证券代码：600604　900902　　证券简称：ST二纺　ST二纺B　上市地：上海证券交易所

上海二纺机股份有限公司

重大资产置换暨关联交易报告书（草案）

交易对方名称　　：　上海市北高新（集团）有限公司

住所及通讯地址　：　上海市闸北区江场三路 238 号

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

签署日期：2010年1月18日

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

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

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

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

上海二纺机股份有限公司董事会

二〇一〇年一月十八日

目录

董事会声明.....1
目录.....2
释义.....4
第一章 重大事项提示.....7
第二章 交易概述.....12
第一节 本次交易背景和目的.....12
第二节 本次交易原则.....13
第三节 本次交易具体方案.....13
一、 本次交易概况.....13
二、 本次交易构成关联交易.....14
三、 关于本次交易的其他事项说明.....14
第四节 本次交易决策过程.....16
第五节 本次交易对方名称.....16
第六节 拟置入资产估值及定价情况.....17
第七节 拟置出资产估值及定价情况.....17
第八节 交易对方与本公司关系说明.....18
第九节 其他事项说明.....18
第三章 上市公司情况介绍.....21
第一节 公司基本情况.....21
第二节 公司设立和最近三年股权变动情况.....21
第三节 公司主营业务情况及主要财务指标.....23
第四节 公司控股股东及实际控制人情况.....25
第五节 公司前十大股东情况.....27
第四章 重大资产置换交易对方介绍.....28
第一节 市北集团基本情况.....28
第二节 市北集团主要业务概况和股权结构图.....29
第三节 市北集团与上市公司之间关系.....33
第四节 市北集团及其主要管理人员最近五年受处罚情况.....33
第五节 市北集团下属其他控股企业的基本情况及财务状况.....33
第五章 拟置出资产情况.....38
第一节 拟置出资产基本情况.....38
第二节 拟置出资产涉及长期股权类资产具体情况.....41
第六章 拟置入资产情况.....48
第一节 开创公司情况.....48
第二节 开创公司下属长期股权类资产情况.....54
第七章 拟置入资产主要业务与技术.....65
第一节 拟置入资产的主营业务和业务流程.....65
第二节 拟置入资产开发资质、组织结构和新技术、新工艺.....85
第三节 拟置入资产的主要经营策略及市场推广模式.....86
第四节 拟置入资产的经营管理体制及质量控制制度.....89
第八章 本次交易合同的主要内容.....93
第一节 《股份划转协议》.....93

第二节 《资产置换协议》..... 95
第三节 《盈利预测补偿协议》..... 102
第九章 本次交易合法、合规性分析..... 104
第十章 本次交易定价依据及公平合理性的分析..... 110
第一节 评估机构的独立性..... 110
第二节 评估假设前提的合理性..... 110
第三节 评估方法与评估目的的相关性..... 114
第四节 评估定价的公允性..... 117
第十一章 董事会讨论与分析..... 121
第一节 本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析..... 121
第二节 交易标的行业特点及经营情况讨论与分析..... 123
第三节 完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势分析..... 139
第四节 本次交易对公司的影响..... 148
第五节 风险分析及对策..... 151
第六节 业务发展战略及目标..... 156
第十二章 财务会计信息..... 161
第一节 本次拟置入资产合并财务资料..... 161
第二节 本次拟置出资产合并财务资料..... 163
第三节 本次交易模拟实施后的本公司备考财务资料..... 166
第四节 本次交易盈利预测..... 168
第十三章 同业竞争与关联交易..... 171
第一节 同业竞争..... 171
第二节 关联交易..... 173
第十四章 资金占用及关联担保情况..... 184
第一节 资金、资产占用情况..... 184
第二节 关联方担保情况..... 184
第十五章 本次交易对上市公司债务的影响..... 186
第十六章 最近十二个月重大交易情况..... 187
第十七章 公司治理结构..... 189
第十八章 关于股票买卖自查情况..... 194
第十九章 其他重要事项..... 196
第二十章 中介机构意见..... 197
第一节 律师事务所意见..... 197
第二节 独立财务顾问意见..... 197
第二十一章 中介机构联系方式..... 199

释义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

上市公司、公司、本公司、上海二纺机、二纺机、ST二纺、ST二纺B	指	上海二纺机股份有限公司，股票代码：600604，900902
市北集团	指	上海市北高新（集团）有限公司
太平洋机电集团	指	太平洋机电（集团）有限公司
电气总公司	指	上海电气（集团）总公司
拟置入资产	指	市北集团合法持有的上海开创企业发展有限公司100%股权
拟置出资产	指	上海二纺机扣除现金人民币2亿元后的全部资产及负债，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂
本次重大资产置换、本次资产置换、资产置换	指	市北集团以其持有的“拟置入资产”与上海二纺机的“拟置出资产”进行资产置换，差额部分以现金方式予以补足
土地收储	指	上海市虹口区政府为改善上海市江湾西北部城市用地结构、旧区改造及实施保障性用房建设，委托上海市虹口区土地发展中心对位于上海市虹口区江湾镇384街坊的土地实施有偿收购储备。上海二纺机分期将拥有的沪房地虹字(2001)第037228号《上海市房地产权证》项下位于场中路685弄151号面积为20,626平方米的土地使用权，以及沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下位于场中路687号（原场中路265号）面积为236,294平方米土地中的71,759.63平方米土地使用权移交给上海市虹口区土地发展中心，上海市虹口区土地发展中心分期支付土地补偿金及搬迁补偿金，合计104,070.20万元的行为
股份划转、股份无偿划转	指	太平洋机电集团将其持有的上海二纺机237,428,652股A股股份（占上海二纺机总股本的41.92%）无偿划转给市北集团
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	太平洋机电集团拟将其持有的本公司237,428,652股A股股份（占本公司总股本的41.92%）无偿划转给市北集团；同时，市北集团以其持有的“拟置入资产”与上海二纺机的“拟置出资产”进行资产置换，差额部分以现金方式予以补足
股份划转协议	指	2009年9月1日签署的《太平洋机电(集团)有限公司与上海市北高新(集团)有限公司关于划转上海二纺机股份有限公司237,428,652股国有股签署之股份划转协议》
资产置换协议	指	2009年9月1日签署的《上海二纺机股份有限公司与上海市北高新(集团)有限公司签署之资产置换协议》，

