股，共送121,594,760.00股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字(93)第486号”的验资报告，公司股本增至425,581,660.00股。

本次增资后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
1	国家股	197,101,660.00	46.31%
2	外资股（B股）	175,000,000.00	41.12%
3	社会公众股（A股）	53,480,000.00	12.57%
合计		425,581,660.00	100.00%

4、1995年，资本公积转增股本

1995年7月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有

限公司一九九四年度年分配方案的通知》（沪证办[1995]083号），同意本公司按每10股送1股的比例向全体股东送股，共送42,558,166.00股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（95）第987号”的验资报告，公司股本增至468,139,826.00股。

本次增资后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
1	国家股	216,811,826.00	46.31%
2	外资股（B股）	192,500,000.00	41.12%
3	社会公众股（A股）	58,828,000.00	12.57%
合计		468,139,826.00	100.00%

5、1996年，资本公积转增股本

1996年7月，上海市证券管理办公室出具了《关于核准上海二纺机股份有限公司一九九五年度以资本公积金转增股本的通知》（沪证办[1996]151号）核准了公司的利润分配方案，同意按每10股送1股的比例向全体股东送股，共送46,813,982.60股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（96）第912号”的验资报告，公司股本增至514,953,808.60股。

本次增资后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
1	国家股	238,493,008.60	46.31%
2	外资股（B股）	211,750,000.00	41.12%
3	社会公众股（A股）	64,710,800.00	12.57%
合计		514,953,808.60	100.00%

6、1997年，资本公积转增股本

1997年6月，经第七次股东大会决议并报经上海市证券管理办公室以“沪证司（1997）064号”文核准了公司的利润分配方案，同意按每10股送1股的比例向全体股东送股，共送51,495,380.86万股，大华会计师事务所对本次资本公积转增股本进行了审验，并出具了“华业字（97）第1047号”的验资报告，公司股本增至566,449,189.46股。

本次增资后，公司股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
----	------	---------	------

1	国家股	262,342,309.46	46.31%
2	外资股（B股）	232,925,000.00	41.12%
3	社会公众股（A股）	71,181,880.00	12.57%
合计		566,449,189.46	100.00%

7、2006年，股权分置改革

2006年1月23日，二纺机股权分置改革相关股东会议审议通过了二纺机股权分置改革方案，太平洋机电（集团）有限公司以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给二纺机A股流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权，方案实施股权登记日登记在册的A股流通股股东所持每10股流通股获得3.5股股份的对价，太平洋机电（集团）有限公司支付股份的总数为24,913,658股。前述股权分置改革方案已取得上海市国资委《关于上海二纺机股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（沪国资委产[2006]12号）以及中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海二纺机股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2006]560号）批准，并于2006年3月获得实施。

二纺机股权分置改革方案实施后，二纺机总股本仍为566,449,190股，股本结构如下：

序号	股份类别	出资金额（元）	持股比例
1	国家股	237,428,652	41.92%
2	外资股（B股）	232,925,000	41.12%
3	社会公众股（A股）	96,095,538	16.96%
合计		566,449,190	100.00%

8、2012年，经重大资产重组，公司名称变更为“上海市北高新股份有限公司”

2012年4月，公司取得中国证监会《关于核准上海二纺机股份有限公司重大资产重组方案的批复》（证监许可[2012]438号），批准公司的重大资产重组方案。

2012年7月30日，公司将重大资产出售涉及的相关土地移交给上海市虹口区土地发展中心，双方签订了《上海二纺机股份有限公司土地移交确认书》。

2012年8月22日，本公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公

司《过户登记确认书》，原控股股东太平洋机电（集团）有限公司已将持有的本公司 237,428,652 股 A 股股份（占公司总股本 41.92%）无偿划转至上海市北高新（集团）有限公司。

2012 年 8 月 23 日，公司依据《资产置换协议》，公司将除人民币 2 亿元货币资金外的全部资产及负债与市北集团合法拥有的上海开创企业发展有限公司 100% 股权进行资产置换，并向市北集团支付差价人民币 1,857,003.79 元。双方于 2012 年 8 月 31 日签订《资产置换交割确认书》确认完成本次资产置换。公司主营业务由纺织机械生产转变为园区产业载体开发经营及园区产业投资。

2012 年 9 月 7 日召开的公司 2012 年第二次（暨第三十五次）临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称和经营范围的议案》。

2012 年 9 月 13 日，公司领取了新的《企业法人营业执照》。经上海市工商行政管理局核准，公司名称变更为“上海市北高新股份有限公司”。公司注册资本为 566,449,190.00 元。

自此，公司股票简称变更为“市北高新”、“市北 B 股”。

三、公司最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

公司 2012 年实施重大资产重组。前次重大资产重组实施前，公司控股股东为太平洋机电（集团）有限公司，实际控制人为上海市国资委。前次重大资产重组完成后，公司的控股股东变更为市北集团，公司的实际控制人变更为闸北区国资委。

截至本报告书摘要签署日，最近三年内公司未发生其他控股权变动及重大资产重组事项。

四、公司主营业务情况和主要财务指标

（一）近三年主营业务发展情况

公司 2012 年实施重大资产重组，公司主营业务由纺织机械生产转变为园区产业载体开发经营及园区产业投资。鉴于前次重大资产重组已将原主营业务相关资产及负债置出上市公司，因此本报告书摘要披露的相关业务和财务数据均为置入资产的数据。

1、园区产业载体开发经营业务

(1) 园区产业导入

本公司紧抓上海大力发展生产性服务业的契机，顺应中心城区发展现代服务业的产业布局，凭借市北高新园区作为市中心区域唯一的上海国家高技术产业基地，以园区为主要载体，以“平台招商”、“模块招商”为主要手段，通过搭建上海基础软件产业基地、亚太数据港、金融服务后台中心等招商平台，推动研发设计、服务外包以及总部经济等生产性服务业高端集聚；建立并促进园区企业间网络的形成，让企业成为园区内上下游产业链的组成部分，从而提高整个园区内企业的自主创新能力和生产效率，实现打造最具竞争力园区，带动区域产业进步、技术进步和经济发展的战略目标。

(2) 园区产业载体销售、租赁

本公司通过园区的产业载体开发及资源整合，将园区的办公、研发设计用产业载体销售或租赁给客户。

(3) 园区综合服务

为促进园区内生产性服务业企业的发展，更好的服务于园区企业，本公司整合园区资源，从硬件和软件两方面为园区内企业提供综合服务。

①在硬件基础设施方面：提供班车、食堂、咖啡吧、银行、便利店、医疗设施等硬件服务设施。

②在软件服务方面：建立大客户服务系统，通过大客户经理为园区企业提供全方位服务；搭建信息、行业协会、培训、融资等服务平台；建立“市北高新技术孵化器”等。

2、产业孵化及股权投资业务

依托园区丰富的企业资源，以及与客户的良好合作关系，本公司选择园区内有发展潜力的优质中小型企业，通过控股、参股等形式进行投资，对符合条件的企业放入孵化器，对其进行管理培训及协助市场营销等发展培育，在企业的成长过程中提供多方位的扶持，并伴随企业的成长获得投资收益。通过园区产业投资提升公司经营业绩，并促进专业化服务提供和园区内企业成长，从而带动整个园区相关产业发展。

2013年12月，公司旗下的科技企业孵化器上海聚能湾企业服务有限公司正式升级成为国家级科技企业孵化器，2014年10月被评为上海市科技企业加速器。截

至2013年底，聚能湾公司受托管理孵化载体2万平方米，累计毕业企业26家，在孵企业75家，创新孵化模式日趋成熟。报告期内，在股权投资领域，公司参股北极绒（上海）纺织科技发展有限公司，取得占北极绒经评估后净资产值2%的股权；参股市北高新园区内企业上海华艾软件有限公司，取得占注册资本5.95%的股权；参股新三板挂牌公司北京维珍创意科技股份有限公司和腾龙电子技术（上海）股份有限公司。股权投资业务稳步推进，对外投资是未来市北高新业务转型、尝试多元化发展的积极探索，是实现公司战略转型的需要，有利于拓宽公司的发展空间。

最近三年，上市公司园区产业载体销售收入占营业收入比重分别为84.91%、68.03%和71.83%。公司最近三年一期主营业务情况如下：

单位：万元

项目	2014年1-9月		2013年度		2012年度		2011年度	
	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)
园区产业载体销售	1,803.70	20.80	30,616.02	71.83	20,830.97	68.03	42,098.07	84.91
园区产业载体租赁	3,723.86	42.94	5,028.55	11.80	5,291.38	17.28	3,057.38	6.17
委托及其他服务收入	3,145.15	36.26	6,977.25	16.37	4,497.14	14.69	4,421.88	8.92
合计	8,672.71	100.00	42,621.82	100.00	30,619.49	100.00	49,577.32	100.00

注：上述数据已经审计。

（二）最近三年及一期主要财务指标

上市公司最近三年及一期的主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2014年 9月30日	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
总资产	274,998.56	216,351.96	157,579.75	191,825.25
总负债	142,712.80	86,162.12	43,187.24	92,300.58
归属于母公司所有者权益合计	128,211.83	129,094.10	113,497.71	98,840.36
项目	2014年1-9月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	8,672.71	42,621.82	30,619.49	49,577.32
利润总额	824.82	22,677.84	17,205.87	16,579.47
归属于上市公司股东的	873.73	17,182.45	14,657.35	13,699.32

净利润				
-----	--	--	--	--

注：上述数据已经审计。

五、上市公司控股股东和实际控制人概况

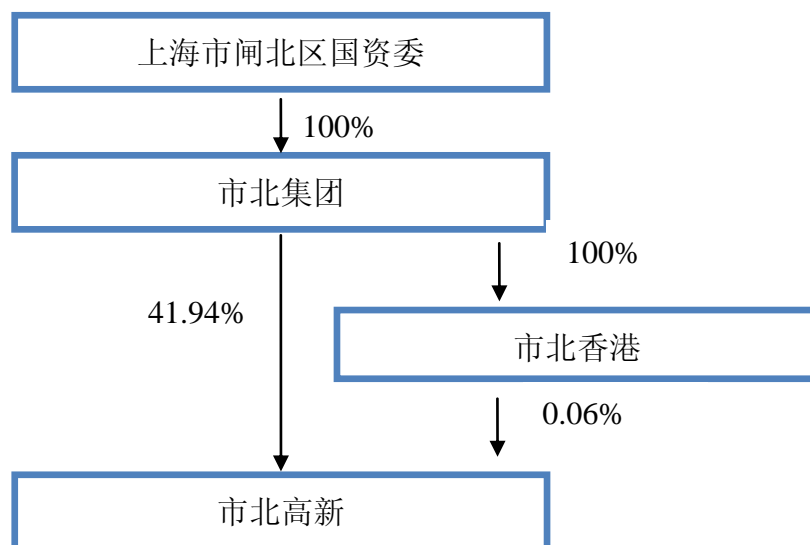
（一）本公司控股股东概况

截至本报告书摘要签署日，市北集团直接持有本公司 237,582,852 股，通过全资子公司市北香港持有本公司 341,836 股，合计持有本公司 237,924,688 股，其持股比例合计为 42.00%，为本公司的控股股东。市北集团基本情况详见“第三节 交易对方基本情况”。

（二）本公司实际控制人概况

本公司的实际控制人闸北区国资委。

（三）本公司控股关系图



第三节 交易对方基本情况

本次重大资产重组中发行股份购买资产的交易对方为市北集团。

一、市北集团概况

名称	上海市北高新（集团）有限公司
法定代表人	丁明年
注册资本	200,000 万元
住所	上海市闸北区江场三路 238 号 16 楼
公司类型	有限责任公司（国有独资）
营业执照注册号	310108000206928
税务登记证号	310108134699646
成立时间	1999 年 4 月 7 日
经营范围	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）

二、市北集团历史沿革

1、1999年4月，市北集团前身成立

市北集团原名为“上海市北工业新区投资经营有限公司”，成立于 1999 年 4 月，注册资本 500 万元，上海市闸北区国有资产管理委员会（现已更名为“上海市闸北区国有资产监督管理委员会”）为唯一出资人。

2、2000年6月，市北集团第一次增资

2000 年 6 月，注册资本增至 3,000 万元，由上海市闸北区国资委独家增资 2,500 万元，本次增资已由上海佳瑞会计师事务所有限公司出具的“佳瑞验字（2000）第 3404 号”《验资报告》验证。

3、2001年10月，市北集团第二次增资

2001 年 10 月，注册资本增至 5,000 万元，由上海市闸北区国资委独家增资 2000 万元，本次增资已由沪江诚信会计师事务所有限公司出具的“沪诚验发（2001）第 2867 号”《验资报告》验证。

4、2005年12月，市北集团第三次增资

2005年12月，注册资本增至10,000万元，由上海市闸北区国资委独家增资5,000万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2005）第275号《验资报告》验证。

5、2008年1月，市北集团第四次增资

2008年1月，上海市北工业新区投资经营有限公司更名为“上海市北工业园区（集团）有限公司”，同时由上海市闸北区国资委增加注册资本5,000万元，注册资本增至15,000万元。

6、2008年7月，市北集团第五次增资

2008年7月，注册资本增至35,000万元，由上海市闸北区国资委独家分两次增资20,000万元，本次两期增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2008）第0178号、第0195号《验资报告》验证。

7、2009年3月，市北集团第六次增资

2009年3月，注册资本增至55,000万元，由上海市闸北区国资委独家增资20,000万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2009）第10008号《验资报告》验证。

8、2009年8月，市北集团更名

2009年8月，上海市北工业园区（集团）有限公司更名为“上海市北高新（集团）有限公司”。

9、2009年12月，市北集团第七次增资

2009年12月，注册资本增至70,000万元，由上海市闸北区国资委独家增资15,000万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2009）第10045号《验资报告》验证。

10、2012年8月，市北集团第八次增资

2012年8月，市北集团资本公积转增资本130,000万元，注册资本增至200,000万元，本次增资已由立信会计师出具的信会师报字[2012]第122993号《验资报告》验证。

三、市北集团最近三年主要业务状况和财务指标

（一）主要业务发展情况

市北集团主要承担市北高新技术服务业园区的土地一级开发、招商引资以及园区配套管理等职能。在市北集团推进下，市北高新园区相继获得上海市级科技园区、上海市生产性服务业功能区、上海市高新技术开发区、上海国家高技术产业基地和上海市云计算产业基地等称号。市北集团2003-2004年度荣获了上海市闸北区文明单位称号，2005-2010年连续三次荣获了上海市文明单位称号，2009年获得质量管理体系ISO9001认证和环境管理体系ISO14001认证，2012年获得全国文明单位称号。

（二）最近三年主要财务指标

市北集团最近三年主要财务数据如下：

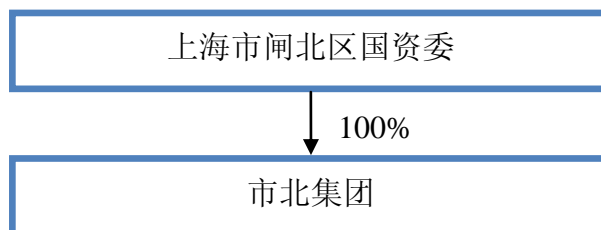
单位：万元

项目	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
总资产	1,787,389.04	1,771,379.02	1,276,259.75
总负债	1,377,510.19	1,460,920.60	1,173,861.02
归属于母公司所有者权益	312,860.30	224,955.29	91,604.52
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	72,929.61	48,803.71	51,694.06
利润总额	20,116.40	11,608.69	7,894.48
归属于母公司所有者净利润	2,044.92	2,394.27	3,793.99

注：上述数据已经审计。

四、股东情况及产权控制关系

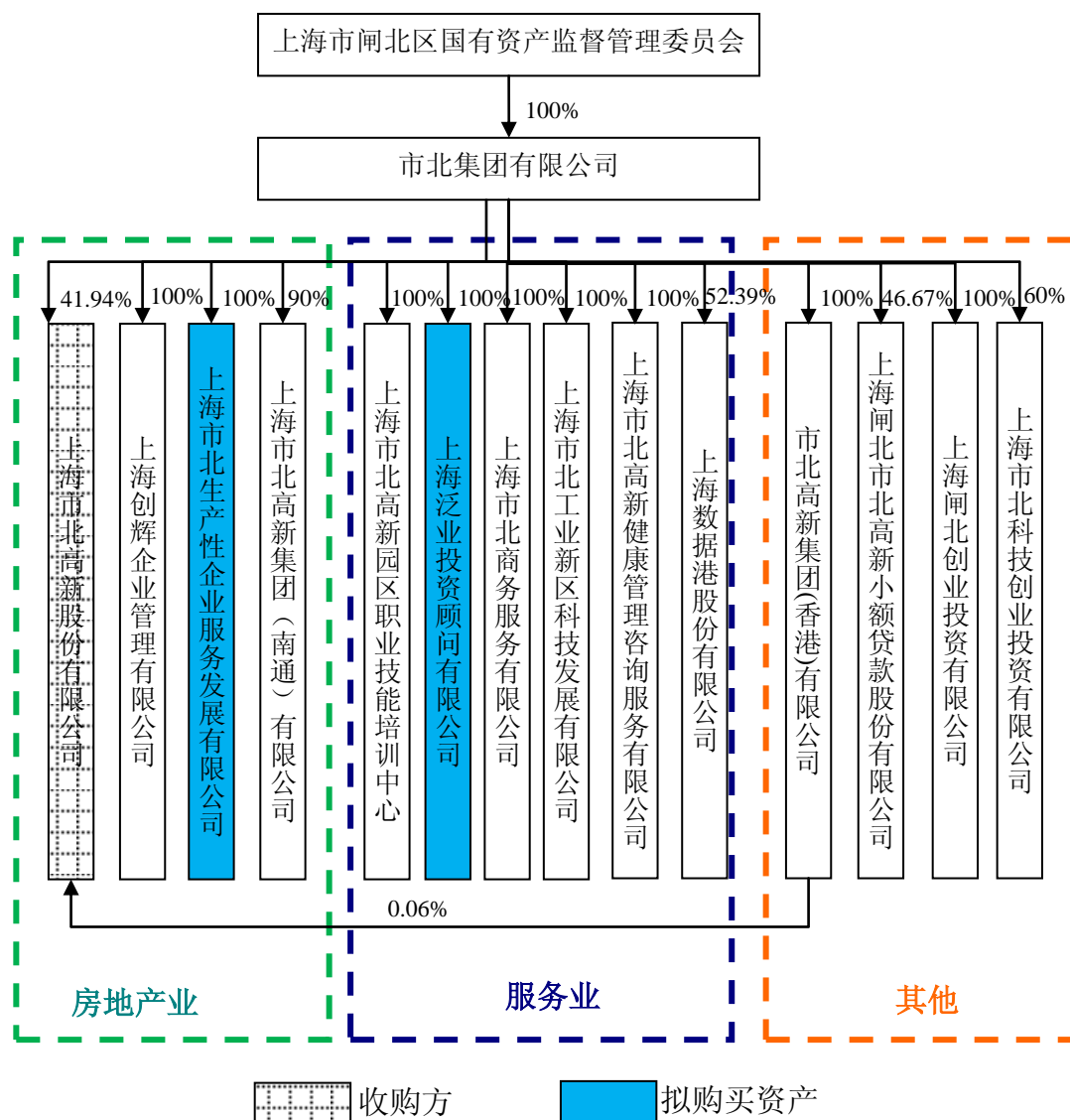
截至本报告书摘要签署之日，市北集团的股权关系控制图如下所示：



市北集团的实际控制人为闸北区国资委。闸北区国资委为闸北区政府直属的特设机构，闸北区政府授权闸北区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及闸北区政府有关规定，代表闸北区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管闸北区所属国有资产。

五、交易对方下属企业基本情况

截至2014年9月30日，市北集团主要对外投资情况如下：



截至本报告书摘要签署日，市北集团除合计持有市北高新42.00%股权（直接持有市北高新41.94%，通过市北香港持有市北高新0.06%）外，其主要控股公司情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务	注册地址
房地产业				
上海创辉企业管理有限公司	30,000.00	100%	企业管理，市政工程，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，房地产开发经营。	江场三路 219 号 101 室
上海市北高新集团（南通）有限公司	50,000.00	90%	实业投资及管理，物业管理，市政工程施工，企业管理咨询；智能机器人的研发、生产。	南通市永兴大道 900 号
上海市北生产性企业服务发展有限公司	30000.00	100%	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，资产管理，会务服务，房地产开发经营。	上海市闸北区江场三路 76、78 号 828 室
服务业				
上海市北高新园区职业技能培训中心	100.00	100%	初级、中级：电子商务操作员、呼叫服务员	江场三路 238 号 208 室
上海泛业投资顾问有限公司	500.00	100%	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务，室内外装潢工程设计、施工，建筑工程监理，在计算机信息科技领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，房地产经纪。	江场三路 238 号 1501 室
上海市北商务服务有限公司	180.00	100%	会务服务，停车场，设计、制作各类广告，鲜花、工艺礼品的销售，大型饭店（含熟食卤味）、健身房、游泳场（馆）、咖啡馆、理发店、美容店、保险兼业代理	江场三路 256、 258、266 号、江场西路 277 号 1-11 层
上海市北工业新区科技发展有限公司	450.00	100%	计算机、生物工程、通讯专业领域内的“四技”服务，计算机及软件开发销售，办公文化用品，机电产品，经济信息咨询服务，物业管理，企业投资咨询，企业管理咨询，企业财务咨询。	江场三路 238 号 1508 室
上海市北高新健康管理咨询服务有限公司	100.00	100%	健康咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），医药咨询（不得从事诊疗活动），家政服务、养老服务、社区照料服务、病患陪护服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），在生物科技专业领域内从事技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，企业管理服务，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，	上海市闸北区江场三路 228 号 201 室

			财务咨询，会展服务，承接各类广告设计、制作，企业登记代理，一类医疗器械、仪器仪表、办公用品、日用百货、劳防用品、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、易致毒化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品）、针纺织品、服装鞋帽、化妆品、环保设备的销售。	
上海数据港股份有限公司	15,793.65	52.39%	实业投资，计算机数据业务管理和服 务，计算机软硬件开发，在信息技术、 通讯设备、通信工程、计算机软硬件 系统及应用管理技术专业、新能源应 用领域内从事技术开发、技术转让、 技术服务、技术咨询，通信工程，物 业管理；通信设备、电子产品、电器 设备、机电设备、计算机软硬件及配 件的销售，计算机系统集成，机电设 备安装、维护（除特种设备），网络 工程，从事货物及技术的进出口业务； 第一类增值电信业务中的因特网数 据中心业务。【依法须经批准的项目， 经相关部门批准后方可开展经营活动】	上海市闸北区江 场三路 250 号 9 层 901 室
其他				
上海闸北市北 高新小额贷款 股份有限公司	15,000.00	46.67%	发放贷款及相关的咨询活动。	上海市闸北区江 场三路 238 号 1512 室
市北高新集团 (香港)有限公 司	20 万美元	100%	国际商务信息咨询、股权投资等	RM 2616,26/F J ARDINE HSE 1 CONNAUGHT PLACE CENTR AL HONG KON G
上海闸北创业 投资有限公司	15,000.00	100%	创业投资，投资咨询，投资管理。	江场三路 238 号 1506 室
上海市北科技 创业投资有限 公司	10,000.00	60%	创业投资，投资管理，资产管理，投 资咨询。	江场三路 238 号 1505 室

六、交易对方与上市公司之间关联关系情况

本次发行股份购买资产的交易对方市北集团为本公司控股股东，本次重大

资产重组构成关联交易。在本公司董事会审议相关议案时，关联董事将回避表决；在本公司股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

七、交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书摘要签署之日，市北集团向上市公司推荐董事及高级管理人员情况如下表所示：

姓名	上市公司任职	市北集团任职
丁明年	董事长	董事长
周群	副董事长	党委书记、总裁
张羽祥	董事	副总裁、总会计师
张弛	董事、总经理	-

八、交易对方最近五年合法经营情况

2014年1月17日，市北高新在《关于控股股东收到行政监管措施决定的公告》中披露：市北集团因买卖市北高新股票事宜收到中国证监会上海监管局出具的《关于对上海市北高新（集团）有限公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2014]4号）。

2014年10月8日，上海证监局就上述事项立案调查并出具《行政处罚决定书》（沪[2014]3号），对市北集团进行如下处罚：依据《中华人民共和国证券法》的相关规定，上海证监局对市北集团短线交易上海市北高新股份有限公司A股股票行为进行了立案调查、审理，市北集团买卖市北高新A股股票行为违反了《证券法》第四十七条第一款的规定，根据《证券法》第一百九十五条，上海证监局决定对市北集团给予警告，并处以3万元罚款。

截至本报告书摘要签署日，上述立案调查事项已经结束，不构成市北集团收购上市公司股份的法律障碍。除上述事项外，市北集团及其主要管理人员最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第四节 交易标的基本情况

本次重大资产重组，本公司拟向市北集团发行股份购买其持有的市北发展和泛业投资两家全资子公司 100% 股权。本次交易以 2014 年 4 月 30 日为评估基准日和交易基准日。

一、本次交易标的资产概况

(一) 标的资产概况

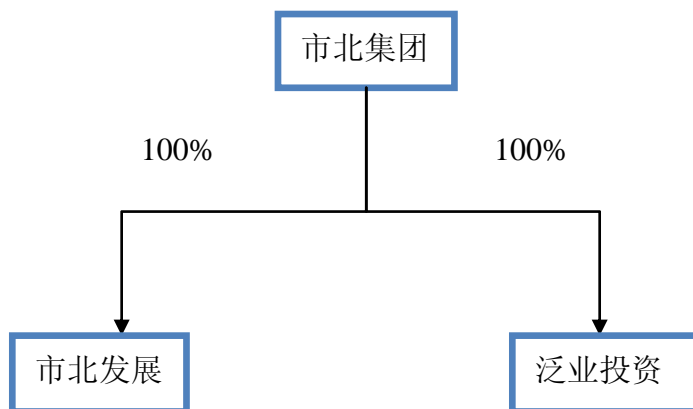
标的资产市北发展、泛业投资基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本	设立日期	注册地	经营范围
1	市北发展	30,000 万元	2012.1.30	上海市闸北区江场三路 76、78 号 828 室	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，会务服务，房地产开发经营
2	泛业投资	500 万元	2007.10.9	上海市闸北区江场三路 238 号 1501 室	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务，室内外装潢工程设计、施工，建筑工程监理，在计算机信息技术领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，房地产经纪

(二) 标的资产的权属

1、标的资产的股权关系

标的资产的股权关系见下图：



2、标的资产的土地和房产情况

截至本报告书摘要签署日，标的资产中土地、房产总体情况如下（账面净值均为2014年4月30日经审计的账面净值）：

（1）土地/房屋情况概述

标的资产中土地、房产均为市北发展所拥有。其中：土地共计7宗，土地总面积190,567平方米，其中6宗为从市北集团处无偿划转取得；无偿划转的6宗土地上附着房屋共计18幢，也均为市北发展从市北集团处无偿划转所得，建筑面积总计93,821.91平方米，上述房产均取得房产证。

序号	地址	土地情况				房屋情况			终止日期	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	是否 抵押	被担 保方	备注
		房地产权证/ 土地使用权证	土地用 途	取得 方式	土地面 积(m ²)	房屋幢号	建筑面 积 (m ²)	建造 方式						
1	江场西路 395号	沪房地闸字(2014) 014606号	工业	出让	3,371	395号	6,705.02	自建	2052年4月 18日	2,294.76	1,271.36	否		无偿 划转
2	江场三路 161.163.173. 177号及开 关站号	沪房地闸字(2014) 014608号	工业	出让	10,480	161号	980.78	自建	2053年5月 23日	1,137.94	909.72	否		无偿 划转
3						163号	1,095.26	自建				否		
4						173号	487.50	自建				否		
5						177号全幢 变电站	100.86	自建				否		
6						开关站	90.00	自建				否		
						小计	2,754.40							
7	江场三路 26.28.76.78. 86.88.126.12 8.130号	沪房地闸字(2014) 014612号	工业	出让	50,278	126.128.13 0号	12,195.81	自建	2053年5月 23日	24,739.06	19,777.50	否		无偿 划转
8						26.28号	7,483.42[注1]	自建				否		
9						76.78号	17,406.93	自建				否		
10						86.88号	4,415.14[注2]	自建				否		
						小计	41,501.30					否		
11	江场三路 228号.238号	沪房地闸字(2014) 014605号	工业	出让	40,214	228号	10,891.48	自建	2053年7月 10日	19,192.34	16,558.72	否		无偿 划转
12						238号	18,925.68	自建				否		
						小计	29,817.16							
13	江场三路	沪房地闸字(2014)	工业	出让	26,289	215号	76.14	自建	2052年12	4,445.35	3,553.81	否		无偿

14	215.217.219. 221.223号	014609号				217号	1,421.40	自建	月 15 日			否		划转
15						219号	864.66	自建		否				
16						221号	6,547.21	自建		否				
17						223号	3,006.74	自建		否				
						小计	11,916.15							
18	江场三路 303号	沪房地闸字(2014) 014607号	工业	出让	16,319	303号	1,127.88	自建	2052年10 月4日	490.55	330.03	否		无偿 划转
-	闸北区392 街坊54丘	沪房地闸字(2012) 007608号	商业、办 公用地	出让	43,616	在建	在建	在建	2062年3月 16日	58,521.49	58,521.49	是	市北 发展	自身 拥有
	合计				190,567	合计	93,821.91							

注1：沪房地闸字（2014）014612号26.28号房产的第7层已经对外销售，因此市北发展新办所拥有的房产证上载明的建筑面积已将上述第7层面积928.96 m²去除。

注2：沪房地闸字（2014）014612号86.88号701房562.05 m²以及702房753.89 m²已经对外销售，因此市北发展新办所拥有的房产证上载明的建筑面积已将上述1,315.94 m²去除。

截至本报告书摘要签署日，上述土地/房屋为市北集团提供的担保已经解除。具体抵押担保情况请见本节“二、市北发展基本情况 /（四）市北发展主要资产的权属状况、对外担保情况、诉讼仲裁情况及主要负债情况”。

(2) 资质情况

标的资产拥有的房地产开发资质情况如下所示：

标的名称	资质证书名称	资质证书编号	资质等级	有效期
泛业投资	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（闸北）0242号	-	有效期截止2014年12月31日
市北发展	房地产开发企业暂定资质	沪房管（闸北）0000282号	暂定	有效期截止2015年2月15日

标的资产中，市北发展目前正在建的东区新中新项目（闸北区392街坊54丘地块）已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书名称	资质证书编号
国有土地使用权证	沪房地闸字（2012）007608号
土地使用权用途	商业、办公用地
建设用地规划许可证	沪闸地（2012）EA31010820124263
环评报告	沪闸北环保许管（2013）43号、沪闸北环保许管（2012）111号
立项备案	闸发改投备（2012）2号
建设工程规划许可证	沪 闸 建 （ 2013 ） FA31010820134043 、 沪 闸 建 （ 2012 ） FA31010820124526、沪闸建（2013）FA31010820135223
建设工程施工许可证	310108201203120401

(三) 标的资产的主营业务情况概述

市北发展主要从事园区产业载体的开发，目前正在开发上海市闸北区392街坊54丘地块新中新项目。同时，根据上海市闸北区政府4月28日第98次常委会精神，闸北区国资委出具闸国资（2014）63号文，批复同意市北集团将其持有的投资性房地产无偿划转至市北发展。截至本报告书摘要签署日，上述投资性房地产权属变更已经办理完毕。

泛业投资主要从事产业园区综合服务业务，负责市北南通科技城5.24平方公里土地的一级、二级开发的产业规划、项目定位、招商引资等，以深入的产业研究、规划、定位为导向负责商办用地开发的前期定位、产业规划、招商咨询。

(四) 标的资产的评估值

标的资产于2014年4月30日经审计的母公司股东权益账面价值合计为99,498.09万元，交易标的于2014年4月30日经评估的评估值为142,765.00万元，评估值较经审计的母公司股东权益账面价值增值43,266.90万元，增值率为43.49%。

二、市北发展基本情况

（一）市北发展100%股权

1、市北发展基本情况

中文名称	上海市北生产性企业服务发展有限公司
法定代表人	张弛
注册资本	30,000 万元
实收资本	30,000 万元
住所	上海市闸北区江场三路 76、78 号 828 室
公司类型	一人有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	310108000512691
税务登记证	税沪字 310108590356786 号
组织机构代码证	59035678-6
成立时间	2012 年 1 月 30 日
经营范围	生产性企业服务，企业管理咨询，商务信息咨询，投资管理，投资咨询，物业管理，会务服务，房地产开发经营

2、市北发展股权结构

截至本报告书摘要签署日，市北发展为市北集团的全资子公司。

（二）市北发展历史沿革

1、2012 年市北发展设立

市北发展为由市北集团出资组建的一人有限责任公司，主要从事开发上海市闸北区 392 街坊 54 丘地块。2011 年 8 月 31 日，市北集团向闸北区国资委提交《关于成立上海市北生产性服务业发展有限公司的请示》（沪市北高新集[2011]投 11 号）申请成立市北发展，闸北区国资委向闸北区人民政府转交《关于转报市北高新（集团）有限公司<关于成立上海市北生产性服务业发展有限公司的请示>的请示》（以下简称《请示》，闸国资[2011]99 号），2011 年 10 月 18 日，上海市闸北区人民政府根据闸北区十四届政府第 187 次常务会议精神，出具闸府办便函（2011）第 311 号文，原则同意闸北区国资委转报的《请示》内容，同意成立市北发展。2011 年 10 月 13 日市北发展取得上海市工商行政管理局核发的沪工商注名预核字第 01201110130325 号《企业名称预先核准通知书》，2012 年 2 月 8 日取得上海市工商行政管理局闸北分局核发的注册号为 310108000512691 的企业法人营业执照。

市北集团于 2011 年 12 月 20 日以支付给上海市闸北区规划和土地管理局用于市北发展购买上海市闸北区 392 街坊 54 丘地块（地块公告号：201108502，地块合同号：沪闸规土（2011）出让合同第 21 号）的款项 56,700 万元为出资款，其中认缴注册资本人民币 30,000 万元，占注册资本的 100%，出资方式为代支付购买土地使用权的货币资金，剩余 26,700 万元计入市北发展的资本公积。

根据上海申北会计师事务所有限公司 2011 年 12 月 22 日出具的《验资报告》（申北会所验企字（2011）第 10070 号），截至 2011 年 12 月 20 日止，市北发展已收到股东市北集团缴纳的实收资本合计人民币 30,000 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2、2014 年资产划入

2014 年 4 月 18 日，市北集团向上海市闸北区国资委提交申请，将所持有的投资性房地产无偿划转至市北发展。根据上海市闸北区政府 4 月 28 日第 98 次常委会精神，闸北区国资委于 2014 年 4 月 29 日出具《关于同意将市北集团持有的投资性房地产无偿划转给上海市北生产性企业服务发展有限公司的批复》（闸国资（2014）63 号），同意市北集团将其持有的投资性房地产以截止 2014 年 3 月 31 日的账面价值及对应负债并调整期后事项后的实际净值无偿划转至市北发展经营。

市北集团通过无偿划转的形式将相关投资性房地产划入市北发展，并将市北发展的股权通过此次重大资产重组注入上市公司，旨在减少与市北高新的潜在同业竞争。同时，相关资产注入上市公司后，将更好地实现与其他地产业务的协同效应，为上市公司股东创造价值。

截至本报告书摘要签署日，上述投资性房地产权属变更已经办理完毕，市北发展不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

市北发展自 2014 年 5 月 1 日起，便向原有客户下发《业务变更通知函》及《结算账户变更通知函》，将相关交易票据的开具以及租赁合同的权利义务主体变更为市北发展，原有未完成以及新承接的租赁业务由市北发展承继。截至本报告书摘要签署日，原有客户未提出异议。

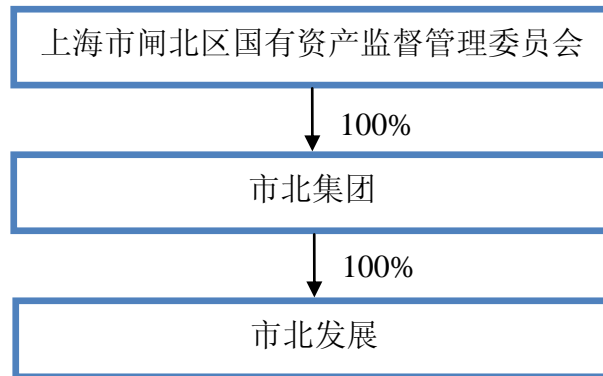
（三）市北发展的股权结构及控制关系

1、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

市北集团直接持有市北发展 100% 股权，为市北发展的控股股东，闸北区

国资委为市北发展的实际控制人。

截至本报告书摘要签署之日，市北发展的产权控制关系图如下：



2、市北发展子公司、分公司情况

截至本报告书摘要签署之日，市北发展无控股子公司、参股公司和分公司。

3、市北发展的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书摘要签署日，市北发展的公司章程或其他相关投资协议中不存在限制本次交易等相关内容。

4、市北发展原高管人员的安排

本次交易后，市北发展原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员，对原高管人员不存在其他特别安排事宜。若实际生产经营需要，市北发展将在遵守相关法律法规和公司章程的情况下进行调整。

5、市北发展是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书摘要签署日，市北发展不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）市北发展主要资产的权属状况、对外担保情况、诉讼仲裁情况及主要负债情况

1、主要资产的权属状况

截至本报告书摘要签署日，市北发展主要资产为存货、投资性房地产等。

（1）土地及权属状况

根据市北发展拥有的土地权证载明的情况，市北发展拥有土地总面积190,567平方米，共计7宗，均取得土地证。

序号	证书编号	用途	类型	终止日期	面积(m ²)	是否抵押	备注
1	沪房地闸字(2014)014606号	工业	出让	2052年4月18日	3,371	否	无偿划转
2	沪房地闸字(2014)014608号	工业	出让	2053年5月23日	10,480	否	无偿划转
3	沪房地闸字(2014)014612号	工业	出让	2053年5月23日	50,278	否	无偿划转
4	沪房地闸字(2014)014605号	工业	出让	2053年7月10日	40,214	否	无偿划转
5	沪房地闸字(2014)014609号	工业	出让	2052年12月15日	26,289	否	无偿划转
6	沪房地闸字(2014)014607号	工业	出让	2052年10月4日	16,319	否	无偿划转
7	沪房地闸字(2012)007608号	商业、办公用地	出让	2062年3月16日	43,616	是	自身拥有
合计					190,567		

沪房地闸字(2012)007608号土地为上海市闸北区392街坊54丘地块(地块公告号:201108502,地块合同号:沪闸规土(2011)出让合同第21号)即为东区新中新项目地块,属于商业、办公用地,主要是以该地块开发园区产业载体项目,为园区生产性企业提供更专业的现代化服务。

沪房地闸字(2014)014606号、沪房地闸字(2014)014608号、沪房地闸字(2014)014612号、沪房地闸字(2014)014605号、沪房地闸字(2014)014609号、沪房地闸字(2014)014607号等六块土地及其地上房屋建筑物,由市北集团无偿划转至市北发展获得。

(2) 房屋及权属状况

截至本报告书摘要签署日,市北发展共拥有18幢房屋建筑物,建筑面积合计为93,821.91平方米,均取得房产证。上述房屋建筑物均为市北发展从市北集团处无偿划转所得。

序号	房地产证号	幢号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	建造方式	是否抵押
1	沪房地闸字(2014)014606号	395号	江场西路395号	6,705.02	自建	否
2	沪房地闸字(2014)014608号	161号	江场三路161.163.173.177号及开关站号	980.78	自建	否
3		163号		1,095.26	自建	否

4		173号		487.50	自建	否
5		177号全幢变电站		100.86	自建	否
6		开关站		90.00	自建	否
		小计		2,754.40		
7		126.128.130号		12,195.81	自建	否
8	沪房地闸字(2014)014612号	26.28号	江场三路 26.28.76.78.86.8 8.126.128.130号	7,483.42	自建	否
9		76.78号		17,406.93	自建	否
10		86.88号		4,415.14	自建	否
		小计		41,501.30		
11	沪房地闸字(2014)014605号	228号	江场三路228号.238号	10,891.48	自建	否
12		238号		18,925.68	自建	否
		小计		29,817.16		
13	沪房地闸字(2014)014609号	215号	江场三路 215.217.219.221. 223号	76.14	自建	否
14		217号		1,421.40	自建	否
15		219号		864.66	自建	否
16		221号		6,547.21	自建	否
17		223号		3,006.74	自建	否
		小计		11,916.15		
18	沪房地闸字(2014)014607号	303号	江场三路303号	1,127.88	自建	否
合计				93,821.91		

注1: 沪房地闸字(2014)014612号26.28号房产的第7层已经对外销售, 市北发展新办的房产证上载明的建筑面积已将其扣除。

注2: 沪房地闸字(2014)014612号86.88号701房562.05 m²以及702房753.89 m²已经对外销售, 市北发展新办的房产证上载明的建筑面积已将其扣除。

上述投资性房地产主要用于对外出租, 租赁比例约为88%, 租赁单价多在1.6-4.8元/天·平方米之间, 租金与市场价值接近, 租期大多为1-3年。承租对象主要将房屋用于研发办公及其配套使用。具体情况如下:

江场西路395号为一幢8层办公楼, 于2003年建造完成, 为工业房地产, 目

前实际用途为研发办公用，钢混结构，建筑物的建设标准达到普通办公楼建造标准，建筑物内部都已装修达到可入驻状态。

江场三路161、163、173、177号及开关站号坐落于市北高新园区13-2#地块，于2006年建造完成，为工业房地产，目前实际用途为研发办公用，共由5幢建筑物组成，钢混结构，办公楼为6层、开关站及变电站为1层，建筑物的建设标准达到普通办公楼建造标准，建筑物内部都已装修达到可入驻状态。

江场三路26、28、76、78、86、88、126、128、130号位于市北高新园区13-1#地块上，于2007年建造完成，为工业房地产，目前实际用途为研发办公用，共由4幢建筑物组成，分别是江场三路26、28号，江场三路76、78号，江场三路86、88号，江场三路126、128、130号，都为钢混结构的小高层（总楼层分别为10、11层）建筑。建筑物的建造标准接近高级办公楼建造标准，室内都配有VRV中央空调系统、消防喷淋系统等设施，建筑物内部都已装修达到可入驻状态，园区内配有地下停车位和地上停车位供办公人员使用。

江场三路228、238号坐落于市北高新园区12#地块，于2007年建造完成，为工业房地产，目前实际用途为研发办公用，建筑结构都为钢混，其中228号总层数为10层，238号总层数为16层，都附带地下室停车库。该建筑物的建造标准接近高级办公楼建造标准，室内都配有中央空调系统、消防喷淋系统等设施，建筑物内部都已装修达到可入驻状态。

江场三路215、217、219、221、223号坐落于市北高新园区10#地块，于2004年建造完成，为工业房地产，目前实际用途为研发办公用，共由5幢建筑物组成，钢混结构，均为5层，建筑物的建设标准达到普通办公楼建造标准，建筑物内部都已装修达到可入驻状态。

江场三路303号401室坐落于市北高新园区9#地块，于2003年建造完成，为工业房地产，目前实际用途为研发办公用，钢混结构，建筑物的建设标准达到普通办公楼建造标准，建筑物内部都已装修达到可入驻状态。

2、抵押担保情况

（1）对外担保情况

截至2014年4月30日，拟注入资产为市北集团借款提供担保的情况如下：

单位：万元

序号	抵押银行	抵押借款金额	借款余额	原产权证编号	账面原值	账面余值
1	中国建设银行	15,000.00	15,000.00	沪房地闸字(2011)005387号	2,294.76	1,271.36
				沪房地闸字(2011)005318号	490.55	330.03
				沪房地闸字(2010)006681号	4,445.35	3,553.81
2	交银国际信托	70,000.00	67,700.00	沪房地闸字(2009)024074号	24,739.06	19,777.50
				沪房地闸字(2011)006100号	19,192.34	16,558.72
3	宁波银行长宁支行	20,000.00	17,600.00	沪房地闸字(2011)006100号		
合计		105,000.00	100,300.00		51,162.06	41,491.42

截至本报告书摘要签署之日，上述担保已经解除。上述房地产权证已经重新办理至市北发展名下。

除上述情况以外，市北发展不存在其他对外担保的情况。

(2) 为自身借款担保情况

截至2014年4月30日，市北发展长期借款及抵押担保情况如下：

借款人	抵押银行	借款金额(万元)	抵押期间	抵押物	房地产权证号
市北发展	中国建行	31,500.00	2012/12/19-2022/12/18	闸北区大宁路街道392街坊54丘土地	沪房地闸字(2012)第007608号

上述借款均为市北发展东区新中新项目的项目借款，用途主要为项目建设。

截至2014年9月30日，上述抵押担保情况不变，用于抵押借款，具体借款情况如下所示：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2014年9月30日
中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行	2012/12/19	2022/12/18	10,000.00
	2012/12/19	2022/12/18	5,000.00
	2013/1/5	2022/11/6	16,500.00
	2014/8/31	2022/11/6	10,000.00
合计			41,500.00

3、诉讼仲裁情况

截至本报告书摘要签署日，市北发展不存在对财务状况、经营成果、声誉和业务活动可能产生重大影响的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或被行政处罚的案件。

4、对外投资情况

截至本报告书摘要签署日，市北发展不存在对外投资情况。

5、主要负债情况

根据立信会计师出具的“信会师报字[2014]第 123625 号”、“信会师报字[2014]第 114562 号”《审计报告》，市北发展的主要负债情况如下：

项目	2014年4月30日		2014年9月30日	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
流动负债:	23,467.73	42.69%	46,793.51	53.00%
应付账款	9,151.98	16.65%	10,065.17	11.40%
预收账款	-	-	562.55	0.64%
应缴税费	-	-	302.46	0.34%
应付利息	57.31	0.10%	57.31	0.06%
其他应付款	14,258.44	25.94%	35,806.01	40.55%
非流动负债:	31,500.00	57.31%	41,500.00	47.00%
长期借款	31,500.00	57.31%	41,500.00	47.00%
负债合计	54,967.73	100.00%	88,293.51	100.00%