		以及上海二纺机与市北集团于2010年1月18日签署的《资产置换协议补充协议》
产权划转协议	指	2009年9月1日签署的《上海市北高新(集团)有限公司与太平洋机电(集团)有限公司关于上海二纺机股份有限公司拟置出资产之产权划转协议》
盈利预测补偿协议	指	2010年1月18日，市北集团与上海二纺机签署的《重大资产置换之盈利预测补偿协议》
市北园区、市北高新园区	指	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3.147平方公里
产业载体	指	为企业提供工作及功能空间的房产及物业
开创公司	指	上海开创企业发展有限公司
中铁市北	指	上海中铁市北投资发展有限公司
中冶祥腾	指	上海中冶祥腾投资有限公司
电气园区	指	上海电气工业园区管理有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
创业产业园	指	开创地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场西路522、538号
总部经济园南园	指	13-1号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场三路30号等
前沿产业园	指	13-3号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场三路181、183、191、193、197号
总部经济园北园	指	12号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区彭浦镇334街坊68丘
亚太数据中心	指	莹力地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场西路389号
信息产业园	指	上水地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区万荣路1268号
基准日	指	本次交易的审计及评估的基准日，即2009年8月31日
新会计准则	指	中华人民共和国财政部于2006年2月15日颁布并于2007年1月1日开始实施的《企业会计准则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院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
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
外资主管部门	指	中华人民共和国商务部及其授权的主管部门
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
海通证券、独立财务顾问	指	海通证券股份有限公司
法律顾问	指	通力律师事务所
《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》
《重大资产重组管	指	《上市公司重大资产重组管理办法》

理办法》
《收购管理办法》　　指　《上市公司收购管理办法》
元、万元、亿元　　指　如无特指，为人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明：本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，敬请广大投资者注意。

第一章 重大事项提示

一、 重大不确定性

(一) 盈利预测的不确定性

本报告书中“第十二章 财务会计信息”章节包含了本公司拟置入资产 2009 年度、2010 年度的盈利预测。

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

(二) 资产交割日的不确定性

本次重组所涉及置换资产交割的前提条件是本次交易获得本公司股东大会批准和有权国有资产监督管理部门批准、中国证监会及有权外资主管部门的批准或核准。能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性；中国证监会核准至完成资产交割，还需要履行必要的手续。因此，资产交割日具有一定的不确定性。

(三) 整体交易的不确定性

本次股份无偿划转、资产置换行为构成本公司本次重大资产重组不可分割的整体，若其中任一交易未获通过或批准，则上述各项交易自动失效并终止实施。

(四) 拟置出资产评估假设的特定性

本次重组中置出资产的作价假设本公司土地收储能够获得中国证监会的核准，即以土地收储能够获批为假设前提。土地收储能否获得核准以及获得核准的时间存在一定的不确定性。

二、 重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，请特别注意以下风险。部分主要风险情况及对策请阅读本报告书“第十一章 董事会讨论与分析”相关内容。

(一) 政策风险

1、国家产业政策变动风险

本次交易完成后，公司主营业务将变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。目前，园区的客户主要以现代生产性服务业、总部经济、高新技术服务类企业为主，该类企业目前是国家产业政策鼓励发展的产业，具有较好的发展前景。随着经济的持续发展，国家在经济发展的不同阶段可能会调整相关产业政策，鼓励发展的产业范围可能会发生变化，公司主营的园区产业载体开发经营及园区产业投资以及公司的主要客户均有可能受国家产业政策变动影响，从而可能会对公司未来的经营产生直接或间接的影响。

2、土地政策变化的风险

土地是开发区类企业发展的基本因素之一，国家土地政策的变化将会对公司未来经营产生一定的影响。

近年来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台一系列土地政策，如 2006 年 8 月发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》。2006 年 8 月 31 日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，对城市建设用地审批方式进行了调整，并提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准，同时要求工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。

2006 年 11 月 7 日财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2006 年 12 月 27 日，国土资源部下发《全国工业用地出让最低价标准》，确定土地使用权出让价格时必须执行的最低控制标准。2007 年 9 月 28 日，明确将工业用地纳入“招拍挂”范围；取消了“分期付款”方式取得土地使用权的做法，规定“未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。”

2009 年 12 月 17 日，财政部、国土资源部、中国人民银行等五部委发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，规范土地出让收入分期缴纳行为，在土地出让中，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%，分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过 1 年。