(五) 市北发展近三年主营业务发展情况

1、主营业务

市北发展自 2012 年成立以来，主要从事上海市闸北区 392 街坊 54 丘地块新中新项目的开发。

新中新项目位于南北高架共和新路以东、上海市市北高新技术服务业园区东南角。市北高新技术服务业园区是闸北区重要的产业基地，已形成总部经济、通信电子、研发设计和服务外包等产业的集聚发展。根据《上海市服务业发展“十二五”规划》，明确将市北高新技术服务业园区作为中环现代服务业集聚带的重要板块之一，加快推进产业结构调整 and 转型升级，重点转型发展研发设计、信息服务、科技服务、现代物流等高技术服务业和生产性服务业，打造服务长三角和全国的新高地。同时，市北高新园区距离上海中心商务区南京路 8 公里，距离虹桥交通枢纽 20 公里，距离张华浜国际货运码头 6 公里，周边有 36 条公

交线路辐射，地铁一号线以及复合式高架路紧邻园区，为园区提供十分便捷的交通条件。

新中新项目东临平型关路、南靠汶水路、西接寿阳路、北面为云飞东路（规划），项目东、南、西面为公共绿化。项目宗地面积 4.36 万平方米，总建筑面积 16.38 万平方米，公共绿地 0.58 万平方米，集生态办公、娱乐、休闲、购物为一体，为北上海大型现代化服务业综合体的园区项目。未来该项目将通过建设高品质楼宇载体和一站式贴心服务，大力引进跨国公司在沪地区总部，营造跨国公司“在上海，为世界”的良好环境，同时还将积极吸引和服务于国内各类企业总部在园区发展。待新中新整体项目建成完工后，届时将有 7 幢独栋办公楼、1 幢甲级写字楼（除 1-3 层中的局部商业）、2 幢独立商铺、地下一层局部商场等建筑群，该部分办公楼及写字楼以及商铺将采用租售结合的方式实现收入以更好地带动新中新周边商业活力以及人气度，顺利实现上市公司园区产业载体的扩容。

2014 年 4 月 29 日，闸北区国资委批复同意将市北集团将拥有的 6 宗土地及其附属的 18 幢房屋建筑物无偿划转至市北发展，该 6 宗土地及所附属 18 幢房屋建筑物位于江场三路以及江场西路的市北高新技术服务业园区内，主要用于对外出租。市北高新园区目前已经初步形成以总部经济集聚、高新技术产业、生产性服务业和综合配套服务业全面发展的产业格局，上述 18 幢房屋建筑物对外出租率良好，整体出租率良好。

2、项目资质许可情况

截至本报告书摘要签署日，市北发展房地产开发资质情况：

标的名称	资质证书名称	资质证书编号	资质等级	有效期
市北发展	房地产开发企业暂定资质	沪房管(闸北)0000282号	暂定	有效期截止2015年2月15日

市北发展拥有的闸北区392街坊54丘地块已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书名称	资质证书编号
国有土地使用权证	沪房地闸字（2012）007608号
土地使用权用途	商业、办公用地
建设用地规划许可证	沪闸地（2012）EA31010820124263
环评报告	沪闸北环保许管（2013）43号、沪闸北环保许管（2012）111号

立项备案	闸发改投备（2012）2号
建设工程规划许可证	沪 闸 建 （ 2013 ） FA31010820134043 、 沪 闸 建 （ 2012 ） FA31010820124526、沪闸建（2013）FA31010820135223
建设工程施工许可证	310108201203120401

3、市北发展最近三年又一期的利润分配情况

市北发展最近三年一期未进行利润分配。

（六）市北发展近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014年9月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	187,985.61	130,903.19	119,152.38
负债总额	88,293.51	31,877.04	20,037.65
所有者权益	99,692.10	99,026.14	99,114.73
归属于母公司的所有者权益	99,692.10	99,026.14	99,114.73

鉴于 2014 年 4 月 29 日市北集团将部分投资性房地产无偿划转至市北发展，为合理体现市北发展现有资产、业务经营情况，根据企业会计准则和中国证监会的相关要求，上述市北发展最近 2 年及 1 期的备考财务报告假设市北发展自 2012 年 1 月 1 日起即拥有上述投资性房地产，下同。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2014年1-9月	2013年度	2012年度
营业收入	4,593.19	5,761.63	5,524.10
营业利润	1,478.18	1,518.77	1,156.34
利润总额	1,478.18	1,518.77	1,156.34
净利润	1,041.94	1,116.93	832.61
归属于母公司股东的净利润	1,041.94	1,116.93	832.61

由于市北发展目前开发的 392 街坊 54 丘地块新中新项目在 2012 年、2013 年均处于开发阶段，尚未形成收入，因此 2012 年、2013 年以及 2014 年 1-9 月市北发展备考营业收入分别为 5,524.10 万元、5,761.63 万元和 4,593.19 万元，主要为无偿划转划入的投资性房地产对外的出租收入。该部分投资性房地产属于市北

高新园区产业载体对外出租，出租率良好，2012年、2013年以及2014年1-9月公司备考净利润为832.61万元、1,116.93万元和1,041.94万元。

截至2014年4月30日，该项目经审计的存货账面价值为110,910.79万元；截至2014年9月30日，该项目经审计的存货账面价值为142,368.46万元。市北发展继续开发该地块，预计2015年开始对外出售、出租。

（七）本次股权转让取得其他股东同意和符合其他转让前置条件

市北集团持有市北发展100%的股权，故本次股权转让不需要取得其他股东同意，也不存在其他转让前置条件。

（八）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

1、最近三年资产评估情况

除本次交易外，市北发展最近三年无资产评估情形。

2、最近三年交易情况

市北发展最近三年不存在股权交易情况，具体股权转让情况请参见本节“二、市北发展基本情况/（二）市北发展历史沿革”的相关内容。

3、最近三年增资和改制情况

市北发展最近三年未发生改制事项。2014年4月18日，市北集团向上海市闸北区国资委提交申请，将所持有的投资性房地产无偿划转至市北发展。根据上海市闸北区政府4月28日第98次常委会精神，闸北区国资委出具于2014年4月29日出具《关于同意将市北集团持有的投资性房地产无偿划转给上海市北生产性企业服务发展有限公司的批复》（闸国资（2014）63号），同意市北集团将其持有的投资性房地产以截止2014年3月31日的账面价值及对应负债并调整期后事项后的实际净值无偿划转至市北发展经营，并计入市北发展的资本公积，未增加注册资本。截至本报告书摘要签署日，上述投资性房地产权属正在办理中。具体无偿划转情况请参见本节“二、市北发展基本情况/（二）市北发展历史沿革”的相关内容。

三、泛业投资基本情况

（一）泛业投资100%股权

1、泛业投资基本情况

中文名称	上海泛业投资顾问有限公司
法定代表人	唐菲
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
住所	上海市闸北区江场三路 238 号 1501 室
公司类型	一人有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	310108000421355
税务登记证	31010866776018X
组织机构代码证	66776018-X
成立时间	2007 年 10 月 9 日
经营范围	投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，会展服务，室内外装潢工程设计、施工，建筑工程监理，在计算机信息技术领域的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，房地产经纪

2、泛业投资股权结构

截至本报告书摘要签署日，泛业投资为市北集团的全资子公司。

（二）泛业投资历史沿革

1、2007 年上海曼亚企业管理咨询有限公司设立

泛业投资的前身上海曼亚企业管理咨询有限公司是由上海市北工业新区投资经营有限公司（市北集团前身）设立的一人有限责任公司。公司于 2007 年 9 月 18 日向闸北区国资委申请设立，2007 年 9 月 19 日，取得上海市工商局核发的沪工商注名预核字第 01200709190339 号《企业名称预先核准通知书》，2007 年 9 月 20 日，由上海市北工业新区投资经营有限公司一次性现金缴足注册资本人民币 50 万元。上海中惠会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪惠报验字（2007）1716 号）予以验证。2007 年 10 月 9 日，公司取得上海市工商局闸北分局核发的注册号为 310108000421355 的企业法人营业执照。

2、2008 年增资 450 万，改名为上海泛业投资顾问有限公司

2008 年 5 月 15 日，上海市北工业园区（集团）有限公司（市北集团前身，由上海市北工业新区投资经营有限公司增资后更名）经董事会决议，决定向上海曼亚企业管理咨询有限公司增资 450 万元，全部以货币形式认缴。根据上海申北会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（申北会所验企字（2008）第 004 号），截至 2008 年 6 月 6 日止，上海泛业投资顾问有限公司变更后累计注册资本人民币 500 万元，实收资本 500 万元。

同时，根据股东决议，公司名称变更为“上海泛业投资顾问有限公司”。

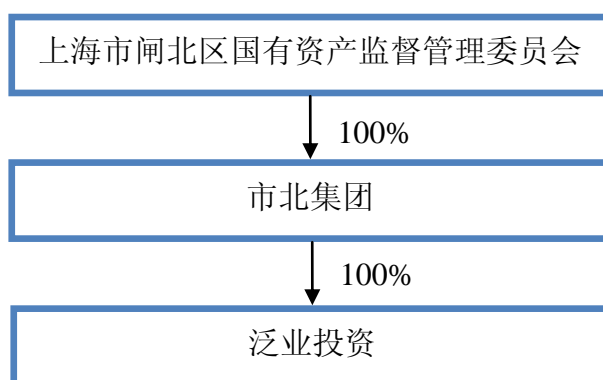
泛业投资不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

（三）泛业投资的股权结构及控制关系

1、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

市北集团直接持有泛业投资 100% 股权，为泛业投资的控股股东，闸北区国资委为泛业投资的实际控制人。

截至本报告书摘要签署之日，泛业投资的产权控制关系图如下：



2、泛业投资子公司、分公司情况

截至本报告书摘要签署之日，泛业投资无控股子公司、参股公司和分公司。

3、泛业投资的公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书摘要签署日，泛业投资的公司章程或其他相关投资协议中不存在限制本次交易等相关内容。

4、泛业投资原高管人员的安排

本次交易后，泛业投资原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员，对原高管人员不存在其他特别安排事宜。若实际生产经营需要，泛业投资将在遵守相关法律法规和公司章程的情况下进行调整。

5、泛业投资是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书摘要签署日，泛业投资不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）泛业投资主要资产的权属状况、对外担保情况、诉讼仲裁情况及主要负债情况

1、主要资产的权属状况

截至本报告书摘要签署之日，泛业投资主要资产为货币资金、固定资产、应收账款等。其中，固定资产主要为运输设备 2 辆（为瑞风商务汽车和荣威高雅轿车），电子设备 57 台（套）（主要有：空调、电脑、打印机、互联网数据集成系统、家具等）；应收账款主要为泛业投资经营应收的租金及服务费。

2、对外担保情况

截至本报告书摘要签署日，泛业投资不存在对外担保的情况。

3、诉讼仲裁情况

截至本报告书摘要签署日，泛业投资不存在对财务状况、经营成果、声誉和业务活动可能产生重大影响的尚未了结或可预见的诉讼、仲裁或被行政处罚的案件。

4、对外投资情况

截至本报告书摘要签署日，泛业投资不存在对外投资情况。

5、主要负债情况

根据立信会计师出具的“信会师报字[2014]第 123624 号”、“信会师报字[2014]第 114563 号”《审计报告》，泛业投资的主要负债情况如下：

项目	2014 年 4 月 30 日		2014 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
流动负债：	355.42	100.00%	369.60	100.00%
应付账款	69.08	19.43%	46.67	12.63%
预收款项	46.64	13.12%	136.98	37.06%
应付职工薪酬	1.10	0.31%	-	-
应交税费	36.02	10.13%	37.87	10.25%
其他应付款	202.60	57.00%	148.09	40.07%
非流动负债：	-	-	-	-
负债合计	355.42	100.00%	369.60	100.00%

（五）泛业投资近三年主营业务发展情况

1、主营业务

泛业投资产业园区综合服务业务依托于上海市北高新园区3.13平方公里土地的园区运营经验，多年积累的庞大的客户关系管理企业数据库，聚焦总部经济，引进跨国公司地区总部，聚焦5大主导产业：重点发展软件和信息服务业（云计算）、检验检测服务业、金融衍生服务业、人力资源服务业、节能环保服务业五

大主导产业。泛业投资以深入的产业研究、规划、定位为向导负责上海市北商办用地开发的前期定位、产业规划、招商咨询。

泛业投资还负责市北南通科技城5.24平方公里土地的一级、二级开发的产业规划、项目定位、招商引资等，基于B2B的商业模式，充分了解企业自身发展需求，运用优惠政策，打造有利于企业发展的商务环境，积极引进国内外知名企业，为企业成长提供动力。

同时，泛业投资通过外部物业整体承租后进行转租。目前泛业投资主要对外转租利玛大厦、刘场路厂房、彭浦大厦以及新联园区，2012年至2014年1-9月期间，对外租赁业务收入分别为1,505.53万元、1,297.83万元和637.69万元，为泛业投资提供稳定的收入来源。

2、业务资质情况

截至本报告书摘要签署日，泛业投资所取得资质情况如下：

标的名称	资质证书名称	资质证书编号	有效期
泛业投资	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房管经（闸北）0242号	有效期截止2014年12月31日

3、泛业投资最近三年又一期的利润分配情况

泛业投资最近三年一期未进行利润分配。

（六）泛业投资近两年一期主要财务数据

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014年9月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	1,103.94	1,021.12	952.28
负债总额	369.60	403.42	386.15
所有者权益	734.34	617.70	566.12
归属于母公司的所有者权益	734.34	617.70	566.12

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2014年1-9月	2013年度	2012年度
营业收入	845.23	1,648.52	1,800.78
营业利润	31.36	68.72	107.68

利润总额	157.01	70.15	107.63
净利润	116.64	51.57	79.75
归属于母公司股东的净利润	116.64	51.57	79.75

（七）本次股权转让取得其他股东同意和符合其他转让前置条件

市北集团持有泛业投资 100%的股权，故本次股权转让不需要取得其他股东同意，也不存在其他转让前置条件。

（八）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

1、最近三年资产评估情况

除本次交易外，泛业投资最近三年无资产评估情形。

2、最近三年交易情况

泛业投资最近三年不存在股权交易情况，具体股权转让情况请参见本节“三、泛业投资基本情况/（二）泛业投资历史沿革”的相关内容。

3、最近三年增资和改制情况

泛业投资最近三年未发生改制事项。2008 年 5 月，上海市北工业园区（集团）有限公司（市北集团前身）经董事会决议，决定向上海曼亚企业管理咨询有限公司增资 450 万元，并改名为泛业投资。具体增资情况请参见本节“三、泛业投资基本情况/（二）泛业投资历史沿革”的相关内容。

四、标的资产的评估情况

根据东洲评估出具的评估报告，以 2014 年 4 月 30 日为评估基准日，东洲评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对标的资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估。

资产基础法（也称成本法）评估的股东全部权益价值是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，反映为各单项资产累加的结果；收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，对标的公司未来的项目开发、销售进行合理预测，强调企业整体预期盈利能力。

截至 2014 年 4 月 30 日，市北发展净资产账面值为 98,813.49 万元，资产基

础法评估值为 142,053.98 万元，收益法评估值为 139,800.00 万元，两种评估方法结论相差 2,253.98 万元，差异率为 1.61%。市北发展本次评估采用资产基础法结果作为评估结论，主要是因为资产基础法侧重于当前市场价值，收益法结论反映园区注入资产未来盈利能力，东区项目尚在开发过程中，未来东区办公物业的销售进度等因素的预测受制于园区企业对办公楼购买意向和需求，若办公楼销售市场的销售进度等因素发生变化，对收益法评估值准确性的影响较大。由于市北发展所拥有的主要资产为投资性房地产及存货开发成本。实物资产所占比重较大，资产基础法较好的体现了各项实物资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结果，在评估信息上优于采用收益法评估结果，资产基础法评估增值率为 43.76%。

截至 2014 年 4 月 30 日，泛业投资净资产账面值为 684.60 万元，资产基础法评估值为 711.01 万元，收益法评估值为 750.00 万元，两种评估方法结论相差 38.99 万元，差异率为 5.48%。泛业投资本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论，主要是因为泛业投资业务规模较小，相关收入受到一定程度影响，转租业务未来年度的发展状况存在不确定性；此外，咨询服务业务主要系向关联单位提供房地产开发项目的咨询服务，若未来关联公司的开发项目销售情况发生变化，相应咨询服务收入亦会受到影响，收益法评估结果存在一定不确定性，因此本次评估采用资产基础法评估结果作为泛业投资的评估结论，资产基础法评估增值率为 3.86%。

根据标的公司审计报告和评估报告，以 2014 年 4 月 30 日为评估基准日，本次标的资产账面净资产、评估值和评估增减值情况如下：

单位：万元

序号	标的资产	账面净资产	评估值	评估增值	评估增值率
1	市北发展 100% 股权	98,813.49	142,053.98	43,240.49	43.76%
2	泛业投资 100% 股权	684.60	711.01	26.41	3.86%
合计		99,498.09	142,765.00	43,266.90	43.49%

（一）市北发展评估情况

1、市北发展的评估方法选择

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，市北发展产权清晰、财务资料完整，被评估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，

还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以适用资产基础法评估；市北发展未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，经营收益水平较高，具有一定获利能力，故也适用收益法评估。

本次资产评估中，市北发展股东全部权益价值采用资产基础法评估值为 142,053.98 万元，采用收益法评估值为 139,800.00 万元，两种评估方法结论相差 2,253.98 万元，差异率为 1.61%。在评估过程中，资产基础法侧重于当前市场价值，收益法结论反映园区注入资产未来盈利能力，东区项目尚在开发过程中，未来东区办公物业的销售进度等因素的预测受制于园区企业对办公楼购买意向和需求，若办公楼销售市场的销售进度等因素发生变化，对收益法评估值准确性的影响较大。由于市北发展所拥有的主要资产为投资性房地产及存货开发成本，实物资产所占比重较大，资产基础法较好的体现了各项实物资产的市场价值。故本次评估采用资产基础法评估结果作为市北发展 100% 股权的评估结论，资产基础法评估增值率为 43.76%。

2、资产基础法评估情况

根据东洲评估出具的《市北发展资产评估报告》（沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号），以 2014 年 4 月 30 日为基准日，市北发展股东全部权益价值采用资产基础法的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)
流动资产	111,227.92	104,260.04	-6,967.88	-6.26
非流动资产	42,553.30	92,761.67	50,208.37	117.99
其中：投资性房地产	42,401.14	92,761.67	50,360.53	118.77
长期待摊费用	152.16	-	-152.16	-100.00
资产总计	153,781.22	197,021.71	43,240.49	28.12
流动负债	23,467.73	23,467.73	-	-
非流动负债	31,500.00	31,500.00	-	-
负债总计	54,967.73	54,967.73	-	-
净资产合计	98,813.49	142,053.98	43,240.49	43.76

(1) 资产基础法评估方法说明

本次评估中，市北发展资产主要为货币资金、存货、投资性房地产等，企

业价值评估中的资产基础法即成本法，以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

①对于货币资金的评估

根据被评估单位提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于应收款项的评估

应收款项主要包括应收账款、其他应收款等。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

③对存货——开发成本的评估

存货——开发成本为市北发展东区新中新项目。对该存货主要采用“重置成本法（房地分估加和法）”和“假设开发法+租金收益法”进行评估。在房地分估时，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后前期开发成本根据项目概算确定，分析资金成本合理性，对比行业利润率及企业自身利润率的合理性，最终选取企业自身利润率后考虑净利润折减，进行公允价值评估，然后和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值。假设开发法评估主要针对没有销售限制的其他物业，如办公楼、写字楼、车位等以项目周边目前销售的同类物业的市场价格为比较依据，确定收入，扣减项目概算未完工成本、销售环节税费、部分利润等确定评估值。租金收益法评估主要针对商业物业，按客观租金考虑适当的空置率和租金客观增长率，扣减合理税、费后，以净收益折现确定价值。

A、重置成本法（房地分估加和法）

重置成本法即采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值；将前期开发成本根据重置成本价值，采用正常的资金成本和行业利润率后考虑净利润折减，进行公允价值评估，然后和土地评估值累加并扣

除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值。

a、土地的评估

对土地的评估，采用市场比较法。市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

b、开发成本的评估

开发成本主要包括已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。企业实际支付的资金成本由于评估需要按照客观的公允价值评估。

评估公式如下：

开发成本评估值=开发成本的重置价格×(1+资金利率×投入期÷2)×(1+行业成本税前利润率×(1-净利润折减率))

考虑扣除部分净利润的形式给予资产的转让方和接收方一定的程度的利润分成。考虑到利润是由生产开发过程中成本带来的风险收益部分和销售环节中收入带来的风险收益部分共同组成的，根据当前的房地产开发行业的发展前景和调控措施，确定收入带来的风险收益为 40%、成本带来的风险收益为 60%来加权计算开发项目的利润。扣除部分利润=净利润×净利润折减率。净利润折减率可以采用收益模型、成本模型加权确定，计算方式如下：

净利润折减率（收入模型）：折减率=1-未结转已预售合同金额÷被评估物业业的总收入

净利润折减率（成本模型）：折减率=续建成本÷项目的重置成本。

重置成本系土地和开发成本的重置评估值(选用成本法评估结果)和续建成本的合计数。

重置价格采用重置成本法计算，若企业的开发成本账面值合理且时间不长，评估值可以等于账面成本（剔除可能存在的不合理费用）。资金利率一律按照三年期的贷款利率计算，投入期按照合理的建设期计算，并且假设均匀投入。

根据《2013 年企业绩效评价标准值》中主营房地产开发及经营业务的企业成本费用率利润率平均值为 10.20%，本次评估采用 10.20%行业平均利润率作

为本项目开发成本的净利润率进行测算。

c、重置成本法下土地增值税和所得税的计算

对土地和开发成本采用公允价值计算后，进行土地增值税和所得税扣除的思路为：房地产开发企业的土地，是以出售为目的（即随同建成后的房屋出售），并且大多数情况下，土地都会出现不同程度的增值。本次评估模拟新的权益主体以公允价值持有了待开发的物业，会面临公允价值的出资和税务局所认定的历史成本的抵扣项的差异所导致的税赋差异，该土地增值税和所得税的差异应该由老的产权持有人承担。因此对成本法下的项目评估增值所需要扣除的增值税和所得税，采用重置的土地和开发成本，重新计算土地增值税和所得税，然后和假设开发法下的土地增值税和所得税进行比较，其差额部分（即历史成本计算的项目土地增值税和所得税高于公允价值计算的项目增值税和所得税的部分）作为需要扣减的土地增值税和所得税。

B、假设开发法+收益法

采用假设开发法时，先确定其总销售收入后，扣除相关的建设续建成本，税金、相关费用及部分利润后，确定评估值。即：

评估值=销售收入总价—续建成本（含续建利息）—销售费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—扣除部分利润

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 $F_i = \text{租赁收入} - \text{年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。

根据《建设工程规划许可证》、建筑工程项目表以及其它资料，存货开发成

本项目建造的明细中，独立商铺、商场用收益法评估，甲级写字楼、独栋办公楼、地下车位用假设开发法评估。

采用假设开发法评估价值与重置成本法都可以体现该项目的市场价值，考虑到可租物业采用收益法更贴近实际经营模式，故在资产基础法的评估结果中对存货采用假设开发法下及收益法结果确定评估值。