上述土地政策表明国家土地管理将继续保持从严控制的基本政策，在土地获取难度相对增加的同时，土地获得成本和费用的上涨可能会增大公司开发成本。

(二) 市场风险

1、销售风险

园区开发是受经济周期波动影响较为明显的行业之一，有较强的周期性。在宏观紧缩的情况下从事园区开发的企业利润可能会受到较大影响。本次交易后公司从事园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，受宏观经济影响程度不如普通房地产开发企业，但短期内公司园区产业载体销售比例较大，销售部分的收益水平将会受到市场波动的影响。未来公司将拓展租赁业务，同时提高园区产业投资及服务类创新等增值业务的收益水平。

2、租赁风险

目前我国对高新技术企业、总部经济及现代生产性服务类企业较为重视，各地纷纷加大了对该类企业的招商引资力度，区域内开发区之间竞争比较激烈。本次交易后，公司将受托经营市北集团的租赁业务，租赁业务也将成为日后公司的主业之一，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租金价格和租金收入造成一定的影响。

(三) 经营风险

1、土地储备风险

本次交易后，公司现有的土地储备与现阶段开发规模基本保持在合理的水平，可满足公司未来几年开发需要。但由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及公司以区域性园区开发为主，随着公司资产及运营规模的不断扩大，公司如果不能持续取得优质的土地储备可能会制约公司的未来持续发展。

2、项目开发风险

本次交易后，公司目前开发的主要产品是园区产业载体及相关的配套设施，具有开发周期长的特点。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理，涉及到调研单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位、营销策划单位等多家合作单位，并受到土地规划、建设项目审批、市政、房管、消防、环保等政府部门的监管，如任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、

合作单位配合不力等，都可能会导致项目开发周期延长、建筑施工成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现管。此外，公司已完工项目及在建项目如存在质量缺陷，也将会对公司产生不利的影响。

3、合资项目的收益分享风险

本次交易后，公司通过开创公司分别持有中冶祥腾及中铁市北 34%和 40%的股权，公司在物业开发上不具有绝对的控制权，合资一方一旦对合资公司经营或管理方面产生较大争议或分歧时，可能对合资公司的项目开发产生很大不确定性。在未来的发展中，公司将审慎地选择有经验、有实力的知名企业作为合作伙伴，建立长期战略合作关系，降低经营风险，实现双赢的结局。

(四) 财务风险

1、偿债能力风险

根据截止 2009 年 8 月 31 日经审计的公司备考财务报表，本次交易完成后，公司合并资产负债率为 33.93%，公司负债总额为 49,701.58 万元，公司负债比例较低，随着经营规模的扩大如增加新的借款，则负债金额的增加及结构的变化将使偿债风险及利息支出的费用增加。

2、筹资风险

随着公司业务的发展和运营规模的扩大，信贷政策和利率水平将有可能对公司未来的债务融资带来一定的风险。

3、现金流波动风险

根据经审计的上市公司备考财务报表，公司 2008 年度、2009 年 1-8 月的经营活动产生的现金流量净额分别为-5,385.86 万元、-23,272.43 万元（主要系拟置入资产所开发项目大多处于在建所致）。本次交易后，公司所处行业具有较强的行业周期性特征，产业载体租售现金流入与相应建设现金支出在各期不能完全配比，各期经营性现金流量存在较大波动。

三、 其他需要关注事项

本次交易尚须本公司股东大会批准、有权国有资产监督管理部门批准，并经中国证监会及有权外资主管部门的批准或核准。市北集团因本次交易触发了本公司其他股东的要约收购义务，须向中国证监会申请要约收购豁免。上述批准或核

准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间均存在不确定性。

根据公司与上海市虹口区土地发展中心于2009年8月3日签订的“江湾镇街道384街坊《国有土地收购合同》”以及于2010年1月18日签订的《国有土地收购合同补充协议》，上海市虹口区土地发展中心同意就公司土地收储事宜按104,070.20万元的价格补偿上海二纺机。该土地收储事项需经本公司股东大会批准及中国证监会核准。

根据市北集团与太平洋机电集团签订的《产权划转协议》，市北集团拟将从本次交易中取得的置出资产，无偿划转给太平洋机电集团。本公司拟成立全资子公司（暂定名为：上海二纺机机械有限公司，简称：新二纺机），待本次交易获得相关部门及机构批准后，该全资子公司将承接由本公司置换出去的资产、负债及相关人员，并继续从事纺织机械业务。

本次重组涉及的股份无偿划转、资产置换及产权无偿划转作为本次交易的整体，股份无偿划转及资产置换互为前提条件。

股份无偿划转及资产置换作为产权无偿划转的前提条件，产权无偿划转不作为股份无偿划转及资产置换的前提条件。

第二章 交易概述

第一节 本次交易背景和目的

一、本次交易的背景

受人民币持续升值、出口下滑以及钢材等原材料价格大幅上涨的影响，近年来我国纺织、服装行业下滑较为明显，我国纺织机械行业整体运行陷入困境，全球性金融危机的爆发，进一步加剧了纺织机械行业的危机。在此背景下，上海二纺机经营状况持续恶化，公司最近三年主营业务收入呈逐年下降趋势，公司扣除非经常性损益连续3年亏损。2008年3月18日起，公司股票交易被上海证券交易所实施退市风险警示处理。2009年12月31日，公司股票交易被上海证券交易所撤销退市风险警示并实施其他特别处理。

单位：万元

指标	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	54,249.14	92,528.46	102,750.22
扣除非经常性损益后净利润	-8,915.08	-29,816.28	-8,140.82