④对投资性房地产的评估

投资性房地产（西区项目）系市北高新技术服务业园区内用于出租的相关物业资产，采用租金收益法、市场比较法评估。该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场比较法和收益法能较好体现房地产的市场价值。租金收益法按客观租金考虑适当的空置率和租金客观增长率，扣减合理税、费后，以净收益折现确定价值；市场比较法选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定被评估对象价值。

被评估单位考虑到市北园区整体规划及经营需求，决定将委评投资性房地产继续进行出租经营并长期持有，故对可出租房地产总建筑面积 91,531.70 平方米采用收益法评估，特种用房总建筑面积 2,290.21 平方米为配套用房不可租赁不可售。

a、租金收益法

租金收益法也称租金收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

租金收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期； F_i —未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 $F_i = \text{租赁收入} - \text{年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times (1 - \text{空置率} + \text{租金损失率})$ 后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。

b、市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定评估对象价值的方法。

基本公式：

评估对象价格 = 可比实例交易价格 \times 交易情况修正系数 \times 市场状况修正系数 \times 房地产状况修正系数。

评估值 = 销售收入（市场比较法评估值） - 销售管理费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 所得税

由于市北发展考虑到市北园区整体规划及上市公司市北高新经营需求，决定将投资性房地产继续进行出租经营并长期持有，因此资产基础评估法下投资性房地产最终采用收益法评估结果。

⑤对负债的评估

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(2) 资产基础法评估明细说明

对于市北发展主要资产存货和投资性房地产评估说明如下：

①货币资金

A、现金

截至评估基准日，现金账面价值 22,382.76 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。现金评估值为 22,382.76 元。

B、银行存款

截至评估基准日，银行存款账面价值 3,007,895.54 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。银行存款评估值为 3,007,895.54 元。

②其他应收款

截至评估基准日，其他应收款账面净额为 141,000.00 元，主要系电力公司保证金等。其中，坏账准备 0.00 元。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；核对保证金等，评估人员核实了相关明细清单，抽查了部分原始凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

市北发展的其他应收款项均在一年以内，且保证金等款项基本无回收风险，本次按核实后账面值确定评估值。其他应收款评估值 141,000.00 元。

③存货

本次评估范围的存货——开发成本对应的资产系市北发展正在开发的新中新项目（项目基本情况请见本节“二、市北发展基本情况/（五）市北发展近三年主营业务发展情况”）。该项目截至评估基准日，正在进行土建施工，工程累计已完成建筑总量 101,582.00 平方米，占建筑总面积 163,841.44 平方米的 62%，开工日期为 2012 年 8 月，项目预计竣工交房时期为 2015 年 9 月，商业物业预计开业日期为 2015 年 7 月。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，公司于 2011 年取得了坐落于大宁路街道 392 街坊，东临平型关路、南靠汶水路、西接寿阳路、北面为规划云飞东路地块土地使用权，土地面积为 43,616.00 平方米，用途为商办用地，出让年限为商业 40 年、办公 50 年。

截至评估基准日，公司已取得该地块的建设用地规划许可证，建设工程规划许可证和施工许可证。根据《建设工程规划许可证》、建筑工程项目表以及其它资料，新中新项目建造的明细如下：

序号	物业形态	建筑面积或数量	备注
1	开发总建筑面积	163,841.44m ²	/
1.1	独栋办公	37,709.62 m ²	可售
1.2	甲级写字楼	28,513.32 m ²	可售
1.3	独立商铺	696.52 m ²	出租
1.4	商场	29,215.58 m ²	出租
1.5	地上配套	85.6 m ²	不可售
1.6	车位	886.00 个	可售

市北发展存货新中中新项目，截至评估基准日，账面值 110,910.79 万元，本次评估对该存货项目采用两种方法进行评估，即“假设开发法（甲级写字楼、独栋办公楼、地下车位用假设开发法评估）+收益法（独立商铺、商场用收益法评估）”以及“重置成本法”。

“假设开发法+收益法”的评估结果为 103,942.91 万元，重置成本法下的评估结果为 123,373.93 万元，采用“假设开发法+收益法”与成本法都可以体现该项目的市场价值，但考虑到可租物业采用收益法更贴近实际经营模式，故在资产基础法的评估结果中对存货——开发成本采用假设开发法下及收益法结果确定评估值为 103,942.91 万元。假设开发法+收益法评估过程如下所示：

A、假设开发法评估可售物业

a、销售收入总价的确定

房产的销售收入确定过程：新中新可售物业以甲级写字楼售价均价的确定为例如，通过以市场比较法测算。

甲级写字楼除了楼层、建筑面积存在差异，其他房地产状况均一致，本次评估选取甲级写字楼中区标准层，建筑面积约 2,500 平方米，作为均价对象与市场上查询的出售案例进行比较。

(I) 新中新项目可出售物业简介

区位状况：地处南北高架共和新路以东、市北园区东南角，周边绿地、协信均在商业项目开发建设，且靠近大宁商圈，商业程度较好，生活便利，临汶水路近平型关路，近高架路，靠近地铁 1 号线汶水路站，街道内有多条公交线路，交通条件较好，有周边百安居家具市场、红星美凯龙、麦德龙、宜家、迪卡侬运动超市等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备，项目东、

南、西面皆有公共绿化环绕，环境优美，闹中取静，所处中区。

实物状况：建筑面积 2,500 平方米，钢混结构，玻璃幕墙，普通装修,新建房屋，无损坏，标准层层高 4.2 米布局合理。

权益状况:企业自有完整产权,物业采用自行管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

(II) 搜集和选取可比交易案例

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

项目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	和源中环企业广场	大宁财智中心	大宁国际商业广场写字楼
房地产单价	34,000 元/m ²	30,000 元/m ²	27,600 元/m ²
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2014/2/10	2014/2/7	2014/4/28
区位状况	地处南北高架共和新路、汶水路，周边住宅小区、办公楼宇较多，且靠近大宁商圈，商业程度较好，生活便利,临共和新路，近高架路，靠近地铁 1 号线汶水路站，街道内有多条公交线路，交通条件较好，周边有商场、邮局、金融机构等，配套齐全,环境优雅，物业环境较好，高区。	地处南北高架共和新路、灵石路，周边住宅小区、办公楼宇较多，且靠近大宁商圈，商业程度较好，生活便利,临共和新路，近高架路，靠近地铁 1 号线上海马戏城站，街道内有多条公交线路，交通条件较好,周边有商场、邮局、金融机构等，配套齐全,环境优雅，物业环境较好，高区。	地处南北高架共和新路、大宁路，周边住宅小区、办公楼宇较多，且靠近大宁商圈，商业程度较好，生活便利,临共和新路,近高架路，靠近地铁 1 号线上海马戏城站，街道内有多条公交线路，交通条件较好,周边有商场、邮局、金融机构等，配套齐全,环境优雅，物业环境较好，低区。
实物状况	建筑面积 148 平方米,钢混,挡风玻璃窗外墙，普通装修,2010 年建成，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、有渗水受返潮影响，层高 5.4 米，空间利用率高。	建筑面积 300 平方米,钢混,石材外墙，普通装修,2012 年建成，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、局部有渗水受有返潮影响，层高 4.2 米，布局合理。	建筑面积 300 平方米，钢混,挡风玻璃窗外墙，普通装修，2007 年建成、房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、有渗水受返潮影响，外立面有局部受损，层高

			4.2米，布局合理。
权益状况	自主完整产权，物业采用自行管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。	自主完整产权，物业采用自行管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。	自主完整产权，物业采用自行管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

根据以上详细调查、选取可比实例，并对其各项状况因素分析比对、评定打分，进行下一步的系数修正调整、计算单价。

(III) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合新中新项目可售物业和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	被评估对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	甲级办公楼	和源中环企业广场	大宁财智中心	大宁国际商业广场写字楼
房地产单价	待估	34,000	30,000	27,600
房地产用途	办公	办公	办公	办公
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	103	103	103
市场状况	14/4/30	2014/4	2014/4	2014/4
市场指数	100	100	100	100
区位状况	聚集程度	闸北大宁板块、标准	闸北大宁板块、标准	闸北大宁板块、标准
	打分系数	100	100	100
	交通条件	近1号线、多公交、标准	近1号线、多公交、标准	近1号线、多公交、标准
	打分系数	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100
	环境景观	环境较好、标准	环境较好、标准	环境较好、标准
	打分系数	100	100	100
	楼层朝向	中区、标准	高区、较好	高区、较好
打分系数	100	105	105	95
实物	建筑规模	2500平米、标准	148平米，小	300平方米，较小
	打分系数	100	110	108

状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准	普通装修、标准
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建房屋、完损度好	2010年建成	2012年建成	2007年建成
	打分系数	100	98	99	96
	层高布局	层高4.2米,标准	层高5.4米,标准	层高4.2米,标准	层高4.2米,标准
	打分系数	100	105	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权,标准	自主完整产权,标准	自主完整产权,标准	自主完整产权,标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

上表因素修正介绍如下表所示:

交易情况	被评估对象为成交价,而各比较案例都为挂牌价,根据房地产市场惯例可议价,故对各比较案例做3%的修正。
市场状况	评估基准日为2014年4月30日,比较案例的挂牌日期均为2014年4月,时间较为相近,因此市场状况不作修正。
楼层状况	被评估对象楼层位于中区,而比较案例一和二楼层均位于高区,比较案例三楼层位于低区,由于楼层越高采光越好,且更突显企业地位,所以楼层越高其房地产价值也越高,故本次评估对各比较案例分别做5%、5%、-5%的修正。
建筑规模	办公楼的成交面积对其市场价格有一定影响,购买办公楼的业主多用于自营目的。如投资面积较大则一次性投入资金较多,不利于资金流通,综上所述办公楼面积越大其成交单价越低。被评估对象与比较案例的办公楼面积分别为2500.00平米、148.00平米、300平米、300.00平米,故本次评估对各比较案例分别做10%、8%、8%的修正。
完损程度	被评估对象为新建房屋成新率好,而各比较案例的建成年月分别是2010年、2012年、2007年,随着房屋使用年限的长短,建筑物成新率不断降低,各比较案例存在不同程度渗水、返潮、外立面受损等完损度降低情况,故本次评估对各比较案例分别做-2%、-1%、-4%的修正。
层高布局	被评估对象和比较案例二、三层高均为4.2米,而比较案例一的层高为5.4米,房屋层高越高,空间感越强,建筑可利用程度越高,故本次评估对各比较案例分别作5%、0%、0%的修正。

根据以上修正因素进行比准单价调整,计算表如下:

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		和源中环企业广场			大宁财智中心			大宁国际商业广场写字楼		
交易价格		34,000			30,000			27,600		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地 产 状 况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	105	100	/	105	100	/	95
	建筑规模	100	/	110	100	/	108	100	/	108
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	98	100	/	99	100	/	96
	层高布局	100	/	105	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100	
修正后比准单价		27,800			25,900			27,200		
评估单价		27,000								

对三个案例的比准价格,采用简单算术平均法得出待估房地产现时价格为:
 新中新可售项目甲级写字楼单位均价=(27,800 元/m²+25,900 元/m²+
 27,200 元/m²)÷3=27,000.00 元/m²(取整)

(IV) 销售收入总价测算

其它物业类型,同样通过对周边房地产市场进行调查后,选取了相应的可比案例,修正后确定销售均价,从而确定了除商业物业外委评项目的销售收入,详见下表:

物业类型	单位	未结转未销售数量	评估均价 (万元/单位)	销售收入合计 (万元)
独栋办公	平方米	37,709.62	3.49	131,606.57
甲级写字楼	平方米	28,513.32	2.70	76,985.96
地上配套	平方米	0.00	0.00	0.00
车位	个	886.00	20.00	17,720.00

合计				226,312.53
----	--	--	--	------------

经汇总测算，销售收入总价为 226,312.53 万元。

b、销售税金

企业的营业税金及附加率为 5.65%，以销售收入为计税基数，因此计算出项目销售税金=226,312.53×5.65%=12,786.66 万元。

c、销售管理费用的确定

销售管理费用包括项目的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估时，通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额来确定开发成本所需的销售费用，本次评估按销售收入总价的 3.5% 计算。

项目总销售费用=226,312.53×3.5%=7,920.94 万元。

d、项目总成本和出租、出售房产续建成本的确定

企业的土地费用已经全部支付，无后续支出金额。本次评估采用上述单体成本测算项目的续建成本，计算过程如下表：

名称	整个项目 预计总成本①	出租商业 物业成本 ②	出售物业成 本③=①-②	评估对象已发生开发成本			出售物业开 发续建成本 ⑦=③-⑥
				评估对象 账面值④	账面分摊 商业物业 成本⑤	账面分摊出 售物业成本 ⑥=④-⑤	
前期工程费(万元)	8,004.35	2,490.53	5,513.82	5,274.39	1,641.11	3,633.28	1,880.53
建筑安装工程费 (万元)	113,076.09	33,768.84	79,307.25	42,882.94	12,806.49	30,076.45	49,230.80
基础设施费(万元)							
公共配套设施费 (万元)							
开发间接费用(万 元)	3,247.00	1,010.29	2,236.71	1,475.02	458.95	1,016.07	1,220.64
利息费用(万元)	14,178.58	4,411.62	9,766.96	2,792.39	868.84	1,923.55	7,843.41
合计	138,506.01	41,681.28	96,824.73	52,424.75	15,775.39	36,649.36	60,175.38

e、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%，应纳税额=增值额×30%；

增值额超过扣除项目金额 50%而未超过 100%，应纳税额=增值额×40%
-扣除项目金额×5%；

增值额超过扣除项目金额 100%而未超过 200%，应纳税额=增值额×50%
-扣除项目金额×15%；

增值额超过扣除项目金额 200% ， 应纳税额=增值额×60%-扣除项目金
额×35%。

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	226,312.53
其中：货币收入		2	226,312.53
实物收入及其他收入		3	
二、扣除项目金额合计 4=5+6+12+15+20		4	184,451.85
1.取得土地所支付的全部金额		5	44,992.37
2.房地产开发成本 6=7+8+9+10+11		6	87,057.78
其中：前期工程费		7	5,513.82
建筑安装工程费		8	79,307.25
基础设施费		9	0.00
公共配套设施费		10	0.00
开发间接费用		11	2,236.71
3.房地产开发费用 12=13+14		12	13,205.01
其中：利息支出		13	0.00
其他房地产开发费用 14= (5+6) ×	10%	14	13,205.01
4.与转让房地产有关的税金 15=1×	5.65%	15	12,786.66
5.财政部规定的其他扣除项 16= (5+6) ×	20%	16	26,410.03
三、增值额 17=1-4		17	41,860.68
四、增值额与扣除项目金额之比 18=17÷4		18	22.69%
五、应缴土地增值税税额		19	12,558.20

f、企业所得税

企业应缴所得税（总项目）=税前利润×25%

企业应缴所得税（总项目）=（销售收入-土地取得成本-房地产开发成本
-资金成本-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税应缴总额）
×25%

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
----	----	----	------------

一、转让房地产收入总额			1	226,312.53
二、营业成本			2	141,817.10
1.取得土地所支付的全部金额			3	44,992.37
2.房地产开发成本			4	87,057.78
3.资金成本			5	9,766.96
三、营业税金及附加	6=1×	5.65%	6	12,786.66
四、销售管理费用	7=1×	3.50%	7	7,920.94
五、增值税			8	12,558.20
六、利润总额	9=1-2-6-7-8		9	51,229.63
七、所得税	10=9×	25%	10	12,807.41
八、净利润	11=9-10		11	38,422.22
直接开发成本净利润率				24.30%

g、扣除部分利润

考虑扣除部分净利润的形式给予资产的转让方和接收方一定的程度的利润分成。

考虑到利润是由生产开发过程中成本带来的风险收益部分和销售环节中收入带来的风险收益部分共同组成的，根据当前的房地产开发行业的发展前景和调控措施，确定收入带来的风险收益为 40%，成本带来的风险收益为 60% 来加权计算开发项目的利润。

部分利润=净利润×净利润折减率。净利润折减率可以采用收益模型、成本模型加权确定，计算方式如下：

净利润折减率（收入模型）：折减率=1-未结转已预售合同金额÷委估物业的总收入

净利润折减率（成本模型）：折减率=续建成本÷项目的重置成本。

重置成本系土地和开发成本的重置评估值(选用成本法评估结果)和续建成本的合计数。

净利润折减率=净利润折减率（收入模型）×权重+净利润折减率（成本模型）×权重

=100%×40%+60,175.38/(60,512.05+38,892.23+60,175.38)×60%=63%(取整)

（注：东区新中新项目可售物业续建成本 60,175.38 万元；土地重置成本归属于可售物业部分为 60,512.05 万元；已发生开发成本的重置价格归属于可售物

业部分为 38,892.23 万元)

部分利润=项目净利润×净利润折减率=38,422.22×63%=24,206.00 万元

h、可售物业评估值的确定

项目	金额 (万元)
营业收入	226,312.53
减: 续建成本	60,175.38
营业税金及附加	12,786.66
销售管理费用	7,920.94
增值税	12,558.20
所得税	12,807.41
扣除部分利润	24,206.00
假开法评估值	95,858.00

B、收益法评估商业物业 (可租物业)

商业物业收益法相关参数如下表所示:

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金 (元/天·M ²)	3.54	a
2	租金增长率	2014-2017 为 4%、2018 年以后为 2.5%	b
3	空置率	40%、20%、10%、5%	c
4	管理费用率	1%	
5	维修费用率	1%	
6	保险费率	0.20%	
7	房产税率	12%	房产出租按 12%
8	营业税金附加率	5.65%	
9	所得税率	25%	
10	建筑成本单价	8458	参考同类建筑物造价水平
11	收益年限	2052/3/16	d
12	折现率	9%	e

a、首年租金的确定

(I) 技术思路

由于本次评估对象为新中新项目对外出租商场, 而市场上租金交易案例多

为沿街商铺，评估师认为商场中各商铺的价值与其商场沿街路口的距离远近关系很大，这个距离即临街深度，商场中各商铺随临街深度而递减，商场商铺越接近道路部分价值越高，离开街道愈远价值愈低。同一深度的商场商铺价值基本相等，但由于宗地深度、宽度、形状、面积、位置等仍有差异，在评估商场商铺时还须对上述差异因素进行修正。上述评估技术思路既路线价法评估。

(II) 基本公式

待估部分商场商铺价值的计算公式为：

$$V=u \times dv \times k_1 \times k_2 \times k_i \dots \times k_n$$

式中：V——待估部分商场商铺租金单价

u——商场商铺路线租金单价

dv——深度修正率

k_i ——差异因素修正系数 (i=1→n)

(III) 评估过程

(i) 临街深度的确认

根据新中新项目商场平面施工图显示，新中新项目商场最大投影面深度为252米，本次评估将商场划分为与街道平行的八等份，每一等份31.5米。

(ii) 一层商场每等份面积确认

根据新中新项目的《建设规划许可证》及《方案面积指标》，该商场最大投影建筑面积为9999.00平方米，每等份面积相似，故每等份面积为1249.875平方米。

(iii) 制作价格修正表

等份	1	2	3	4	5	6	7	8
临街深度 (M)	31.5	63	94.5	126	157.5	189	220.5	252
四三二一法则 (%)	40	30	20	10	9	8	7	6
单独深度价格修正率 (%)	40	30	20	10	9	8	7	6
平均深度价格修正率 (%)	160	140	120	100	87.2	78	70.8	65
建筑面积	1249.8	2499.7	3749.6	4999.5	6249.3	7499.2	8749.1	9999.0
	75	50	25	00	75	50	25	00

(iv) 商场租金平均单价 (V) 测算

评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，汇总如下：

因素说明和指数表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	商场	江场西路共和新路	广中路共和新路	沪太路宜川路	
房地产单价	待估	7	8	8	
房地产用途	办公	商业	商业	商业	
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌	
打分系数	100	103	103	103	
市场状况	2014/4/30	2014/5/25	2014/5/16	2014/6/24	
市场指数	2000	2000	2000	2000	
区位状况	聚集程度	商业规模较大, 较好	商业规模一般	商业规模一般	商业规模一般
	打分系数	100	90	90	90
	交通条件	近地铁、多公交、标准	近地铁、多公交、标准	近地铁、多公交、标准	近地铁、多公交、标准
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	假设 1 层、标准	1 层、标准	1 层、标准	1 层、标准
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	1249.875 平方米	1386 平方米	400 平方米	150 平方米
	打分系数	100	99	106	108
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	103
	完损程度	新建房屋	局部破损	局部破损	局部破损
	打分系数	100	95	95	95
	临街状况	双面临街	单面临街	单面临街	单面临街
	打分系数	100	95	95	95
权益状况	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准

打分系数	100	100	100	100
其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

比较因素	实例一			实例二			实例三			
座落	江场西路共和新路			广中路共和新路			沪太路宜川路			
交易价格	7			8			8			
交易情况	100	/	103	100	/	103	100	/	103	
市场状况	2000	/	2000	2000	/	2000	2000	/	2000	
房地 产 状 况	聚集程度	100	/	90	100	/	90	100	/	90
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	99	100	/	106	100	/	108
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	103
	完损程度	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	层高布局	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价	8.45			9.02			8.60			
评估单价	8.69									

既一等份商场商铺租金单价 (V1) 为 8.69 元/平方米·天。

商场最大投影面积平均租金单价测算公式为

$$V8 = \frac{u * du8}{u * du1} * V1$$

路线价商铺测算表

等份	1	2	3	4	5	6	7	8
临街深度 (M)	31.5	63	94.5	126	157.5	189	220.5	252
四三二一法则 (%)	40	30	20	10	9	8	7	6
单独深度价格修正率	40	30	20	10	9	8	7	6

(%)								
平均深度价格修正率 (%)	160	140	120	100	87.2	78	70.8	65
建筑面积	1249.875	2499.750	3749.625	4999.500	6249.375	7499.250	8749.125	9999.000
商场平均租金单价	8.69	7.60	6.52	5.43	4.74	4.24	3.85	3.53

对于有电梯的商业用房来说，二层及二层以上商业用房的租金价格往往远低于底层的租金价格，评估人员通过对委评对象周边类似商业用房（有电梯）的市场租金价格调查，对于-1层至3层一层修正幅度如下表所示：

楼层	-1	1	2	3
修正幅度	0.8	1	0.8	0.7

整栋商场平均租金单价

楼层	楼层面积	基准租金	面积修正	楼层修正幅度	租金单价 (元/天·平方米)	租金 (元)
地下一层	9,999.00	3.53	100/100	0.8	2.82	28,197.18
一楼	7710.47	4.24	100/102	1	4.15	32,023.96
二楼	6159.39	4.74	100/100	0.8	3.79	23,344.09
三楼	5346.72	5.43	100/103	0.7	3.69	19,729.40
合计/平均	29,215.58				3.54	

经上述综合分析后，确定整栋商场首年市场客观租金单价为 3.54 元/天·平方米。

b、租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

近年来，市北高新园区围绕产业结构调整，不断强化园区形态和环境建设，推进产业集聚，加快园区服务理念和功能的转型，实现了从传统的工业园区向以研发设计、服务外包、总部型企业为主导的生产性服务业集聚区的转变。目前，园区已引进的企业中有 70% 左右的企业从事生产性服务业，产业聚集度较高；随着大数据概念在园区内的兴起，高科技创新性企业、生产服务性企业积极进入市北园区。市北高新园区附近的商业、办公用房 5 年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，2014-2017 年确定每年租金上涨率为 4%，2018 年以后确定每年租金上涨率为 2.5%。

另外，根据中国房地产指数系统公布的上海市房屋租赁价格指数，2010年1月至2014年1月上海平均每年指数上涨为4.96%。

项目	2010	2011	2012	2013	2014	平均涨幅
环比租赁指数	1427	1505	1551	1636	1723	
增长幅度		5.99%	3.06%	5.48%	5.32%	4.96%

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，谨慎预测未来2014-2017年年租金上涨率为4%合理。

c、空置率的确定

鉴于新中新项目位于中环附近的商业用房，且属于市北高新园区内，其周边人口聚集度正在逐步提升，结合该房地产的实际状况分析，新中新项目的商场2015年度空置率按40%确定；2016年度空置率按20%确定；2017年度空置率按10%确定，2018年度及以后，空置率均按5%确定。

d、收益年限

根据企业提供的《上海市房地产权证》、《土地出让合同》等相关证明文件，新中新项目的土地使用年限至2052年3月16日止；商场预计于2015年7月1日开业，钢混结构非生产用房，根据规定，该类型房地产的耐用年限为60年，则建筑物耐用年限为2075年6月30日。由于建筑物耐用年限长于土地使用年限，根据《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国房地产估价规范》，按土地使用年限2052年3月16日确定收益期。

e、折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬率根据5年期国债利率取3.83%；风险因素分析：新中新项目位处上海市区核心地段，区域内同类房地产出租情况较为稳定，综合风险因素取5%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.83%+5%=9%（取整）。

f、可租物业评估值

商场收益法结果汇总表						单位：万元	
收益年份	计算公式	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	以后年度

							合计
一、年总收益	年租金×(1-空置率及租金损失率)	-	1,177.27	3,267.35	3,819.73	4,133.25	215,162.04
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]						
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-	-
1、管理费	年总收益×0.01	-	11.77	32.67	38.20	41.33	2,151.62
2、维修费	重置价格×0.01	-	123.55	247.11	247.11	247.11	8,206.37
3、保险费	重置价格×0.002	-	24.71	49.42	49.42	49.42	1,641.27
4、房产税	年总收益×0.12	-	141.27	392.08	458.37	495.99	25,819.45
5、营业税及附加	年总收益×0.0565	-	66.52	184.61	215.81	233.53	12,156.66
所得税		-	-	164.71	277.05	340.81	29,804.06
三、年净收益	年总收益-年运营费用	-	809.45	2,196.75	2,533.77	2,725.05	135,382.62
四、折现率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
五、折现值		-	716.20	1,821.99	1,928.20	1,902.36	25,493.83
收益法评估值	各年折现值合计						31,862.58

经上述测算，新中新项目中商场的建筑面积为 29,215.58 平方米，新中新项目中商场评估总价为 318,625,775.00 元。

可出租独立商铺物业，以商场的租金单价作为基价，修正后确定了其他地块可出租物业租金单价，从而确定了新中新项目可租物业的整体评估值，详见下表：

物业位置	出租面积 (m ²)	租金单价(元/平方米·天)	收益到期日	评估值合计
商场	29215.58	3.54	2052/3/16	318,625,775.00
独立商铺	696.52	9.98	2052/3/16	21,282,265.00
合计	29912.10			339,908,040.00

可租物业收益法合计评估值为 339,908,040.00 元。

C、“假设开发法+收益法”评估存货之结果

可租物业采用收益法确定评估值为 339,908,040.00 元，可售物业采用假设开发法确定评估值为 958,580,000.00 元，可租物业未来项目续建成本为 259,058,900.00 元（可售物业的续建成本已经在可售物业假设开发法中考虑），存货开发成本评估值为可租物业评估值加可售物业评估值减续建成本，经计算：存货——开发成本评估值为 1,039,429,140.00 元。

④投资性房地产

本次投资性房地产评估范围为市北发展自市北集团无偿划转得到的投资性房地产，6 宗土地及其附属的 18 幢房屋建筑物，房屋建筑面积约 93,821.91 平

平方米，截至 2014 年 4 月 30 日，账面原值合计 522,999,922.09 元，账面净值合计 424,011,448.48 元。

房屋建筑物						
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m ²	位置布局
1	闸字(2014)014606号	江场西路 395 号	钢混	2003/1/1	6,705.02	老办公大楼
		可收益面积			6,705.02	
2	闸字(2014)014607号	江场三路 303 号 401 室	钢混	2003/1/1	1,127.88	9# 地块
		可收益面积			1,127.88	
3	闸字(2014)014609号	江场三路 215.217.219.221.223 号	钢混	2004/1/1	11,916.15	10# 地块
		可收益面积			11,763.87	
		特种用房			152.28	
4	闸字(2014)014612号	江场三路 26.28.76.78.86.88.126.128.130 号	钢混	2007/1/1	41,501.30	13-1# 地块
		可收益面积			41,501.30	
5	闸字(2014)014608号	江场三路 161.163.173.177 号及开关站号	钢混	2006/1/1	2,754.40	13-2# 地块
		可收益面积			2,563.54	
		特种用房			190.86	
6	闸字(2014)014605号	江场三路 228 号.238 号	钢混	2007/1/1	29,817.16	12# 地块
		可收益面积			27,870.09	
		特种用房			1,947.07	
小计					93,821.91	

本次评估对市北发展投资性房地产项目采用两种方法进行评估，即市场比较法以及租金收益法。

市场比较法的评估结果为 126,412.89 万元，收益法下的评估结果为 92,761.67 万元，两种评估结果的差异率为 36.28%，两种评估结果的差异率较大，由于市北发展考虑到市北园区整体规划及上市公司市北高新经营需求，决定将该部分投资性房地产继续进行出租经营并长期持有，故对可出租房地产总建筑面积 91,531.70 平方米采用收益法评估，特种用房总建筑面积 2,290.21 平方米为配套用房不可租赁不可售。因此投资性房地产评估值最终采用租金收益法评估结果，评估值为 92,761.67 万元。收益法下评估过程如下所示（评估详细过

程以 13-1#地块房地产为例):

A、房地产状况

房地产状况表			
序号	房地产坐落	13-1#	备注
1	建筑物启用年月	2007/1/1	
2	评估基准日	2014/4/30	
3	建成年月	2007/1/1	产证所示数据
4	土地用途	工业	产证所示数据
5	土地使用权来源	出让	产证所示数据
6	土地使用期限	2053/5/23	产证所示数据
7	建筑面积	41,501.30	产证所示数据
8	建筑物用途	厂房	产证所示数据
9	建筑物结构	钢混	产证所示数据
10	可收益房产建筑面积	41,501.30 M ²	全部为办公用房
11	收益年限	2053/5/23	按土地年限确定收益年限

B、相关参数说明

相关参数说明表			
序号	项目内容	取值	备注
1	首年租金 (元/天•m ²)	3.08	a
2	租金增长率	2014年-2017年 4%、2018 年以 后 3%	b
3	空置率	35%、20%、 10%、5%	c
4	管理费用率	1%	d
5	维修费用率	1%	一般为 1%-3%
6	保险费率	0.20%	一般为 0.1%-0.3%
7	房产税率	12%	房产出租按 12%
8	营业税金附加率	5.65%	营业税率 5%、城建税 1%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、河道管理费 1%。营业税率基数为租金收入，后四项费率基数都为营业税，则合计 5.35%。
9	所得税率	25%	
10	建筑成本 (元/m ²)	3,250	参考同类建筑物造价水平
11	收益年限	2053/5/23	e

12	折现率	9%	f
----	-----	----	---

a、首年租金的确定

根据被评估单位提供的相关租赁资料，13-1#地块上办公楼宇大部分已经出租，且租金符合客观市场租金价格，但是由于租户较多，租期较散且无较长租约，故本次评估以客观市场价格来计算物业价值。

(I) 13-1#可出租办公楼均价对象的确认

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建成面积 m ²
1	126.128.130 号 101	钢混	2007/1/1	874.81
2	126.128.130 号 10 层	钢混	2007/1/1	1,060.78
3	126.128.130 号 2 层	钢混	2007/1/1	1,191.05
4	126.128.130 号 3 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
5	126.128.130 号 4 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
6	126.128.130 号 5 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
7	126.128.130 号 6 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
8	126.128.130 号 7 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
9	126.128.130 号 8 层	钢混	2007/1/1	1,297.81
10	126.128.130 号 9 层	钢混	2007/1/1	1,282.31
11	26.28 号 1 层	钢混	2007/1/1	1,223.96
12	26.28 号 2 层	钢混	2007/1/1	1,551.66
13	26.28 号 3 层	钢混	2007/1/1	1,551.66
14	26.28 号 4 层	钢混	2007/1/1	1,298.22
15	26.28 号 5 层	钢混	2007/1/1	928.96
16	26.28 号 6 层	钢混	2007/1/1	928.96
17	76.78 号 10 层	钢混	2007/1/1	1,300.24
18	76.78 号 11 层	钢混	2007/1/1	1,246.50
19	76.78 号 1 层	钢混	2007/1/1	1,897.53
20	76.78 号 2 层	钢混	2007/1/1	2,154.09
21	76.78 号 3 层	钢混	2007/1/1	2,154.58
22	76.78 号 4 层	钢混	2007/1/1	2,154.58
23	76.78 号 5 层	钢混	2007/1/1	1,298.45
24	76.78 号 6 层	钢混	2007/1/1	1,300.24
25	76.78 号 7 层	钢混	2007/1/1	1,300.24
26	76.78 号 8 层	钢混	2007/1/1	1,300.24

27	76.78 号 9 层	钢混	2007/1/1	1,300.24
28	86、88 号 101 室	钢混	2007/1/1	448.97
29	86、88 号 102 室	钢混	2007/1/1	579.98
30	86、88 号 401 室	钢混	2007/1/1	562.05
31	86、88 号 402 室	钢混	2007/1/1	753.89
32	86、88 号 501 室	钢混	2007/1/1	562.05
33	86、88 号 502 室	钢混	2007/1/1	753.89
34	86、88 号 902 室	钢混	2007/1/1	754.31
合计				41,501.30

13-1#地块的 30 处物业除了楼层、建筑面积存在差异，其他房地产状况均一致，本次评估选取江场三路 126、128、130 号 4 层，建筑面积 1,297.81 平方米，作为均价对象与市场上查询的出租案例进行比较，因为该江场三路 126、128、130 号 4 层基本反映了 13-1#地块的可出租物业的平均水平。

(II) 租金案例选取

评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，汇总如下：

租金状况调查表

比较案例一	比较案例二	比较案例三
雍和创智广场	东方环球企业中心	上海增美工业园区
2.5	2.5	2.8
工业办公	工业办公	工业办公
成交	成交	成交
2014/4	2014/4	2014/4

(III) 因素条件比较和打分表：

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	江场三路 161 号 401 室	雍和创智广场	东方环球企业中心	上海增美工业园区
房地产单价	待估	2.50	2.50	2.80
房地产用途	工业办公	工业办公	工业办公	工业办公
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	103	103	103
市场状况	11/12/31	2014/4/13	2014/4/13	2014/3/21
市场指数	100	100	100	100
区	聚集程度	市北园区、较好	闸北大宁版块、一般	闸北大宁版块、一般

位 状 况	打分系数	100	95	95	95
	交通条件	近1号线、标准	近1号线、标准	近1号线、标准	近1号线、标准
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	打分系数	100	100	100	100
	楼层状况	4层、标准	低区、标准	低区、标准	低区、标准
打分系数	100	100	100	100	
实 物 状 况	建筑规模	1,297.81平方米、标准	800平方米、较小	2,000平方米，较大	753平米，较小
	打分系数	100	102	95	103
	楼盘品质	外立面、大堂装修，较好	外立面、大堂装修，一般	外立面、大堂装修，一般	外立面、大堂装修，一般
	打分系数	100	95	95	95
	装饰装修	普通装修、标准	毛坯、较差	毛坯、较差	普通装修、标准
	打分系数	100	95	95	100
	完损程度	无明显破损、标准	无明显破损、标准	无明显破损、标准	无明显破损、标准
	打分系数	100	100	100	100
	临街状况	双面临街，标准	临街次干道，标准	临街次干道，标准	临街次干道，标准
	打分系数	100	94	94	94
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
打分系数	100	100	100	100	

(IV) 比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		雍和创智广场			东方环球企业中心			上海增美工业园区		
交易价格		2.50			2.50			2.80		
交易情况		100	/	103	100	/	103	100	/	103
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地	聚集程度	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100

产 状 况	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	102	100	/	95	100	/	103
	楼盘品质	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	装饰装修	100	/	95	100	/	95	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街状况	100	/	94	100	/	94	100	/	94
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价	2.95			3.17			3.11			
评估单价	3.08									

通过上述系数修正得出三处比较案例的比准租金价格，再经算术平均法测算，底层客观租金价格为 3.08 元/平方米·天。

b、租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

近年来，市北高新园区围绕产业结构调整，不断强化园区形态和环境建设，推进产业集聚，加快园区服务理念和功能的转型，实现了从传统的工业园区向以研发设计、服务外包、总部型企业为主导的生产性服务业集聚区的转变。目前，园区已引进的企业中有 70% 左右的企业从事生产性服务业，产业聚集度较高；随着大数据概念在园区内的兴起，高科技创新性企业、生产服务性企业积极进入市北高新园区。市北高新园区附近的商业、办公用房 5 年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，确定 2014-2017 年每年租金上涨率为 4%、2018 年以后年租金上涨率为 3%。

根据中国房地产指数系统公布的上海市房屋租赁价格指数，2010 年 1 月至 2014 年 1 月上海平均每年指数上涨为 4.96%。

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	平均涨幅
环比租赁指数	1,427	1,505	1,551	1,636	1,723	

增长幅度		5.99	3.06	5.48	5.32	4.96%
------	--	------	------	------	------	-------

注：以上数据摘自中国房地产指数系统

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，确定 2014-2017 年每年租金上涨率为 4%、2018 年以后年租金上涨率为 3%。

c、空置率的确定

截止评估基准日，13-1#地块的办公楼宇在 2013 年整体空置率及租约损失率在 35%左右，2014 年度按此预测空置率，考虑市北园区内的办公楼宇产业聚集度集中，可供出租物业较少，市场需求旺盛，企业未来年度将进一步缩小空置率水平，结合委评房地产的实际状况分析，2015 年度开始，空置率按 20%确定；2016 年度开始，空置率按 10%确定，2017 年度以后年度维持空置率按 5%确定。

d、管理费用

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。租金收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。管理费率为租赁收入的一定比例，本次评估按租赁收入的 1%确定。

e、收益年限

根据企业提供的房地产权证，委评资产的土地使用年限至 2053 年 5 月 23 日止。建筑物钢混结构，建成于 2006 年，其经济耐用年限约为 60 年，则建筑物尚可使用年限为 2066 年 3 月 24 日，土地使用权年限短于建筑物经济耐用年限，根据中华人民共和国土地管理法及中华人民共和国房地产估价规范，按土地年限 2053 年 5 月 23 日确定收益年限。

f、折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据 5 年期国债利率取 3.83%；风险因素分析：委评项目位处上海市区核心地段，区域内同类房地产出租情况较为稳定，综合风险因素取 5%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.83%+ 5%=9%（取整）。

C、评估结论

收益法结果汇总表						单位：万元	
收益年份	计算公式	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	以后年度合计
一、年总收益	年租金×(1-空置率及租金损失率)	2,031.86	3,877.88	4,539.85	4,979.14	5,123.05	310,444.73
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]						
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-	-
1、管理费	年总收益×0.01	20.32	38.78	45.40	49.79	51.23	3,104.45
2、维修费	重置价格×0.01	90.37	134.88	134.88	134.88	134.88	4,638.50
3、保险费	重置价格×0.002	18.07	26.98	26.98	26.98	26.98	927.70
4、房产税	年总收益×0.12	243.82	465.35	544.78	597.50	614.77	37,253.37
5、营业税及附加	年总收益×0.0565	114.80	219.10	256.50	281.32	289.45	17,540.13
所得税（适用部分投资性房地产）		254.90	552.35	686.98	776.32	805.58	58,023.98
三、年净收益	年总收益-年运营费用	1,289.58	2,440.45	2,844.33	3,112.36	3,200.16	188,956.61
四、折现率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
五、折现值		1,252.82	2,206.41	2,359.09	2,368.50	2,234.03	32,468.36
收益法评估值	各年折现值合计						42,889.22

采用收益法评估的 13-1#地块可出租面积的市场价值为 428,892,226.00 元。

其它地块可出租物业，评估人员以 13-1#的租金单价作为基价，修正后确定了其他地块可出租物业租金单价，从而确定了委评项目的租金收入，详见下表：

物业位置	出租面积（m ² ）	租金单价(元/平方米天)	收益到期日	评估值合计（元）
395 号	6,705.02	2.77	2052/4/18	60,977,100.00
9#	1,127.88	2.66	2052/10/4	10,151,532.00
10#	11,763.87	2.66	2052/12/15	105,706,384.00
13-1#	41,501.30	3.08	2053/5/23	428,892,226.00
13-2#	2,563.54	2.78	2053/5/23	24,173,171.00
12#	27,870.09	3.15	2053/7/10	297,716,263.00
合计	91,531.70			927,616,676.00

由上表得，投资性房地产可出租物业的总建筑面积为 91,531.70 平方米，资

产基础法下以租金收益法评估，评估值合计为 927,616,676.00 元。

⑤长期待摊费用

长期待摊费用账面值 1,521,586.37 元，均系江场三路 26 号等（13-1#地块）装修费的摊余价值。本次评估江场三路 26 号等（13-1#地块）已在投资性房地产中评估，故此处对应的装修费评估为零。长期待摊费用评估值 0.00 元。

⑥应付账款

应付账款账面值为 91,519,773.17 元，主要是市北发展应付的工程款、工程项目服务费及通信服务费，按照账面值评估，应付账款评估值为 91,519,773.17 元。

⑦应付利息

应付利息账面值 573,125.00 元，是市北发展应付截至评估基准日的长期借款的利息，系为市北发展实际应承担的债务，按账面值评估。应付利息评估值 573,125.00 元。

序号	借款单位	借款金额（元）	年利率
1	中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行	315,000,000.00	6.55%
	合计	315,000,000.00	

⑧其他应付款

其他应付款账面值 142,584,364.74 元，主要为市北集团垫付的工程款等，按照账面值评估。其他应付款评估值为 142,584,364.74 元。

⑨长期借款

长期借款账面值 315,000,000.00 元，系中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行的长期借款，明细如下：

序号	放款银行或机构名称	年利率	币种	账面价值（元）	借款期限
1	中国建设银行股份有限公司	6.55%	人民币	315,000,000.00	2012/11/7 至 2022/11/6
	合计			315,000,000.00	

本次评估按核实后账面值确定评估值。长期借款评估值 315,000,000.00 元。

3、收益法评估情况

根据东洲评估出具的沪东洲资评报字[2014]第 0342156 号资产评估报告，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，考虑到市北发展东区项目（存货-开发成本）与

西区项目（投资性房地产）在经营模式与未来收益获取方式上存在较大差异，本次评估对东区项目（存货-开发成本）与西区项目（投资性房地产）分别进行盈利预测，最终两项预测结果相加确定评估值。市北发展股东全部权益价值采用收益法的评估情况如下：

单位：万元

项目	评估值	账面值	评估增值	增值率
东区项目股东全部权益价值评估值	57,700.00	-	-	-
西区项目股东全部权益价值评估值	82,100.00	-	-	-
市北发展股东全部权益价值评估值合计	139,800.00	98,813.49	40,986.51	41.48%

（1）收益法方法说明

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值。

其中：股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值。

经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值+明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：基准日溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

C₂：非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产单独评估后加回。

①经营性资产价值

A、经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值+明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件，本次明确的预测期期间 n 选择，西区 n 为 40（西区租赁房地产证使用权期限 2014 年 5 月至 2053 年）；东区 n 为 39 年（东区租赁物业土地使用权期限 2014 年 5 月至 2052 年）。

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零（西区产证到期及东区产证到期后，预测企业不再产生经营收益）。

B、折现率

本次对市北发展的评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 R_e ：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为被评估单位的付息债务与权益资本。

本次预评估过程中的相关参数确定情况如下：

序号	参数	意义	选择依据	最终结果
1	R_f	无风险报酬率	同花顺数据系统公布的最新5年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率	3.83%

2	MRP	市场风险溢价	借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究	7.40%
3	β_e	评估对象权益资本的预期市场风险系数	衡量被评估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度	0.698
4	β_t	可比公司的预期无杠杆市场风险系数	行业的可比公司加权剔除财务杠杆	0.544
5	D/E	被评估单位的付息债务与权益资本比	被评估企业所处行业的付息债务与权益资本平均比例	37.8%
6	ϵ	评估对象的特定风险调整系数	回归方程测算被评估企业特定风险	1%
			考虑到东区项目包含了办公物业等的销售及商业物业的出租，较之西区项目仅包含已开展的办公物业出租业务风险大，故在取折现率时增加1%的个别风险	2%

a、无风险报酬率 R_f

根据同花顺数据系统公布的最新 5 年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率指标，加权平均收益率约为 3.83%。

b、市场风险溢价 MRP

MRP 的确定：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是市场风险溢价。借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究，按如下方式计算中国的市场风险溢价：

(I) 确定衡量股市整体变化的指数：目前国内沪、深两市有许多指数，我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验，我们在估算中国 **MRP** 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。

(II) 收益率计算年期的选择：考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算年期。

(III) 指数成分股的确定：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成分股。

(IV) 数据的采集：借助同花顺资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是同花顺数据中的年末“复权”价，价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

(V) 无风险收益率的估算：选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债收益率。

(VI) 估算结论：经过计算，当前我们国内的市场风险溢价约为 7.40%。

c、评估对象权益资本的预期市场风险系数 β_e

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数（即）指标平均值作为参照。

目前中国国内 iFinD 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.544$ 。

分别为被评估单位的付息债务与权益资本。

经过计算，该行业的 $D/E = 37.8\%$ 。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.698$

d、评估对象的特定风险调整系数 ϵ

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响，公司资产规模小、投资风险就会相对增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已被投资者广泛接受，另外公司特有风险也与公司其他的一些特别因素有关，如供货渠道单一，依赖特定供应商或销售产品品种少等。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公司资产规模

与投资回报率之间的关系。国内研究机构对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 1999-2006 年的数据进行了分析研究，将样本点按调整后净资产账面价值进行排序并分组，得到的数据采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

$$\epsilon = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： ϵ ：公司规模超额收益率；

NA：为公司净资产账面值（NA≤10 亿）。

根据以上结论，西区股权价值的净资产规模代入上述回归方程即可计算被评估企业的规模超额收益率 ϵ 的值为 1%。

东区股权价值折现率计算方法参考西区股权价值折现率计算，考虑到东区项目包含了办公物业等的销售及商业物业的出租，较之西区项目仅包含已开展的办公物业出租业务风险大，故在取折现率时增加 1% 的个别风险，个别风险率取 2%。

e、权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e ：

$$\text{西区 } R_e = 3.83\% + 0.698 \times 7.40\% + 1\% = 10.00\%$$

根据以上参数，运用 CAPM 模型确定本次西区股权价值估折现率取为 10.00%。

$$\text{东区 } R_e = 3.83\% + 0.698 \times 7.40\% + 2\% = 11.00\%$$

根据以上参数，运用 CAPM 模型确定本次东区股权价值估折现率取为 11.00%。

②溢余及非经营性资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。西区项目无溢余资产；东区项目作为市北发展存货，原市北发展有货币资金 303.03 万元在评估基准日尚未投入项目建设中，作为溢余资金处理。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，主要为递延所得税资产及递延收益，对该类资产