《上海市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》明确提出，进一步优化调整产业布局，大力推进工业向园区集中，加快工业向国家级、市级工业园区集中。经过多年发展，市北高新技术服务业园区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型，并于2008年成为上海市级高新技术开发区，2009年成为上海国家高技术产业基地，是闸北区重点产业功能区之一。市北集团借力资本市场，实现园区产业载体开发经营及园区产业投资业务上市，并依托市北高新技术服务业园区平台快速发展，将彻底改善上市公司资产质量及盈利能力，有利于保护广大中小股东的利益。

二、本次交易的目的

通过本次交易一方面使公司从纺织机械领域战略退出；另一方面通过置入市北集团园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，实现公司的主营业务整体转型。本次交易完成后，公司的盈利能力和可持续发展能力将得到显著提高。

第二节 本次交易原则

一、合法性原则

二、提升上市公司盈利能力原则

三、突出主营业务，提升核心竞争力和持续经营能力原则

四、坚持公正、公开、公平，维护上市公司和全体股东利益原则

五、避免同业竞争、规范关联交易原则

六、诚实信用、协商一致原则

第三节 本次交易具体方案

一、 本次交易概况

本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成，股份无偿划转、资产置换互为前提、互为条件、同步实施。

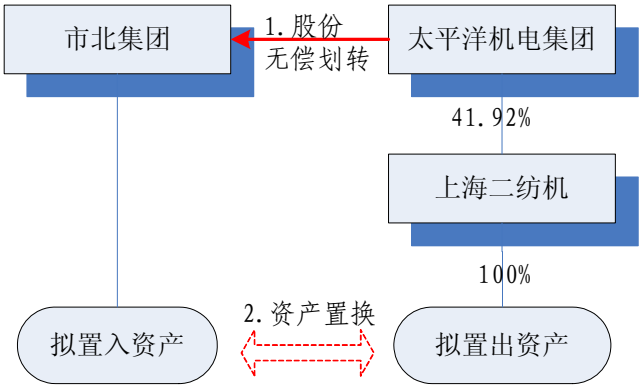
具体方案如下：

（一）股份无偿划转

太平洋机电集团将其持有的上海二纺机237,428,652股A股股份（占上海二纺机总股本的41.92%）无偿划转给市北集团。

（二）资产置换

市北集团以其合法持有的开创公司100%股权，与上市公司扣除现金人民币2亿元后的全部资产及负债进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。置入资产与置出资产如存在差额，则以现金方式予以补足。



上述股份无偿划转、资产置换构成本次交易不可分割的整体，若其中任一交易未获通过或批准，则上述其他交易均自动失效并终止实施。

二、 本次交易构成关联交易

截止本报告书公告日，市北集团与本公司无关联关系。但根据市北集团与本公司签署的附生效条件的《股份划转协议》，在协议生效后，市北集团将持有公司41.92%的股份，成为本公司的第一大股东。因此，根据上交所《上市规则》10.1.6条的有关规定，本次交易构成关联交易。

三、 关于本次交易的其他事项说明

（一）根据本公司与市北集团签订的附生效条件的《资产置换协议》及《资产置换协议补充协议》，在本公司本次重组的第二次董事会会议通知发出前，双方可以另行协商确定拟置出资产和拟置入资产的主要交易形式。根据该约定，在确保不实质改变拟置出资产、拟置入资产范围、价值的前提下，经双方协商一致，本公司及市北集团可以将全部或部分拟置出资产、拟置入资产先行设立子公司或过户至子公司，再以该等子公司股权进行交易。

（二）本公司拟成立全资子公司，本次交易获得相关部门及机构批准后，该公司将承接由本公司置换出去的资产、负债及相关人员，并继续从事置换出去的纺织机械业务。

（三）本次交易中的股份无偿划转事宜已经获得国务院国资委《关于上海二纺机股份有限公司国有股东所持股份划转有关问题的批复》（国资产权

[2009]1220号）批准，上海市国资委已经对本次交易涉及的国有资产评估结果备案。

第四节 本次交易决策过程

本次交易涉及有关各方的决策过程如下：

2009年8月3日，本公司因控股股东正在讨论公司的重大重组事项，发布重大事项停牌公告。

2009年8月31日，经电气总公司第二届董事会第三次通讯表决，审议通过了太平洋机电集团拟对公司实施重大资产重组的议案。

2009年8月31日，市北集团召开临时董事会，审议通过本次交易。

2009年9月1日，太平洋机电集团召开董事会，审议通过本次交易。

2009年9月1日，本公司控股股东太平洋机电集团与市北集团签署《股份无偿划转协议》，约定将所持本公司41.92%股份无偿划转至市北集团。

2009年9月1日，本公司与市北集团签署《资产置换协议》，约定了本次重大资产置换范围及相关事项。

2009年9月1日，公司召开了第六届董事会第二十六次会议（即本次交易的首次董事会），审议通过了《关于审议<上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易>的预案》等相关议案。

2009年11月4日，国务院国资委以《关于上海二纺机股份有限公司国有股东所持股份划转有关问题的批复》（国资产权[2009]1220号）批准本次交易的股份无偿划转行为。