及负债单独评估后加回。西区项目投资性房地产无非经营性资产、负债；东区项目中，市北发展原有其他应收款用电保证金 14.10 万元未来可以回收，故作为非经营性资产处理，市北发展账面中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行 57.31 万元应付利息由于基准日未资本化，作为属于非经营性负债处理，东区项目非经营性资产评估值 $C_2=14.10-57.31=-43.21$ 万元。

(2) 收益法评估明细说明

① 东区项目股东全部权益价值评估

东区项目于 2011 年取得了坐落于大宁路街道 392 街坊，东临平型关路、南靠汶水路、西接寿阳路、北面为规划云飞东路地块土地使用权，土地面积为 43,616.20 平方米，用途为商办用地，出让年限为商业 40 年、办公 50 年。开工日期为 2012 年 8 月，预计竣工交房时期为 2015 年 9 月。

本次评估考虑到大宁路街道 0392 街坊 54 丘《国有建设用地使用权出让合同》中约定“商业物业应长期持有，持有期不小于签订出让合同日起 10 年，若需出售需经区商务委审核”等条款，故本次评估假设市北发展持有该商业物业并以收取租金方式获取报酬的模式预计其未来的经营收益。故对东区项目区分房产销售收入和房产租赁收入进行预测。预计可售面积包括独栋办公楼 37,709.62 平方米、甲级写字楼 28,513.32 平方米及 886 个车位。可租面积包括独立商铺 696.52 平方米、商场 29,215.58 平方米。

单位：万元

项目\年份	2014 年 5-12 月	2015	2016	2017	2018 年-2053 年
一、营业总收入	-	46,561.13	71,425.95	71,988.72	279,331.45
二、营业总成本	173.04	36,283.87	55,236.42	55,341.38	136,229.47
其中:营业成本	-	29,401.38	44,633.37	44,638.99	89,168.19
营业税金及附加	-	5,298.44	8,226.63	8,325.96	46,382.40
营业费用	55.44	905.17	1,357.96	1,357.96	0.00
管理费用	117.25	678.88	1,018.47	1,018.47	678.88
财务费用	-	-	-	-	0.00
资产减值损失	-	-	-	-	0.00
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	0.00
投资收益	-	-	-	-	0.00

三、营业利润	-173.04	10,277.26	16,189.54	16,647.34	143,101.99
四、利润总额	-173.04	10,277.26	16,189.54	16,647.34	143,101.99
五、净利润	-173.04	7,707.95	12,142.16	12,485.50	107,326.53
六、归属于母公司损益	-173.04	7,707.95	12,142.16	12,485.50	107,326.53
加：折旧和摊销	0.00	874.16	1,748.33	1,748.33	48,079.05
减：资本性支出	0.00	43.71	87.42	87.42	3,059.58
减：营运资本增加	47,634.35	47,634.35	0.00	0.00	0.00
加：新增贷款	0.00	28,362.40	42,546.16	42,546.16	28,362.40
减：贷款偿还	47,650.00	47,650.00	0.00	0.00	0.00
六、股权自由现金流	0.00	25,360.00	31,700.00	50,720.00	19,020.00
加：税后的付息债务利息	0.00	0.00	3,564.61	2,138.77	8,555.06
七、企业自由现金流	-157.39	11,556.45	21,084.62	3,833.81	153,133.33
折现率	0.11	0.11	0.11	0.11	
折现期（月）	4.00	14.00	26.00	38.00	
折现系数	0.97	0.89	0.80	0.72	
七、收益现值	-152.00	10,232.08	16,817.09	2,754.98	27,862.54
经营性资产价值	57,514.69				
基准日非经营性资产净值 评估值	-43.21				
溢余资产评估值	303.03				
股东全部权益价值评估值	57,700.00				

②西区项目股东全部权益价值评估值

西区项目包含位于市北高新园区内的 6 宗土地及其附属的 18 幢房屋建筑物，计入投资性房地产的房地产建筑面积合计 93,821.91 平方米，未来按这部分房产持续对外租赁获取收益。

单位：万元

项目\年份	2014 年 5-12 月	2015	2016	2017	2018 年-2053 年
一、营业总收入	4,662.96	8,527.48	9,877.58	10,754.52	679,482.37
二、营业总成本	2,261.94	3,677.03	3,928.82	4,092.37	175,690.19
其中：营业成本	1,438.93	2,171.93	2,185.43	2,194.20	55,761.55
营业税金及附加	823.01	1,505.10	1,743.39	1,898.17	119,928.64
营业费用	-	-	-	-	0.00
管理费用	-	-	-	-	0.00

财务费用	-	-	-	-	0.00
资产减值损失	-	-	-	-	0.00
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	0.00
投资收益	-	-	-	-	0.00
三、营业利润	2,401.02	4,850.45	5,948.75	6,662.15	503,792.18
四、利润总额	2,401.02	4,850.45	5,948.75	6,662.15	503,792.18
五、净利润	1,800.76	3,637.84	4,461.56	4,996.61	377,844.13
六、归属于母公司损益	1,800.76	3,637.84	4,461.56	4,996.61	377,844.13
加：折旧和摊销	1,152.41	1,728.62	1,728.62	1,728.62	36,321.74
减：资本性支出	48.30	72.45	72.45	72.45	2,608.20
减：营运资本增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：新增贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：贷款偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、股权自由现金流	2,904.87	5,294.01	6,117.73	6,652.78	411,557.67
加：税后的付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、企业自由现金流	2,904.87	5,294.01	6,117.73	6,652.78	411,557.67
折现率	0.10	0.10	0.10	0.10	
折现期（月）	4.00	14.00	26.00	38.00	
折现系数	0.97	0.89	0.81	0.74	
七、收益现值	2,813.95	4,737.08	4,976.16	4,919.73	64,713.17
经营性资产价值	82,160.09				
基准日非经营性资产净值 评估值	-				
溢余资产评估值	0.00				
股东全部权益价值评估值	82,100.00				

4、评估增减值分析

市北发展最终选择资产基础法的评估结果作为评估结论，市北发展 100% 股权账面净值为 98,813.49 万元，评估值为 142,053.98 万元，评估增值率为 43.76%，评估增减值具体分析如下：

（1）流动资产

流动资产账面值 111,227.92 万元，评估值为 104,260.04 万元，评估减值 6,967.88 万元。主要是因为流动资产中存货采用假设开发法评估新中新项目可售物业，用收益法评估新中新项目可租物业，在假设开发法评估新中新项目时，

考虑未来按全部实现收入发生的销售税金及附加、未来续建成本(含续建利息)、未来销售管理费用、按全部实现收入发生的应缴土地增值税、按全部实现收入发生的应缴所得税后，同时考虑未来的不确定性而谨慎地扣除部分利润24,206.00万元后确定新中新项目可售物业的评估值，若不扣除部分利润，则相应存货评估值为128,148.91万元，较存货账面价值增值15.54%。该部分扣除利润待可售物业完成销售后即得到释放，届时将由上市公司全体股东享有。

(2) 投资性房地产

投资性房地产账面净值42,401.14万元，评估净值为92,761.67万元，增值50,360.53万元，增值原因：市北发展无偿划转得到的投资性房地产按原在市北集团的历史成本入账，经会计折旧后的账面净值较低，且由于近年房地产市场价格上涨导致评估基准日时点的市场价值大于原账面值，故而形成增值。

(3) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值152.16万元，评估值为0.00元，系江场三路26号等(13-1号地块)装修费的摊余价值。本次评估江场三路26号等(13-1号地块)已在投资性房地产中评估，故此处对应的装修费评估为零。

(二) 泛业投资评估情况

1、泛业投资的评估方法选择

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，在持续经营的前提下，泛业投资资产产权清晰、财务资料完整，被评估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，企业价值适用资产基础法评估；企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的。企业作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。泛业投资从事的房地产转租有较为稳定的收益；在咨询业务方面，公司拥有优秀的经营团队及产业研究能力，未来有一定的盈利能力，企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

本次资产评估中，泛业投资股东全部权益价值采用资产基础法评估值为

711.01 万元，采用收益法评估值为 750.00 万元，两种评估方法结论相差 38.99 万元，差异率为 5.48%。由于泛业投资业务规模较小，相关收入受到一定程度影响，转租业务未来年度的发展状况存在不确定性；此外，咨询服务业务主要系向关联单位提供房地产开发项目的咨询服务，若未来关联公司的开发项目销售情况发生变化，相应咨询服务收入亦会受到影响，收益法结论存在一定不确定性。故本次评估采用资产基础法结论作为泛业投资 100% 股权的评估结果，资产基础法评估增值率为 3.86%。

2、资产基础法评估情况

根据东洲评估出具的沪东洲资评报字[2014]第 0343156 号资产评估报告，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，市北发展股东全部权益价值采用资产基础法的评估情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	656.17	655.52	-0.65	-0.10
非流动资产	383.85	409.47	25.62	6.67
其中：固定资产	16.98	42.60	25.62	150.88
长期待摊费用	366.24	366.24	-	-
递延所得税资产	0.62	0.62	-	-
资产合计	1,040.02	1,064.99	24.97	2.40
流动负债	355.42	353.98	-1.44	-0.41
负债合计	355.42	353.98	-1.44	-0.41
净资产合计	684.60	711.01	26.41	3.86

(1) 资产基础法评估方法说明

①对于货币资金的评估

根据企业提供的各科目的明细表，东洲评估对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于应收款项的评估

应收款项主要包括应收账款、其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能

收回的，按全部应收款额计算评估值。对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③对于预付账款的评估

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

④对于固定资产的评估

泛业投资固定资产主要为车辆及电子设备。对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

A、重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

a、对于电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

b、通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

B、综合成新率的确定

a、对于电子设备，主要通过设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

b、对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公

式为：

行驶里程理论成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

C、评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

⑤对长期待摊费用的评估

在了解核实与其他资产不存在重复的前提下，按核实后的资产情况确定评估值。

⑥对递延所得税资产的评估

根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。

⑦对负债的评估

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定。

(2) 资产基础法评估明细说明

①货币资金

A、现金

截至评估基准日，现金账面价值 27,777.26 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。现金评估值为 27,777.26 元。

B、银行存款

银行存款账面价值 5,182,448.84 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币帐户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。银行存款评估值为 5,182,448.84 元。

②应收账款

截至到评估基准日，应收账款账面净额为 778,653.78 元（扣除坏账准备 24,911.93 元），系泛业投资经营应收的租金及服务费。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入帐凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零。

公司应收上海琪斌投资管理有限公司、谢飞及上海永飞投资咨询有限公司租赁款存在明显坏账情况，因此估计坏账损失 24,911.93 元。

除上述情况外，评估人员对其他应收账款进行账龄分析，明细如下：

单位：元

项目	金额	占总金额比例	估计坏账损失比例	估计坏账损失金额
1 年以内	778,653.78	100%	-	-
1-2 年	-	-	-	-
合计	778,653.78	100%	-	-

经过评估人员账龄分析，上述应收款项账龄均在一年以内收，回收可能性较大，本次不估计坏账损失。

因此，应收账款评估值 778,653.78 元。

③其他应收款

截至评估基准日，其他应收款账面净额为 328,895.19 元（坏账准备 0.00 元），主要为关联公司往来款、职工备用金、保证金、押金、设计费等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对关联公司往来款、职工备用金、保证金、软件服务费等，评估人员核实了相关明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

对业务内容为广告设计费等费用性质的挂账，经核实是对方单位发票未到
的，属于费用性质的挂账，本次评估为零。

除上述情况外，评估人员对其他应收款进行账龄分析，除职工备用金、保
证金、押金等基本无回收风险的款项外，其余的其他应收款项均在一年以内，
本次按核实后账面值确定评估值。

其他应收款评估值 322,395.19 元。

④预付账款

截至到评估基准日，预付账款账面值 243,932.08 元，系预付的房产租金。
评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的
有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，
经检查预付款项申报数据真实、金额准确，预付款项已经收到相应货物，故以
核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 243,932.08 元。

⑤固定资产

截至到评估基准日，泛业投资拥有运输设备及各类电子类设备如下所示：

设备名称	数量	账面原值	账面净值(元)
运输设备	2	454,209.91	123,239.65
电子设备	57	261,838.00	46,587.47
合计	59	716,047.91	169,827.12

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，
故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独
获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本
的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较
适合采用重置成本法；综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本
法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

A、重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合
理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用-增值税额=重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

由于泛业投资系非增值税纳税企业，无法抵扣增值税，故增值税额为零。

a、国产外购设备重置全价的确定：

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用-增值税额

设备现价的取价依据：评估人员通过向生产制造厂询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得；参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得；对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定；

运杂、安装费的确定：按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

b、车辆重置全价的确定：

重置全价=重置现价+车辆购置税+其他费用

重置现价的确定通过查阅《中国汽车网》、《易车网》、《全国国产及进口汽车报价》取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 1,000 元。

B、成新率的确定

a、对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限结合设备的实际运行状态确定。

b、对车辆成新率的确定

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月

14日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行使里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

由于平均年限法计算的成新率较高，可能导致车辆的评估值明显偏离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值理论上呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率：

(I) 年限成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

(II) 修正系数 K 的确定

$K1$ 为车辆原始制造质量； $K2$ 为车辆维护保养情况； $K3$ 为车况及车辆运行状态； $K4$ 为车辆利用率； $K5$ 为车辆停放环境状况。

其中 $K4$ “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

$$\text{已使用年限额定行驶里程数} = \text{经济行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年}$$

限

车辆利用率修正系数=1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

c、关于车辆牌照费的确定

为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从2004年9月份起，对各企、事业单位的公务车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务车（不包括客货二用车和黄牌照的大客车、货运车等）之牌照均体现了其市场价值。据了解，根据上海市有关道路交通安全方面的法律法规和道路状况，“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

C、评估结果

固定资产-设备评估原值为660,750.00元，评估净值为426,034.00元。

具体评估结果账面情况如下：

人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
运输设备	123,239.65	348,246.00	225,006.35	182.58
电子设备	46,587.47	77,788.00	31,200.53	66.97
合计	169,827.12	426,034.00	256,206.88	150.86

固定资产设备账面净值169,827.12元，评估值426,034.00元，增值256,206.88元，增值率为150.86%。

⑥长期待摊费用

截至到评估基准日，长期待摊费用帐面值3,662,444.54元，均系利玛大厦装修工程款的摊余价值。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。本次评估按照账面值评估，长期待摊费用评估值确定为3,662,444.54元。

⑦递延所得税资产

截至到评估基准日，递延所得税资产账面值 6,227.98 元，系由于泛业投资计提坏账准备导致。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，对递延所得税资产的计算进行复核确认与账面一致。对其他应收款中评估为零的广告宣传费挂账，由于该金额较小，本次不对其相应确认递延所得税资产。递延所得税资产评估值 6,227.98 元。

⑧应付账款及预收账款

截至评估基准日，应付账款账面值为 690,753.26 元，主要是泛业投资应付的房屋租金等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。应付账款评估值为 690,753.26 元。

截至评估基准日，预收账款账面值 466,361.17 元，系泛业投资预收的房屋租赁款及商业地产经纪款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。预收账款评估值为 466,361.17 元。

⑨应付职工薪酬及应缴税费

截至评估基准日，应付职工薪酬账面值 10,951.06 元，主要为本年度银付工资、奖金、津贴及补贴等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。应付职工薪酬评估值为 10,951.06 元。

截至评估基准日，应交税费帐面值 360,171.39 元，主要为营业税、所得税及附加税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认帐面金额属实，按照账面值评估。应交税费评估值为 360,171.39 元。

⑩其他应付款

截至评估基准日，其他应付款账面值 2,025,976.39 元，主要为关联公司往来款、租房保证金等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

由于泛业投资对应收上海琪斌投资管理有限公司、上海永飞投资咨询有限公司及自然人谢飞（上海永飞投资咨询有限公司法定代表人）的租赁款无法收回，本次评估对该三笔款项全额估计坏账损失。同时，本次对其他应付款中相应的上海琪斌投资管理有限公司、上海永飞投资咨询有限公司及自然人谢飞当初支付的租房保证金合计 14,442.61 元确认为营业外收入，该租房保证金评估为零。但由于该金额较小，本次不对其相应确认递延所得税负债。其他应付款评估值为 2,011,533.78 元。

3、收益法评估情况

根据东洲评估出具的沪东洲资评报字[2014]第 0343156 号资产评估报告，以 2014 年 4 月 30 日为基准日，泛业投资股东全部权益价值采用收益法的评估情况如下：

单位：万元

项目	评估值	账面值	评估增值	增值率
泛业投资股东全部权益价值评估值合计	750.00	684.60	65.40	9.55%

(1) 收益法方法说明

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）得出股东全部权益价值。

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值，

其中：股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 溢余及非经营性资产价值。

经营性资产价值 = 明确的预测期期间的股权自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁: 基准日溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。

C₂: 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的, 未纳入收益预测范围的资产及相关负债, 对该类资产单独评估后加回。

①经营性资产价值

A、经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P, 即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中: r—所选取的折现率。

F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间, 本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据泛业投资目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景, 预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率, 如假定 n 年后 F_i 不变, G 取零。

B、折现率

本次对泛业投资的评估采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定折现率 R_e :

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中:

R_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的特定风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E：分别为被评估单位的付息债务与权益资本。

本次预评估过程中的相关参数确定情况如下：

序号	参数	意义	选择依据	最终结果
1	R_f	无风险报酬率	同花顺数据系统公布的最新5年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率	3.83%
2	MRP	市场风险溢价	借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究	7.40%
3	β_e	评估对象权益资本的预期市场风险系数	衡量被评估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度	0.825
4	β_t	可比公司的预期无杠杆市场风险系数	行业的可比公司加权剔除财务杠杆	0.6582
5	D/E	被评估单位的付息债务与权益资本比	被评估企业所处行业的付息债务与权益资本平均比例	33.8%
6	ϵ	评估对象的特定风险调整系数	考虑到被评估企业资产规模、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险	2%

a、无风险报酬率 R_f

根据同花顺数据系统公布的最新 5 年期以上的、可以市场交易的、长期国债的实际收益率指标，加权平均收益率约为 3.83%。

b、市场风险溢价 MRP

正确地确定市场风险溢价是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是市场风险溢价。借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，结合中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国的市场风险溢价：

(I) 确定衡量股市整体变化的指数：目前国内沪、深两市有许多指数，我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算时选用标准普尔 500 (S&P500) 指数的经验，我们在估算中国 MRP 时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第

一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。

(II) 收益率计算年期的选择：考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算年期。

(III) 指数成分股的确定：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成分股。

(IV) 数据的采集：借助同花顺资讯的数据系统提供所选择的各成分股每年年末的交易收盘价。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是同花顺数据中的年末“复权”价，价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

(V) 无风险收益率的估算：选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债收益率。

(VI) 估算结论：经过计算，当前国内的市场风险溢价为 7.40%。

c、评估对象权益资本的预期市场风险系数 β_e

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数（即 β ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查租赁及商业服务业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta = 0.6582$ 。

资本结构参考可比上市公司资本结构的平均值作为被评估企业目标资本结构比率。

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格 \times 股份总额确定。

经计算，泛业投资所属该行业的 $D/E = 33.8\%$ 。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.825$

d、特定风险 ϵ

本次评估考虑到评估对象资产规模、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设泛业投资特定个体风险调整系数 $\epsilon = 2\%$ 。

e、折现率

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e ：

$$R_e = 3.83\% + 0.825 \times 7.40\% + 2.00\% = 12.00\%$$

根据以上参数，运用 CAPM 模型确定本次预评估折现率取为 12.00%。

②溢余及非经营性资产负债

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。泛业投资账面货币资金账户存款余额 521.02 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1 个月的付现成本费用，除此之外有 401.02 万元货币资金为溢余性资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

泛业投资其他应收款 5.00 万元，系企业关联单位的往来款，按照账面值评估；递延所得税资产账面值为 0.62 万元，系对本次评估估计坏账准备导致，按照账面值评估；其他应付款 68.94 万元，系对已停租的环路地块、彭浦大厦、新联园区的房产转租业务的租房保证金，由于上述单位存在违约退租等情况，故确认为营业外收入，该租房保证金评估为零，评估值为 67.50 万元。泛业投资非经营性资产评估值 $C_2 = -61.88$ 万元。

(2) 收益法评估明细说明

泛业投资提供地块前期规划、可行性研究及提供产业研究、市场战略研究、政策培训等服务。目前主要向上海市北高新集团（南通）有限公司、市北集团、市北高新等提供咨询服务。截至评估基准日，泛业投资已完成了 30 万方的市北高新（南通）科技城 A-8、C-4 地块前期定位咨询服务项目以及市北南通科技城 5.24 平方公里土地综合开发项目的招商服务外包项目。泛业投资除提供产业

园区综合服务业务外，还通过外部物业承租后进行转租，目前主要对外转租利玛大厦、刘场路厂房。由于泛业投资位于 2014 年 4 月停止了对彭浦大厦、新联园区的外部物业承租业务后进行转租的业务，该项业务规模有所缩小。同时，泛业投资具备上海市房地产经纪企业资质，可以从事房地产经纪业务。

泛业投资股东全部权益价值评估如下所示：

单位：万元

项目\年份	2014 全年	2015	2016	2017	2018	2019 年及以后
一、营业总收入	1,067.94	1,033.99	1,059.73	1,084.76	1,110.80	1,110.80
二、营业总成本	1,101.08	891.56	957.17	992.43	1,043.70	1,043.70
其中:营业成本	668.97	449.12	471.06	479.30	501.64	501.64
营业税金及附加	68.21	58.42	59.87	61.29	62.76	62.76
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	362.72	383.82	426.03	451.64	479.10	479.10
财务费用	-0.32	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
资产减值损失	1.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-33.14	142.44	102.56	92.33	67.10	67.10
四、利润总额	49.76	142.44	102.56	92.33	67.10	67.10
五、净利润	36.76	105.44	75.56	68.33	49.10	49.10
六、归属于母公司损益	36.76	105.44	75.56	68.33	49.10	49.10
其中：基准日已实现母公司净利润	66.90					
加：折旧和摊销	47.40	70.68	79.00	79.00	79.00	79.00
减：资本性支出	48.28	72.00	83.00	83.00	83.00	79.00
减：营运资本增加	4.33	29.00	0.00	1.00	1.00	0.00
加：新增贷款	-	-	-	-	-	-
减：贷款偿还	-	-	-	-	-	-
六、股权自由现金流	-35.34	75.11	71.56	63.33	44.10	49.10
折现率	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%
折现期（月）	4.0	14.00	26.00	38.00	50.00	
折现系数	0.9629	0.8762	0.7823	0.6985	0.6236	5.1969
七、收益现值	-34.03	65.81	55.98	44.24	27.50	255.18
经营性资产价值						414.68
基准日非经营性资产净值评估值						-61.88