2010年1月18日，市北集团召开临时董事会，审议通过本次交易的正式方案。

2010年1月18日，本公司召开第六届董事会第二十九次会议（即本次交易的第二次董事会），决议并通过本次交易的正式方案。

第五节 本次交易对方名称

公司名称： 上海市北高新（集团）有限公司

公司注册地址：上海市闸北区江场三路238号16楼

通讯地址：　　上海市闸北区江场三路238号16楼

邮政编码：　　200436

联系电话：　　021-56770133

联系传真：　　021-56770134

联系人：　　吴炯

第六节　拟置入资产估值及定价情况

根据本公司与市北集团签署的《资产置换协议》及《资产置换补充协议》，市北集团拟将其拥有的开创公司 100%股权置入本公司，拟置入资产根据经上海市国资委备案的资产评估结果定价。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，本次拟置入资产的评估价值合计为 76,285.77 万元。拟置入资产估值的详细情况参见第六章第一节。

根据上海立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 24734 号《审计报告》，以 2009 年 8 月 31 日为审计基准日，本次拟置入资产模拟母公司报表的净资产账面价值为 68,784.86 万元，拟置入资产评估值与模拟母公司报表的净资产账面价值相比增值 10.90%。

第七节　拟置出资产估值及定价情况

根据本公司与市北集团签署的《资产置换协议》及《资产置换补充协议》，本公司将扣除人民币2亿元的货币资金以外的所有资产和负债置出，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂，拟置出资产根据经上海市国资委备案的资产评估结果定价。

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字(2009)第 245 号《资产评估报告书》，以 2009 年 8 月 31 日为基准日，本次拟置出资产的评估价值合计为 83,925.52 万元。拟置出资产估值的详细情况参见第五章第一节。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 11927 号《审计报告》，以 2009 年 8 月 31 日为审计基准日，拟置出资产模拟母公司报表的净资产账面价值为 10,658.56 万元，本次拟置出资产模拟合并报表的归属于母公司净资产账面价值 10,735.14 万元。拟置出资产评估值与模拟母公司报表净资产（扣除 2 亿元现金后）相比增值 687.40%，拟置出资产评估值与模拟合并报表的归属于母公司净资产账面价值相比增值 681.78%。

第八节 交易对方与本公司关系说明

本次交易的交易对方为市北集团。本次交易前，市北集团与本公司不存在股权关系。本次交易完成后，市北集团将持有本公司41.92%的股权，成为本公司的第一大股东。因闸北区国资委持有市北集团100%股权，故本次交易完成后，闸北区国资委将成为本公司的实际控制人。市北集团具体情况参见“第四章 重大资产置换交易对方介绍”。

第九节 其他事项说明

1、太平洋机电集团所持股份无偿划转给市北集团及资产置换构成公司本次重大资产重组不可分割的整体，其中任一交易终止或不能实施，包括但不限于未获得相关各方董事会或股东大会审议通过、或未能获得国资监管部门、中国证监会及有权外资主管部门的批准或核准，或者因任何其他原因终止或不能实施，则上述各项交易自动失效并终止实施。

2、本次拟置入的资产评估作价76,285.77万元，占公司2008年经审计的合并财务会计报告期末净资产36,837.82万元的207.09%，本次拟置出资产评估作价

83,925.52万元，占公司2008年经审计的合并财务会计报告期末净资产的227.82%。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组情形。

3、本次交易已经获得本公司董事会批准，但尚须经本公司股东大会批准，国资监管部门、中国证监会核准后方可施行。

4、本次交易涉及的外商投资企业股东及经营范围变更，尚须上海市商务主管部门批准。

5、市北集团因本次股份无偿划转而触发以要约方式收购本公司其他股东股份的义务，还须取得中国证监会关于要约收购义务的豁免。

6、本公司本次交易的正式方案与2009年9月1日公告的预案相比稍有差异，方案差异说明如下：

（1）重组预案中，拟置出资产2009年6月30日未经审计的账面价值为1.56亿元，预估值约7.26亿元。正式方案中，拟置出资产截止2009年8月31日经立信会计师事务所有限公司审计的账面价值为1.07亿元（母公司报表口径），经上海立信资产评估有限公司评估并经上海市国资委备案的评估值为8.39亿元。正式方案与预案披露的拟置出资产未经审计账面值及预估值相比，变动幅度分别为减少31.41%及增加15.56%，其中正式方案中审计值减少主要系预估值基准日与正式方案基准日期间公司产生了实际亏损所致；正式方案中评估值增加主要是相关的预计费用根据最新的估算依据发生变化所致。

（2）重组预案中拟置入资产未经审计的账面价值为68,342.36万元，预估值约77,189.03万元。正式方案中，拟置入资产经立信会计师事务所有限公司审计的账面价值为68,784.86万元，经上海东洲资产评估有限公司评估并经上海市国资委备案的评估值为76,285.77万元。上述变动幅度分别为0.65%及-1.17%，未超过20%，不构成重大影响。

（3）重组预案中拟置入资产的范围为：市北集团合法持有的园区地产销售类资产及负债，包括市北集团持有的用于开发销售的地产及从事园区开发及销售业务公司的股权。拟置入资产中包含市北集团合法拥有的 5 个开发项目及开创公司100%股权，中铁市北 40%股权，以及中冶祥腾 34%股权。

本次正式方案中，根据闸北区国资委闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将拟置入资产中的 5 个开发项目以及中铁市北 40%股权、中冶祥腾 34%股权、电气园区 51%股权、聚能湾 100%股权注入开创公司，因此，本次拟置入资产为开创公司 100%股权。

（4）重组预案中拟置入资产中不包含产业导入、综合服务及产业投资业务，本次正式方案中根据整体上市的原则，拟置入资产中包含了市北集团下属的产业导入、综合服务及产业投资业务及相关的人员。

（5）重组预案中拟置入资产的总部经济园南园面积描述的为目前实际权证建筑面积 77,338.67 平方米，本次拟置入的建筑面积为 34,908.41 平方米，其余建筑面积根据《委托服务协议》，市北集团拟将其租赁业务托管给未来的上市公司，详见本报告书第十三章第一节。

（6）重组预案中拟置入资产的总部经济园北园面积描述为 49,770.10 平方米，正式方案中本次拟置入的建筑面积为 69,023.90 平方米，差额 19,253.80 平方米为会所和变电站作为特殊用房未纳入重组预案中。

第三章 上市公司情况介绍

第一节　公司基本情况

公司名称：	上海二纺机股份有限公司
公司英文名称：	SHANGHAI ERFANGJI CO., LTD
股票简称：	ST 二纺，ST 二纺 B
股票代码：	600604，900902
公司注册地：	上海市场中路687号
主要办公地点：	上海市场中路687号
注册资本：	56,644.919 万元
营业执照注册号：	企股沪总字第019003号（市局）
税务登记证号码：	国税沪字第310042607225505
法定代表人：	李培忠
董事会秘书：	李勃
通讯地址：	上海市场中路687号
邮政编码：	200434
联系电话：	(021)65318494　　(021)51265073
经营范围：	生产和销售纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及各类包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品，主要产品为纺织机械

第二节 公司设立和最近三年股权变动情况

一、公司设立情况

公司系于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；1992年5月，经中国人民银行上海市分行以沪银金管(92)5135号《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》批准，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。1995年10月4日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为019003 号。公司注册资本为人民币566,449,190.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第1047号验资报告。

二、 最近三年股本变动情况

2006年，公司完成股权分置改革，按A股流通股股东每持有10股流通股获得3.5股A股股票的方案实施完后，公司的股本结构：

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例（%）
一、有限售条件股份	237,428,652	41.92
国家持有股份	237,428,652	41.92
二、无限售条件流通股份	329,020,538	58.08
人民币普通股	96,095,538	16.96
境内上市外资股	232,925,000	41.12
三、股份总数	566,449,190	100.00

2009 年 3 月 18 日，本公司的有限售条件股份可全部上市流通。

截止本报告书截止日，公司的股份结构为：

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例（%）
一、无限售条件流通股份	566,449,190	100.00
国家持有股份	237,428,652	41.92
人民币普通股	96,095,538	16.96
境内上市外资股	232,925,000	41.12
二、股份总数	566,449,190	100.00

三、 股权分置改革有关情况

2006 年 1 月 23 日，公司相关股东会议审议通过了股权分置改革方案。2006 年 3 月 1 日，公司实施了股权分置改革方案。

(一) 股票对价

非流通股股东向流通股股东支付 24,913,658 股二纺机的股票，流通股股东按其持有的二纺机流通股股数每 10 股获付 3.5 股。

(二) 非流通股股东的承诺事项

二纺机 2006 年股权分置改革时，太平洋机电集团承诺：①其持有的非流通股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；②在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占公司股份总数的比例在十二个月不超过百分之五，在二十四各月内不超过百分之十；③通过证券交易所挂牌交易的出售的二纺机股份数量，每达到二纺机股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

2009 年 3 月 18 日，本公司的有限售条件股份可全部上市流通。公司非流通股东太平洋机电集团股改承诺已切实履行完毕。

第三节 公司主营业务情况及主要财务指标

一、本公司主营业务情况

本公司主要生产销售纺纱机械、化纤机械等产品，主要产品包括长细纱机、粗纱机、自动络筒机。

公司最近三年主要产品收入、成本情况如下：

单位：万元

业务板块	主营业务收入			主营业务成本		
	2008 年度	2007 年度	2006 年度	2008 年度	2007 年度	2006 年度
工业	36,455.57	74,980.34	83,144.68	36,721.81	73,363.94	78,852.90
贸易业	24,670.07	36,417.38	49,663.75	23,470.58	33,523.25	48,353.30
其他	464.21	593.23	229.45	211.96	349.12	29.96
公司内各业务分部相互抵销	11,557.05	25,831.85	36,223.63	11,557.05	25,831.85	36,223.63
合计	50,032.80	86,159.10	96,814.25	48,847.29	81,404.46	91,012.53

业务板块	主营业务利润率

	2008 年度(%)	2008 年度比上年变动(%)	2007 年度(%)	2007 年度比上年变动(%)	2006 年度(%)
工业	-0.73	-2.89	2.16	-3.00	5.16
贸易业	4.86	-3.09	7.95	5.31	2.64
其他	54.34	13.19	41.15	-45.79	86.94
	主营业务利润				
	2008 年度	2008 年度比上年变动	2007 年度(万元)	2007 年度比上年变动	2006 年度
工业	-266.24	-1,882.64	1,616.40	-2,675.38	4,291.78
贸易业	1,199.49	-1,694.64	2,894.13	1,583.68	1,310.45
其他	252.25	8.15	244.11	44.62	199.49
合计	1,185.50	-3,569.14	4,754.64	-1,047.08	5,801.72

二、本公司最近三年及最近一期的主要财务指标

(一) 资产负债情况

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	104,928.71	78,619.27	101,961.98	121,921.41
总负债	73,712.93	41,153.38	60,165.68	59,110.13
归属于母公司所有者权益	30,735.14	36.837.82	40,766.35	61,765.03