溢余资产评估值	401.02
股东全部权益价值评估值(扣除少数股东权益)	750.00

4、评估增减值分析

泛业投资最终选择资产基础法的评估结果作为评估结论，泛业投资 100% 股权账面净值为 684.60 万元，评估值为 711.01 万元，评估增值率为 3.86%，评估增减值具体分析如下：

(1) 流动资产

截至评估基准日，其他应收款账面值 32.89 万元，评估值 32.24 万元，减值 0.65 万元，主要系对费用性挂账的广告宣传费评估为零导致。

(2) 固定资产

截至评估基准日，固定资产设备账面净值 16.98 万元，评估值 42.60 万元，增值 25.62 万元，增值率为 150.88%。

本次评估增值的原因主要有以下几点：

①由于运输设备账面原值含车辆牌照费，企业在财务口径对其进行折旧，导致其账面净值较低。而近年来上海地区的车辆牌照的拍卖价格大幅上涨，企业有 2 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值；

②由于电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，致使电子设备的重置价有所下降；

③由于企业对设备计提财务折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，导致评估的成新率较高。

(3) 负债

截至到评估基准日，其他应付款账面值 202.60 万元，评估值 201.15 万元，减值 1.44 万元，主要系对无需支付的房租保证金评估为零导致。

五、其他事项说明

(一) 涉及许可他人使用自己所有资产以及被许可方使用他人资产的情况
市北发展和泛业投资不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

截至本报告书摘要签署日，标的公司章程中不存在对本次交易可能产生重大影响的内容，不存在影响标的公司独立性的协议或让渡经营管理权、收益权等其他安排。

（二）拟注入资产为股权的情况

本次交易标的为有限责任公司股权。截至本报告书摘要签署日，本次交易的拟注入资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

市北发展、泛业投资均为市北集团的全资子公司，本次交易无需取得标的全体公司股东的同意，符合各标的公司《公司章程》规定的股权转让前置条件。

（三）债权债务转移的情况

本次交易不涉及市北发展和泛业投资债权债务转移的情况。

（四）与上市公司会计政策及会计估计的差异情况

本次交易标的所执行的会计政策及会计估计与上市公司不存在重大差异。

（五）本次交易不涉及员工安置

本次发行股份购买资产不会导致标的资产现有员工的劳动关系发生变更，不涉及人员安置事项。标的公司的现有员工仍与其所属各用人单位保持劳动合同关系，不会因本次发行股份购买资产发生劳动关系的变更、解除、终止。

（六）关联方非经营性资金占用情况

根据立信事务所出具的审计报告，截至本报告书摘要签署日，市北集团对拟注入资产不存在非经营性资金占用情况。

（七）主要税种、税率

1、市北发展主要税种、税率

税种	计税依据	税率		
		2014年1至9月	2013年度	2012年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%	17%	17%
营业税	房地产销售收入等	5%	5%	5%
城市维护建设税	应纳流转税额等	7%	7%	7%

教育费附加	应纳流转税额等	3%	3%	3%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额	超额累进税率		
企业所得税	应纳税所得额	25%		

2、泛业投资主要税种、税率

税 种	计税依据	税率		
		2014年1至9月	2013年度	2012年度
营业税	按照应税营业收入计征	5%	5%	5%
城建税	按照应税流转税额计征	7%	7%	7%
教育费附加	按照应税流转税额计征	3%	3%	3%
地方教育费附加	按照应税流转税额计征	2%	2%	2%
企业所得税	按照应纳税所得额计征	25%	25%	25%

第五节 拟注入资产的业务与技术

一、拟注入资产经营模式

（一）拟注入资产主营产品介绍

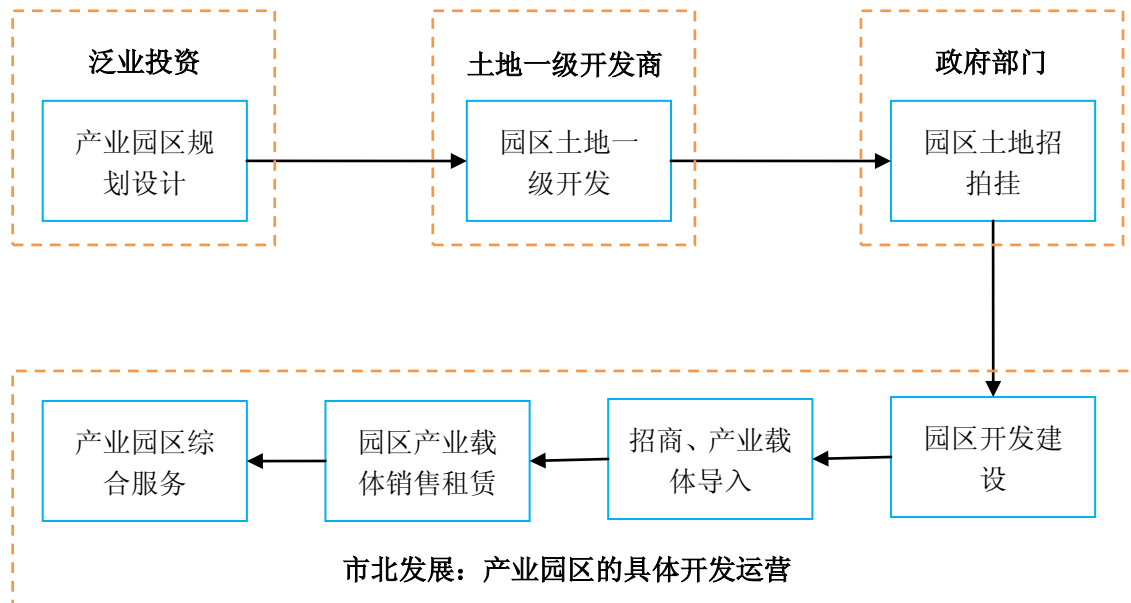
市北发展主营业务主要由东区在开发的新中新项目以及西区投资性房地产项目构成。东区项目于 2011 年取得了坐落于大宁路街道 392 街坊，东临平型关路、南靠汶水路、西接寿阳路、北面为规划云飞东路地块土地使用权，土地面积为 43,616.20 平方米，用途为商业、办公用地，出让年限为商业 40 年、办公 50 年。开工日期为 2012 年 8 月，预计竣工交房时期为 2015 年 9 月。预计可售面积包括独栋办公楼 37,709.62 平方米、甲级写字楼 28,513.32 平方米及 886 个车位。可租面积包括独立商铺 696.52 平方米、商场 29,215.58 平方米。市北发展西区项目包含位于市北高新园区内的 18 幢房屋建筑物，总建筑面积合计 93,821.91 平方米，未来按这部分房产持续对外租赁获取收益。

泛业投资提供地块前期规划、可行性研究及提供产业研究、市场战略研究、政策培训等服务。目前主要向市北集团（南通）、市北集团、市北高新等提供咨询服务。目前，泛业投资已完成了 30 万方的市北高新（南通）科技城 A-8、C-4 地块前期定位咨询服务项目以及市北南通科技城 5.24 平方公里土地综合开发项目的招商服务外包项目。同时，泛业投资还通过外部物业承租后进行转租获得收入。目前，泛业投资对外转租主要有利玛大厦、刘场路厂房。泛业投资还从事房地产经纪业务，具备上海市房地产经纪企业资质。

（二）拟注入园区产业载体开发经营流程

1、园区产业载体开发流程

产业园区的开发一般包括四大阶段，依次分别为：产业园区规划设计、园区土地一级开发、园区土地招拍挂、产业园区的具体开发运营。



（1）产业园区规划设计

在该阶段中，主要是确定产业园区的范围、功能定位和发展方向。本次拟注入资产泛业投资主要凭借自身丰富的园区开发运营经验参与到这一阶段中，为产业园区规划设计制定合理可行的方案。目前，泛业投资已完成了 30 万方的市北高新（南通）科技城 A-8、C-4 地块前期定位咨询服务项目以及市北南通科技城 5.24 平方公里土地综合开发项目的招商服务外包项目。

（2）园区土地一级开发

园区土地一级开发是对产业园区范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使产业园区范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地）。该阶段主要由政府委托企业进行，该阶段的开发主要是履行政府职能的非市场化经营行为。市北集团接受闸北区委的委托，对市北高新园区的土地进行一级开发。

（3）园区土地招拍挂

土地一级开发商将一级开发完毕的土地交付给政府部门，然后由政府部门组织招拍挂。政府部门将根据竞标园区开发企业的开发经验及运营能力出让园区土地。市北高新子公司开创公司自身所具备的招商引资能力、丰富客户资源和开发经验使开创公司在产业载体运营市场上具备了竞争优势，有利于其在园区土地招拍挂过程中取得园区开发项目。

（4）产业载体的具体开发运营

本次拟注入资产中的市北发展在取得园区土地开发权利后，将对园区进行开发运营。具体又包括：园区开发建设，招商、产业导入，园区产业载体租赁销售，园区综合服务。目前市北发展正在开发市北高新园区东区新中新项目，以及运营通过无偿划转取得的市北高新园区内产业载体，对外进行园区产业载体租赁业务。

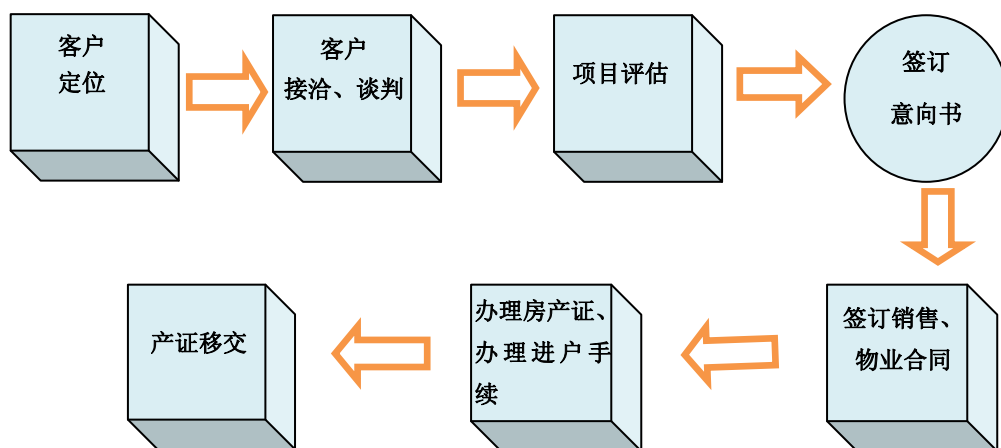
市北高新园区被定位于“国家高新技术上海产业基地”、“上海生产性服务业功能区”和“上海市云计算产业基地”，通过大力实施高新技术产业、信息化产业优先发展和带动的战略，充分依托云计算产业基地，建设一批推进高新技术产业、信息化产业的重点工程和示范项目，打造以数字化、网络化、智能化为主要特征的智慧产业园区。该定位符合国家关于发展高新技术产业的政策，也符合上海高新产业聚居的现状，为市北高新园区的快速发展奠定了良好的基础。目前市北高新园区正加快园区东扩步伐，着力推进新中新项目的建设，完善市北园区功能配套，进一步促进现代服务业集聚和升级。

市北发展作为市北园区东区的综合发展运营商，根据市北园区总体规划和定位，制定东区的开发、运行、发展的方案，制定以“平台招商”、“模块招商”等为具体招商手段，通过搭建上海新中新项目招商平台，推动研发设计、服务外包以及总部经济等生产性服务业向市北高新园区集聚。

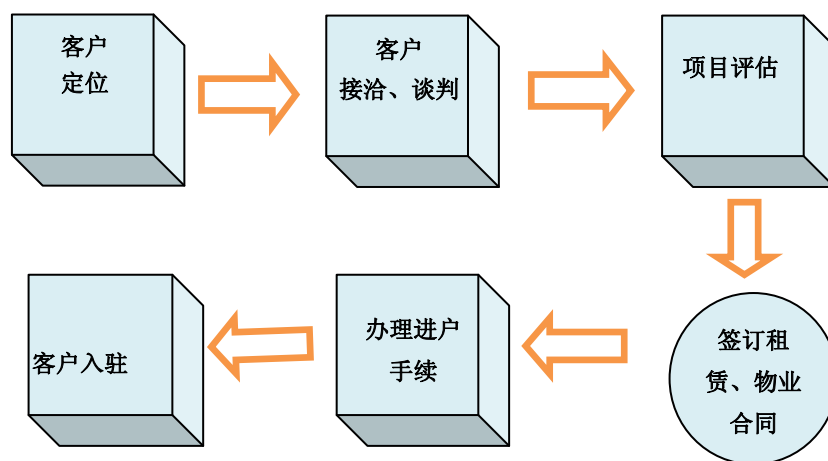
市北发展通过招商模式，引入符合园区整体发展定位与规划的战略产业客户，将新中新项目的办公、研发设计用产业载体销售或租赁给客户；并为入驻的企业提供班车、食堂、咖啡吧、银行、便利店、医疗设施等服务以及信息、行业协会、培训、融资等软件服务。待新中新整体项目落成之后，市北发展将继续搭建产业、信息、人才、党群、孵化器、融资、服务外包等服务平台，为整个市北高新园区东区形成全面和有针对性的园区服务，成为市北高新园区持续发展的核心竞争力之一。

2、园区产业载体租售流程

(1) 园区产业载体销售流程



(2) 园区产业载体租赁流程



(三) 主要经营模式

1、采购模式

市北发展园区产业载体开发的主要建筑工作均通过委托施工单位的方式实施。因此，市北发展的采购主要工作是选取合适的承包商。在项目建设过程中，园区产业载体开发所需生产用原材料主要是建筑材料及设备，包括木材、水泥、钢材、电梯、电气设备等，市北发展主要采用几种方式进行购买：①凡属公开招标范围内的材料、设备、配件、构筑件等由施工单位按建造合同的规定自行采购；②需由公司提供的材料、设备全部采用市场购买的方式，按技术标要求和商务标要求，择优采购；③需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。

同时，市北发展还建立了对建筑公司工程总承包后进行分包的行为监控，要求分包商技术能力、施工质量达到市北发展的要求。

泛业投资主要提供咨询服务。同时，泛业投资还通过外部物业承租后进行转

租获得收入。咨询服务采购的主要是员工的服务，而房屋转租业务需要租赁外部办公大楼后转租。泛业投资通过分析市北园区的产业定位、市场需求，标的大楼的房屋状况、位置等因素，通过协商谈判方式租赁目标大楼，合约一般为10年的长期合约。

2、生产模式

根据产业园区项目开发的特点，市北发展通过以下环节进行产业园区项目的生产开发：

(1)市北发展在对招商引入符合园区整体发展定位与规划的战略产业客户的需求进行详尽的市场调研，并统一规划项目整体风格的基础上，确定开发项目的外观设计、户型结构等；

(2)通过规范的招投标流程，将规划设计、施工、监理、营销策划、销售等各个环节全部或部分发包给专业公司实施；同时，设计、工程管理、营销策划等部门同步跟进，并承担组织、实施、协调、控制等功能；

(3)资金管理：财务部门通过自有资金、银行借款、项目回款等渠道融资获得项目开发资金；

(4)整合资源和协调各方面关系，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—园区商业招商—交房等流程进行项目开发。

3、销售定价模式

(1)出售产业载体的定价模式：在园区产业规划指导下，对宏观环境、区域环境和产业环境市场发展趋势进行分析与预测，通过对园区产业载体市场供求关系及竞争环境的深入研究，以市场价为指导，兼顾区域经济发展需要，综合确定开发项目销售价格体系。

(2)出租产业载体的租金定价模式：主要依据投资成本测算分析、园区导入产业分析、竞争项目对比分析、开发项目的区域位置、自身特色、各产业发展潜力分析、行业承租标准即客户承受能力分析、交通便利性指标分析等综合因素进行项目出租定价。

(3)产业园区综合服务业务定价模式：主要依据园区产业载体的相关咨询服务、园区综合服务，充分通过对园区产业载体的研究以及市场供求关系，以市场价为指导，综合确定开园区综合服务以及咨询业务的价格体系，为促进

产业园区综合服务的发展。

4、融资模式

市北发展开发项目的主要融资方式为银行借款和股权融资。

泛业投资经营业务的主要融资方式为银行借款和股权融资。

5、物业管理模式

市北发展以及泛业投资的物业管理主要与其委托专业物业管理公司进行管理。

6、主要客户

(1) 市北发展主要客户

单位：万元

2014年1-9月前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海品天信息技术服务有限公司	343.70	7.48
上海数据港股份有限公司	253.69	5.52
欧陆检测技术服务（上海）有限公司	213.90	4.66
上海智联易才人才咨询有限公司	171.70	3.74
上海伯豪医学检验所有限公司	112.41	2.45
合计	1,095.39	23.85
2013年度前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海品天信息技术服务有限公司	438.62	7.61
数据港投资有限公司	338.76	5.88
欧陆检测技术服务（上海）有限公司	322.10	5.59
上海智联易才人才咨询有限公司	157.59	2.74
上海伯豪医学检验所有限公司	143.57	2.49
合计	1,487.85	24.31
2012年度前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海品天信息技术服务有限公司	418.60	7.58
上海数据港投资有限公司	339.69	6.15
欧陆检测技术服务（上海）有限公司	307.87	5.56
上海伯豪医学检验所有限公司	156.69	2.84
上海智联易才人才咨询有限公司	151.30	2.74
合计	1,396.72	24.87

市北发展不存在固定的客户，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。

(2) 泛业投资主要客户

单位：万元

2014年1至9月前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海禾健时代电子商务有限公司	112.94	22.94
上海市北高新集团（南通）有限公司	96.67	19.64
上海市电力公司市北供电公司	50.14	10.19
佑耐国际贸易（上海）有限公司	32.46	6.59
雷尼绍（上海）贸易有限公司	31.05	6.31
合计	323.26	65.67
2013年度前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海禾健时代电子商务有限公司	338.86	20.56
上海市北高新集团（南通）有限公司	200.00	12.13
上海市电力公司市北供电公司	147.94	8.97
上海园林工程设计有限公司	119.94	7.28
佑耐国际贸易（上海）有限公司	97.37	5.91
合计	904.11	54.84
2012年度前五名客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海禾健时代电子商务有限公司	328.12	18.22
上海园林工程设计有限公司	196.14	10.89
上海市电力公司市北供电公司	137.74	7.65
上海市北高新（南通）公司	130.62	7.25
雷尼绍（上海）贸易有限公司	95.74	5.32
合计	888.36	49.33

泛业投资不存在固定的客户，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。

二、拟注入资产质量控制情况

(一) 项目决策程序

市北发展从园区产业载体的开发计划、可行性研究、项目论证到项目立项

决策等各环节，建立了完整、科学有效的园区产业载体开发项目决策机制。

1、项目开发设想及计划

根据市北发展整体战略规划及市场研究，由相关部门对相关信息进行收集整理，并提出园区产业载体项目的开发设想和计划。

2、项目可行性研究

工程规划部根据项目开发计划及收集的相关资料，编写项目的可行性研究报告，经相关专业部门评估论证后，由经营决策层审议。

3、董事会审议

经营决策层审议通过后，报董事会审议，项目正式立项。

（二）项目管理架构

市北发展目前开发项目主要由市北发展自主开发和独立进行项目运营，或与其他公司合作开发。项目管理主要采用工程总承包的方式实施，委托外部工程单位进行建设。按照项目开发流程，市北发展本部设置规划工程部、工程预算部、财务部、产业地产中心、招商部等职能部门进行项目运营。

（三）质量控制制度

市北发展质量控制体系主要集中在项目开发建设方面，涵盖了项目立项、设计、施工、竣工验收等各个环节，包括了工程管理、计划管理、选择合作单位等多个方面。

1、质量控制标准

市北发展严格按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等相关行业法律法规和要求，以及相关的质量标准开展经营活动。

2、质量控制措施

（1）项目立项阶段质量控制

项目立项后收集各项前期资料（如土地、规划、地下管线等），了解场地的地形、地貌等相关资料，对设计及施工图阶段控制；在方案阶段，针对方案文本提出优化意见；参加对工程扩初设计审查，重点审查工程布局合理性及配置符合人性化要求。

（2）项目施工阶段质量控制

①根据项目总体进度计划，审核、批准总包单位施工组织设计中的进度计划；督促总包单位将进度计划提供给专业分包单位，分包单位将自身的施工计划穿插

其中，经过总、分包单位的协调，达到交叉施工，确保总进度计划的完成。

②工程实施过程中，督促检查监理单位认真进行进度控制，和监理单位一起督促施工单位根据进度计划施工；督促施工单位及时进行安监、质监申报，简称整改情况，取得基础立体结构及总体验收批文；建立由总监理工程师主持召开的周会制度，检查劳动力、材料设备投入的情况，研究解决工程实施中存在的问题，协调总、分包的关系，保证工程施工的顺利进展。

③施工过程中采用合理的技术及施工工艺，确保施工质量。市北发展重视开发过程中的环保问题，并采取了一系列有力措施，如严格控制施工噪音的产生、采用商品混凝土、采用无公害以及节能材料、采用可回收材料来大力推行环境保护。

（3）项目竣工阶段质量控制

项目竣工后，督促总包单位在规定的时间内编制工程竣工图，（包括各分项工程的竣工图）及竣工资料；组织公安消防、环保、防雷办、规划、电梯、城市档案等部门专项验收，取得认可文件或准许使用文件；组织工程竣工备案。

定期对建筑物质量进行跟踪、评估。保修期满前还会组织相关部门对土建、钢结构等部位进行重点检查，质量符合国家要求的同意支付保修金，一旦发现有质量问题，当即进行整改，直至符合要求为止。

（4）对合作单位的质量考核

①根据国家规定对施工单位社会公开招标，确定符合国家规定的施工单位，作为工程项目总包单位，负责工程总体质量；通过社会公开招标确定符合国家规定的监理单位，作为工程项目质量监督责任人。

②对设计施工的中标单位进行质量跟踪考核及控制，工程结束后，通过社会和政府质量监测部门对其工作质量进行评价，并由相关部门进行考核、评审。

3、质量纠纷情况

引起质量纠纷的原因主要是不合格产品的使用，其中包括材料、产品、人工操作等方面原因。

（1）不合格产品的分类

①一般不合格产品：在生产、施工过程中发生人为的、独立的不合格产品，经返工处理后能达到规定要求的状态。

②严重不合格产品：在生产、施工过程中发生的分项不合格；系统性原因造

成的质量问题：批量的、大面积的、或造成永久性的缺陷的不合格产品；或经调整不能达到规定要求的不合格产品。

（2）质量纠纷性质的认定及处理

①设计、监理单位、业主及施工单位商定。主要针对一般不合格产品，重点在于整改方案、措施，以及整改结果的认定。

②专业单位检测、专家分析认定。主要针对介于一般和严重之间的质量纠纷，纠纷责任相对明确。

③法律判定。针对严重质量纠纷，涉及重大经济利益，通过法律判决予以解决。

市北发展目前尚无开发完成的产品，在建设过程中也无重大产品质量纠纷。

第六节 本次交易的发行股份情况

一、发行股份的价格及定价原则

上市公司拟向市北集团发行股份购买其持有的市北发展和泛业投资 100% 股权;同时采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金,募集配套资金总额不超过本次交易总额的 25%,配套融资的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件,但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份购买资产的实施。