(二) 利润情况

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	15,831.29	54,249.14	92,528.46	102,750.22
利润总额	-7,740.20	789.39	-27,695.38	-6,317.82
归属于母公司的净利润	-7,645.32	955.64	-27,781.56	-6,550.92

(三) 现金流量情况

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,527.97	-4,341.78	-6,256.44	2,089.14

投资活动产生的现金流量净额	51,799.45	13,295.61	5,067.18	567.59
筹资活动产生的现金流量净额	-12,388.18	-5,739.58	-1,578.83	-1,947.24
现金及现金等价物净增加额	33,877.66	3,130.39	-2,795.59	734.85

(四) 主要财务指标

项目	**2009 年 1-8 月/2009 年 8 月 31 日**	**2008 年度 /2008 年 12 月 31 日**	**2007 年度 /2007 年 12 月 31 日**	**2006 年度 /2006 年 12 月 31 日**
每股收益（元）	-0.13	0.0169	-0.4905	-0.1156
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	0.5426	0.6503	0.7197	1.0904
全面摊薄净资产收益率(%)	-24.87	2.59	-68.15	-10.61

第四节 公司控股股东及实际控制人情况

一、 本公司控股股东概况

公司名称： 太平洋机电（集团）有限公司

公司英文名称： PACIFIC MECHATRONIC (GROUP) CO.,LTD.

公司注册地： 上海市凯旋路554号

主要办公地点： 上海市凯旋路554号

注册资本： 15.04 亿元

营业执照注册号： 310000000031123

税务登记证号码： 国（地）税沪字 310105132230430号

法定代表人： 郑元湖

通讯地址： 上海市凯旋路554号

邮政编码： 200050

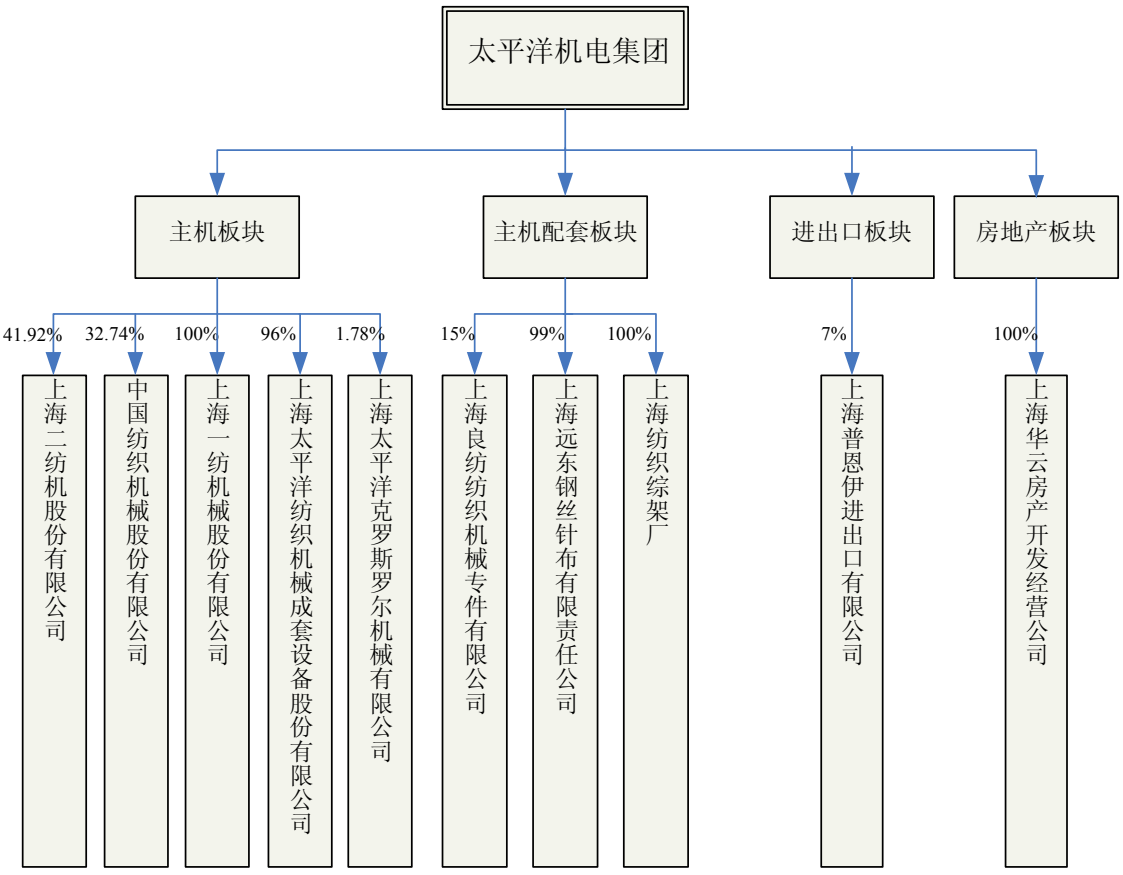
联系电话： （021）62251010

联系传真： （021）62113003

经营范围：	纺织机械，纺织器材，服装机械，机电产品，环保设备，计算机工程，办公自动化，金属材料，建筑材料，纺织原料，五金交电，日用百货，服装服饰，设备租赁，外经贸委批准的自营进出口业务。