本次发行股份的定价基准日为市北高新审议本次交易相关议案的首次董事会(第七届董事会第三十一次会议)决议公告日,即 2014 年 8 月 9 日。

股份发行的价格及定价原则如下:

(一) 发行股份购买资产

根据《重组管理办法》第四十五条“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”

上述所称交易均价的计算公式为:董事会决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20/60/120 个交易日公司股票交易总量。

本次交易以上市公司审议本次发行股份购买资产事宜的第七届董事会第三十一次决议公告日,即 2014 年 8 月 9 日为定价基准日。根据上述规定,本次交易发行股份的价格可选择情况如下:

项目	定价基准日前 20 交易日	定价基准日前 60 交易日	定价基准日前 120 交易日
交易均价	9.82 元/股	9.54 元/股	9.53 元/股
交易均价的 90%	8.84 元/股	8.58 元/股	8.58 元/股

为减少因本次重组稀释社会公众股股份,最大限度保护中小投资者利益,本次交易的定价原则为定价基准日前 20 个交易日交易均价,即 9.82 元/股。该价格不低于董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的股票交易均价的 90%。

鉴于上市公司于 2014 年 3 月 28 日第七届董事会第二十五次会议决议中公告的 2013 年分红计划，拟以 2013 年末总股本 566,449,190 股为基数，按每 10 股派现金人民币 0.31 元（含税）向全体股东分配利润，并于 2014 年 6 月 25 日上市公司 2013 年度股东大会审议通过《2013 年度利润分配预案》，且分别于 2014 年 7 月 29 日、2014 年 8 月 13 日发放现金红利。考虑上述分红影响后，本次发行股份的价格确定为 9.79 元/股。

若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整。

（二）募集配套资金

本次交易采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金的定价基准日为公司第七届董事会第三十一次会议决议公告日，即 2014 年 8 月 9 日。根据《上市公司证券发行管理办法》、《非公开发行股票实施细则（2011 年修订）》等有关规定，上市公司非公开发行股份募集配套资金的发行底价为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 8.84 元/股，考虑 2013 年度分红的影响后，发行底价调整为 8.81 元/股。最终发行价格将在本公司取得中国证监会关于本次重大资产重组的核准文件后，按照《实施细则》的规定通过询价确定。

若上市公司股票在定价基准日至发行日期间再次发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次发行价格将作相应调整，发行数量也将相应调整。

二、拟发行股份的种类、每股面值

本次发行股份种类为人民币普通股 A 股，每股面值为 1.00 元。

三、发行股份的数量、占发行后总股本的比例

（一）发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的交易价格为 1,427,649,974.40 元，按 9.79 元/股的发行价格计算，本次拟向市北集团发行股份的数量为 145,827,372 股，市北集团所获得股份数不足 1 股的部分，无偿赠予给上市公司。最终新增股份发行数量

以中国证监会核准的发行数量为准。如因本次发行完成前上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，而对本发行价格作相应除权除息处理的，发行股份的数量也将相应调整。

（二）募集配套资金

依据拟配套融资额上限 475,883,324.80 元及发行底价 8.81 元/股计算，本次向不超过 10 名特定投资者发行股份的数量不超过 54,016,268 股。最终实际发行数量将提请本公司股东大会授权董事会在本次重大资产重组申请获得中国证监会核准批文后，依据发行对象申购的情况确定。如因本次发行完成前上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，而对本发行价格作相应除权除息处理的，发行股份的数量也将相应调整。

（三）本次重组发行股份数量占发行后总股本的比例

本次重组前，公司总股本为 566,449,190 股。本次发行股份购买资产后（考虑配套募集资金），公司总股本不超过 766,292,830 股，本次发行股份购买资产发行股份数量占本次重组后总股本的比例不超过 19.03%。本次发行股份购买资产后（不考虑配套募集资金），公司总股本不超过 712,276,562 股，本次发行股份购买资产发行股份数量占本次重组后总股本的比例不超过 20.47%。

四、募集资金用途

本次重大资产重组拟同时募集配套资金，主要用于：对市北发展进行增资，用于在建项目的开发及运营，提高本次资产重组的绩效。

五、特定对象所持股份的转让或交易限制，股东关于自愿锁定所持股份的相关承诺

本次发行股份购买资产的交易对方市北集团承诺其通过本次重组获得的上市公司的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；在本次交易完成后 6 个月内，如市北高新股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，市北集团在本次交易中认购的市北高新股票的锁定期自动延长至少 6 个月。

本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

本次配套融资的非公开发行对象通过本次交易获得的公司新增股份自发行结束之日起十二个月内不转让。

六、独立财务顾问是否具有保荐业务资格

本次交易的独立财务顾问为湘财证券，具有保荐业务资格，符合本次发行股份购买资产并募集配套资金所要求的资格。

七、本次发行股份前后主要财务数据

根据立信会计师出具的上市公司 2012 年-2014 年 1-9 月财务报表的审计报告（信会师报字[2014]第 114574 号）及上市公司备考财务报告的审计报告（信会师报字[2014]第 114576 号），公司本次交易前后的主要财务数据和重要财务指标如下：

项目	2014 年 9 月 30 日/		2013 年 12 月 31 日/	
	2014 年 1-9 月		2013 年度	
	交易前	备考数	交易前	备考数
总资产（万元）	274,998.56	510,610.38	216,351.96	395,102.41
所有者权益（万元）	132,285.76	279,247.24	130,189.85	275,942.83
归属于母公司的所有者权益（万元）	128,211.83	271,188.65	129,094.10	271,958.17
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.26	3.59	2.28	3.60
营业收入（万元）	8,672.71	12,758.76	42,621.82	48,262.34
利润总额（万元）	824.82	1,566.87	22,677.84	23,755.51
归属于母公司所有者的净利润（万元）	873.73	1,362.45	17,182.45	17,967.51
基本每股收益（元/股）	0.02	0.02	0.30	0.23

如果本次交易得以实施，市北高新的资产规模将得以迅速提升，归属于上市公司所有者权益及归属于上市公司股东的每股净资产也将得到提升。

八、本次发行股份前后股权结构对比

本次发行前，公司总股本为 566,449,190.00 股。市北集团直接持有本公司 237,582,852 股，通过全资子公司市北高新集团（香港）有限公司持有本公司 341,836 股，合计持有本公司 237,924,688 股，其持股比例合计为 42.00%，为公司的控股股东。闸北区国资委为公司实际控制人。

本次交易完成后，按照配套融资金额上限和发行底价测算，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
市北集团直接或间接持股	237,924,688	42.00%	383,752,060	53.88%	383,752,060	50.08%
其中：市北集团	237,582,852	41.94%	383,410,224	53.83%	383,410,224	50.03%
市北香港	341,836	0.06%	341,836	0.05%	341,836	0.04%
募集配套资金发行股份数	-	-	-	-	54,016,268	7.05%
其他股东	328,524,502	58.00%	328,524,502	46.12%	328,524,502	42.87%
总股本	566,449,190	100.00%	712,276,562	100.00%	766,292,830	100.00%

注：按本次交易对价发行的股份，交易对方所获得股份数不足 1 股的部分，无偿赠予给上市公司。

本次交易完成后，市北集团仍为本公司控股股东，闸北区国资委仍为公司实际控制人。

第七节 财务会计信息

一、交易标的的财务会计信息

(一) 市北发展最近两年及一期的备考财务报表

鉴于2014年4月29日市北集团将部分投资性房地产无偿划转至市北发展，为合理体现市北发展现有资产、业务经营情况，根据企业会计准则和中国证监会的相关要求，市北发展最近2年及1期的备考财务报告假设市北发展自2012年1月1日起即拥有上述投资性房地产。立信会计师对市北发展2012年、2013年及2014年1-9月的备考财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2014]第114562号）。

市北发展2012年、2013年及2014年1-9月经审计的备考财务报表如下：

1、资产负债表

单位：万元

资产	2014年9月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	3,663.50	507.69	14,589.51
应收账款	106.45	-	-
预付款项	-	3,726.76	-
其他应收款	14.10	4,561.15	-
存货	142,368.46	79,554.28	62,009.56
流动资产合计	146,152.51	88,349.88	76,599.08
非流动资产：			
投资性房地产	41,711.08	42,401.14	42,401.14
长期待摊费用	122.02	152.16	152.16
非流动资产合计	41,833.10	42,553.30	42,553.30
资产总计	187,985.61	130,903.19	119,152.38
流动负债：			
应付账款	10,065.17	319.73	101.60
预收款项	562.55	-	-
应交税费	302.46	-	-
应付利息	57.31	57.31	18.19

其他应付款	35,806.01	-	4,917.85
流动负债合计	46,793.51	377.04	5,037.65
非流动负债：			
长期借款	41,500.00	31,500.00	15,000.00
非流动负债合计	41,500.00	31,500.00	15,000.00
负债合计	88,293.51	31,877.04	20,037.65
所有者权益：			
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	69,253.30	69,253.30	69,253.30
未分配利润	438.80	-227.16	-138.57
所有者权益合计	99,692.10	99,026.14	99,114.73
负债和所有者权益总计	187,985.61	130,903.19	119,152.38

2、利润表

单位：万元

项目	2014年1至9月	2013年度	2012年度
一、营业收入	4,593.19	5,761.63	5,524.10
减：营业成本	2,037.13	3,137.34	3,254.19
营业税金及附加	810.70	1,016.93	975.00
销售费用	207.08	-	-
管理费用	59.72	87.86	138.22
财务费用	0.38	0.73	0.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,478.18	1,518.77	1,156.34
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,478.18	1,518.77	1,156.34
减：所得税费用	436.24	401.84	323.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,041.94	1,116.93	832.61
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	1,041.94	1,116.93	832.61

（二）泛业投资最近两年及一期的财务报表

立信会计师对泛业投资 2012 年、2013 年及 2014 年 1-9 月的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2014]第 114563 号）。泛业投资 2012 年、2013 年及 2014 年 1-9 月经审计的财务报表如下：

1、资产负债表

单位：万元

资产	2014年9月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	706.11	539.16	286.87
应收账款	10.00	11.72	63.23
预付款项	6.38	30.21	88.96
其他应收款	27.24	32.25	32.46
流动资产合计	749.73	613.34	471.52
非流动资产：			
固定资产	14.27	19.74	28.33
长期待摊费用	339.31	387.79	452.42
递延所得税资产	0.62	0.25	-
非流动资产合计	354.21	407.78	480.75
资产总计	1,103.94	1,021.12	952.28
流动负债：			
应付账款	46.67	6.00	-
预收账款	136.98	64.33	51.74
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	37.87	20.20	29.45
其他应付款	148.09	312.89	304.97
流动负债合计	369.60	403.42	386.15
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	369.60	403.42	386.15
所有者权益：			
实收资本	500.00	500.00	500.00
盈余公积	11.77	11.77	6.61
未分配利润	222.57	105.93	59.51
所有者权益合计	734.34	617.70	566.12
负债和所有者权益总计	1,103.94	1,021.12	952.28

2、利润表

单位：万元

项目	2014年1至9月	2013年度	2012年度
----	-----------	--------	--------

一、营业收入	845.23	1,648.52	1,800.78
减：营业成本	485.07	1,172.63	1,290.86
营业税金及附加	47.99	93.88	101.74
销售费用	-	-	-
管理费用	280.74	314.24	301.65
财务费用	-1.43	-1.95	-1.16
资产减值损失	1.49	1.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	31.36	68.72	107.68
加：营业外收入	125.66	1.43	-
减：营业外支出		-	0.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	157.01	70.15	107.63
减：所得税费用	40.37	18.58	27.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	116.64	51.57	79.75
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额	116.64	51.57	79.75

二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计信息

假设上市公司的重大资产重组于2013年1月1日已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营，根据上市公司2013年度、2014年1-9月财务报表，按企业会计准则的要求编制了本次交易模拟实施后的一年一期备考财务报告。该财务报告经立信会计审计，并出具了信会师报字[2014]第114576号标准无保留意见的审计报告。

（一）资产负债表

单位：万元

资产	2014年9月30日	2013年12月31日
流动资产：		
货币资金	79,984.07	58,726.59
应收账款	1,262.57	13,156.49
预付款项	27.89	3,378.23
其他应收款	770.76	7,200.95
存货	253,455.08	168,876.12
流动资产合计	335,500.37	251,338.38

非流动资产：		
可供出售金融资产	11,055.78	5,446.26
长期股权投资	68,909.93	50,872.85
投资性房地产	89,003.49	81,804.09
固定资产	4,424.21	4,790.82
在建工程	683.83	74.65
无形资产	13.89	-
长期待摊费用	461.34	539.95
递延所得税资产	557.53	235.42
非流动资产合计	175,110.01	143,764.04
资产总计	510,610.38	395,102.41
流动负债：		
短期借款	34,000.00	10,000.00
应付账款	19,253.30	10,468.03
预收款项	928.56	3,221.56
应付职工薪酬	-	265.04
应交税费	446.40	6,251.77
应付利息	227.29	133.89
其他应付款	69,232.75	25,849.51
一年内到期的非流动负债	750.00	550.00
流动负债合计	124,838.29	56,739.80
非流动负债：		
长期借款	105,362.29	60,060.23
其他非流动负债	1,162.56	1,263.81
非流动负债合计	106,524.85	61,324.04
负债合计	231,363.14	118,063.83
所有者权益：		
股本	76,629.28	76,629.28
资本公积	154,637.09	154,637.09
盈余公积	2,325.81	2,325.81
未分配利润	41,581.13	42,350.65
少数股东权益	4,073.93	1,095.75
所有者权益合计	279,247.24	277,038.58
负债和所有者权益总计	510,610.38	395,102.41

（二）利润表

单位：万元

项目	2014年1至9月	2013年度
一、营业总收入	12,758.76	48,262.34
其中：营业收入	12,758.76	48,262.34
二、营业总成本	12,526.23	30,621.40
其中：营业成本	6,318.18	21,152.75
营业税金及附加	1,911.17	4,859.76
销售费用	244.72	20.77
管理费用	2,680.36	3,764.40
财务费用	1,365.13	851.58
资产减值损失	6.66	-27.88
公允价值变动收益	-	-
投资收益	1,097.57	5,981.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	978.57	5,979.54
三、营业利润	1,330.10	23,622.45
加：营业外收入	236.85	133.07
减：营业外支出	0.07	0.01
其中：非流动资产处置损失	0.01	0.01
四、利润总额	1,566.87	23,755.51
所得税费用	369.10	5,837.06
五、净利润	1,197.77	17,918.45
归属于母公司所有者的净利润	1,362.45	17,967.51
少数股东损益	-164.68	-49.06

（三）备考合并财务报表的编制基础

1、假定本次重大资产重组完成后，市北发展、泛业投资将变为公司持股100.00%的全资子公司。本备考财务报表合并了公司发行股份购买资产前的合并报表和拟收购的市北发展和泛业投资的财务报表。

2、本备考财务报表由公司管理层编制，公司以持续经营假设为基础并假设上述重大资产重组于2013年1月1日已完成，公司通过发行股份持有市北发展和泛业投资各100.00%的股权。该重组事项完成后的架构，即公司与拟收购的公司为一个合并会计主体存续。

3、本次重大资产重组系市北集团以其持有的市北发展和泛业投资各 100.00% 股权作为对价认购公司定向发行的股份。而公司则取得市北发展和泛业投资各 100.00% 股权。

4、本备考财务报表是以公司、市北发展和泛业投资业经审计的 2013 年度及 2014 年 1 月至 9 月的财务报表为基础编制。公司 2013 年度及 2014 年 1 月至 9 月财务报表已经上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告（信会师报字[2014]第 114574 号）。市北发展、泛业投资 2013 年度及 2014 年 1 月至 9 月财务报表已经上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告（信会师报字[2014]第 114562 号、信会师报字[2014]第 114563 号）。

（四）备考合并财务报表的编制方法

1、纳入备考财务报表合并范围的市北发展、泛业投资财务报表，以其账面价值进行确认和计量。由于市北发展、泛业投资的母公司为市北集团，因此公司此次以非公开发行股份作为对价购买市北集团持有的市北发展、泛业投资各 100.00% 股权的行为构成同一控制下的企业合并。在合并日按照取得市北发展、泛业投资所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积。

2、备考财务报表中的留存收益和其他权益余额反映的是市北发展、泛业投资合并前的留存收益及其他权益余额。考虑备考合并财务报表之特殊目的，编制备考合并财务报表仅编制了报告期的备考合并资产负债表和备考利润表及相关附注，而未编制备考合并现金流量表和备考所有者权益变动表及相关附注。另外备考合并资产负债表的所有者全有部分中，“归属于母公司所有者权益”仅列示总额，不区分所有者权益各明细项目。

3、备考报告期内拟收购公司的增资情况均视作为公司按照定向增发后的股权比例进行的增资行为。对于报告拟收购公司已经收到的股东的增资款，公司模拟计入资本公积科目核算。

三、拟注入资产的盈利预测信息

立信会计对市北发展、泛业投资编制的 2014 年度及 2015 年度盈利预测报

告进行了审核，并分别出具了信会师报字[2014]第 114566 号、信会师报字[2014]第 114565 号审核报告。

(一) 盈利预测表

1、市北发展盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年度预测数			2015 年度预测数
	1-9 月实际数	10-12 月预测数	2014 年合计数	
一、营业收入	4,593.19	2,176.59	6,769.78	55,088.61
营业成本	2,037.13	547.11	2,584.24	31,573.31
营业税金及附加	810.70	384.17	1,194.87	6,803.54
销售费用	207.08	27.55	234.63	905.17
管理费用	59.72	90.81	150.53	678.88
财务费用	0.38	0.15	0.53	0.54
资产减值损失	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	1,478.18	1,126.81	2,604.99	15,127.17
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,478.18	1,126.81	2,604.99	15,127.17
减：所得税费用	436.24	311.43	747.67	3,781.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,041.94	815.38	1,857.32	11,345.79

2、泛业投资盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年度预测数			2015 年度预测数
	1-9 月实际数	10-12 月预测数	2014 年合计数	
一、营业收入	845.23	222.71	1,067.94	1,033.99
营业成本	485.07	183.92	668.99	449.15
营业税金及附加	47.99	20.22	68.21	58.42
销售费用	-	-	-	-
管理费用	280.74	81.94	362.68	383.94

财务费用	-1.43	1.11	-0.32	0.20
资产减值损失	1.49	-	1.49	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	31.37	-64.48	-33.11	142.28
加：营业外收入	125.66	-	125.66	-
减：营业外支出	-	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	157.03	-64.48	92.55	142.28
减：所得税费用	40.37	-16.18	24.19	37.00
四、净利润	116.66	-48.30	68.36	105.28

（二）盈利预测编制基础

在编制本次盈利预测时，市北发展、泛业投资依据公司的历史经营业绩，编制了2012年度、2013年度以及2014年1至9月的财务报表，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字（2014）第114574号审计报告。在此基础上，考虑国家的宏观政策和公司面临的市场环境，结合本公司2014至2015年度的经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同、已签订的租赁合同、项目开发建设施工计划及其他有关资料，本着谨慎性原则，经过分析研究编制了本盈利预测报告。该盈利预测已扣除企业所得税，但未计不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、新颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

（三）盈利预测基本假设

在盈利预测期内：

- 1、公司遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；
- 2、公司2014年度及以后年度均能持续经营；
- 3、公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- 4、公司经济业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策无重大

变化；

- 5、国家现行外汇汇率、通货膨胀率、银行信贷利率在正常的范围内变动；
- 6、公司经营计划能如期实现；
- 7、公司的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化；
- 8、公司已签订的主要合同及所洽谈的主要项目能基本实现；
- 9、公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；
- 10、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 11、房产租赁价格无重大变化；
- 12、国家对工业园区和房地产行业的调控政策无重大变化。

（四）盈利预测的特定假设

假设本公司在预测期间的各项经营计划和预算能够完成。

（五）审核意见

立信会计依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》对市北发展、泛业投资各自编制的盈利预测报告进行了审核，并出具了信会师报字[2014]第 114566 号、信会师报字[2014]第 114565 号审核报告，认为：“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该盈利预测表是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照“盈利预测的编制基础和基本假设”中所述的编制基础进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。”

四、上市公司备考盈利预测

立信会计对本公司编制的上市公司 2014 年度及 2015 年度备考盈利预测报告进行了审核，并分别出具了信会师报字[2014]第 114575 号审核报告。

（一）盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年度预测数			2015 年度预测数
	1-9 月实际数	10-12 月预测数	2014 年合计数	
一、营业收入	12,758.76	7,799.74	20,558.50	86,699.79
营业成本	6,318.18	1,932.94	8,251.12	49,837.46

营业税金及附加	1,911.17	844.51	2,755.68	10,865.74
销售费用	244.72	89.61	334.33	1,035.14
管理费用	2,680.36	1,694.77	4,375.13	4,937.91
财务费用	1,365.13	641.46	2,006.59	2,037.63
资产减值损失	6.66		6.66	
公允价值变动收益				
投资收益	1,097.57	-84.89	1,012.68	-428.05
二、营业利润	1,330.11	2,511.56	3,841.67	17,557.86
加：营业外收入	236.85	33.75	270.6	139.05
减：营业外支出	0.07		0.07	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,566.89	2,545.31	4,112.20	17,696.91
减：所得税费用	369.10	683.78	1,052.88	4,503.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,197.79	1,861.53	3,059.32	13,193.87
归属于母公司所有者的净利润	1,362.47	1,908.15	3,270.62	13,215.40
少数股东损益	-164.68	-46.62	-211.3	-21.53

（二）盈利预测编制基础

在编制本次盈利预测时，本公司依据公司的历史经营业绩，编制了 2012 年度、2013 年度以及 2014 年 1 至 9 月的财务报表，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字（2014）第 114574 号审计报告。在此基础上，考虑国家的宏观政策和公司面临的市场环境，结合本公司 2014 至 2015 年度的经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同、已签订的租赁合同、项目开发建设工程施工计划及其他有关资料，本着谨慎性原则，经过分析研究编制了本盈利预测报告。该盈利预测已扣除企业所得税，但未计不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、新颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

（三）盈利预测基本假设

在盈利预测期内：

- 1、公司遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；
- 2、公司 2014 年度及以后年度均能持续经营；

- 3、公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- 4、公司经济业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；
- 5、国家现行外汇汇率、通货膨胀率、银行信贷利率在正常的范围内变动；
- 6、公司经营计划能如期实现；
- 7、公司的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化；
- 8、公司已签订的主要合同及所洽谈的主要项目能基本实现；
- 9、公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；
- 10、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 11、房产租赁价格无重大变化；
- 12、国家对工业园区和房地产行业的调控政策无重大变化。

（四）盈利预测特定假设

假设本公司在预测期间的各项经营计划和预算能够完成。

（五）审核意见

立信会计依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》对本公司编制的上市公司盈利预测报告进行了审核，并出具了信会师报字[2014]第 114575 号审核报告，认为：“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该盈利预测表是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照“盈利预测的编制基础和基本假设”中所述的编制基础进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。”

（此页无正文，为《上海市北高新股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要》之签章页）

上海市北高新股份有限公司
2014年11月27日