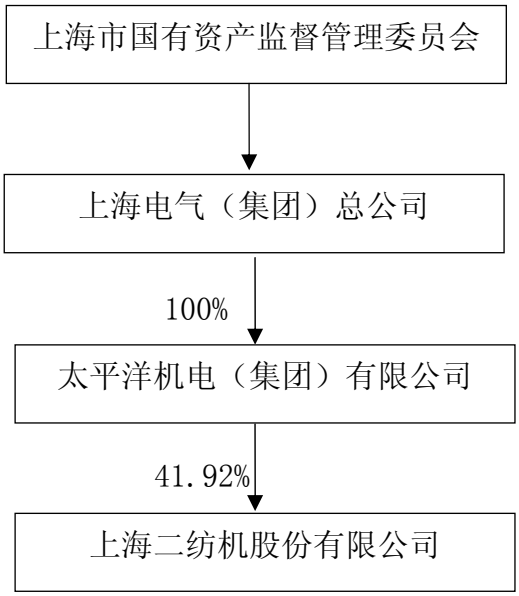
太平洋机电集团前身是上海纺织机械（集团）联合公司和上海纺织设备器材联合公司，成立于20世纪50年代中期。1994年7月，经上海市经委批准，由上海纺织机械（集团）联合公司、上海纺织设备器材联合公司、上海二纺机、中国纺织机械股份有限公司等33家纺机、器材制造企业联合组建太平洋机电集团。目前，太平洋机电集团已形成一批集产品开发设计、制造、服务于一体的核心企业，基本形成了棉纺成套机械、化纤成套机械、织造机械三大核心业务设计与制造能力。

太平洋机电集团业务板块如下：



二、 本公司实际控制人及控股关系图

本公司实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。本公司控股关系图如下：



第五节 公司前十大股东情况

截止 2009 年 11 月 30 日，公司前十大股东情况如下：

股东名称	持股比例(%)	持股数量（股）
太平洋机电（集团）有限公司	41.92	237,428,652
SHENYIN WANGUO NOMINEES (H.K.) LTD.	0.63	3,562,299
黄建中	0.32	1,785,074
NORGES BANK	0.25	1,436,699
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	0.19	1,094,342
沈金华	0.19	1,065,300
祝圣	0.15	833,700
钱水潮	0.15	830,236
何海燕	0.14	808,621
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	0.14	794,910
合计	44.08	249,639,833

第四章 重大资产置换交易对方介绍

第一节 市北集团基本情况

公司名称：	上海市北高新（集团）有限公司
公司英文名称：	Shanghai Shibei Hi-Tech（Group） Co.,Ltd
公司注册地：	上海市闸北区江场三路238号16楼
主要办公地点：	上海市闸北区江场三路238号16楼
注册资本：	70,000 万元
营业执照注册号：	310108000206928
税务登记证号码：	310108134699646
法定代表人：	丁明年
通讯地址：	上海市闸北区江场三路238号16楼
邮政编码：	200436
联系电话：	（021）56770133
联系传真：	（021）56770134
经营范围：	投资与资产管理，房地产开发经营，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）。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）

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。

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。

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。

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。由上海市闸北区国资委持有市北集团 100%股权。

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。

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。

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。

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。

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。

第二节 市北集团主要业务概况和股权结构图

一、 市北集团最近三年主要业务情况

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、园区产业载体出售出租、招商引资以及园区配套管理职能。在市北集团推进下，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和上海国家高技术产业基地等称号，市北集团并于2003-2004年度荣获了上海市闸北区文明单位称号；2005-2006年度、2007-2008年度荣获了上海市文明单位称号。

截止2009年8月31日，市北集团已经开发了总部经济园南园、总部经济园北园、前沿产业园、创业产业园、13-2号地块、9号地块、10号地块等项目，累计开发完成了近100万平方米的现代工业楼宇建设，并以这些楼宇的对外销售、租赁作为园区招商引资的重要载体。

市北集团以大力发展园区内生产性服务业理念为引领，以智能化工业楼宇、功能性配套设施为主要内容，精心推进园区景观、会务、餐饮、电力通信等基础设施建设及配套综合服务，凭借园区在地理位置、环境、服务、人才以及文化等各方面的综合优势，积极推进园区内产业升级。目前园区已经引进了以科勒（中国）、爱生雅、住友化学为代表的世界500强企业；以环达电脑、赛科斯、晶澳太阳能为代表的企业研发中心；以智联易才、品天信息为代表的服务外包企业。上述研发设计、服务外包以及总部型企业的引进，极大提高了园区知名度、促进了园区产业升级。

市北集团积极推进区校合作、区企合作。作为上海交大、复旦大学、清华科技园的合作伙伴，市北集团推进了一系列技术转移、高新技术成果转化和孵化器建设的合作，使园区的科技含量不断提升；市北集团还推进与世界500强的中铁集团、中冶集团合作，不断提升集团的发展质量和发展视野。

截止2009年8月31日，市北集团总资产45.12亿元，净资产6.63亿元。

二、 市北集团最近三年一期主要财务指标

(一)财务状况

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	451,258.48	226,816.34	168,382.59	140,163.37
总负债	384,569.99	181,921.00	149,753.25	93,351.65
归属于母公司所有者权	66,303.50	44,489.38	17,847.66	45,607.68

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
益				

(二)经营成果

单位：万元

项目	2009 年度 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	10,521.27	15,893.63	16,669.79	15,761.36
营业利润	1,499.12	1,772.91	3,728.33	-18.56
利润总额	2,747.89	2,806.04	3,736.17	912.33
归属于母公司所有者净利润	1,872.93	1,856.60	1,619.98	749.28

(三)现金流量指标

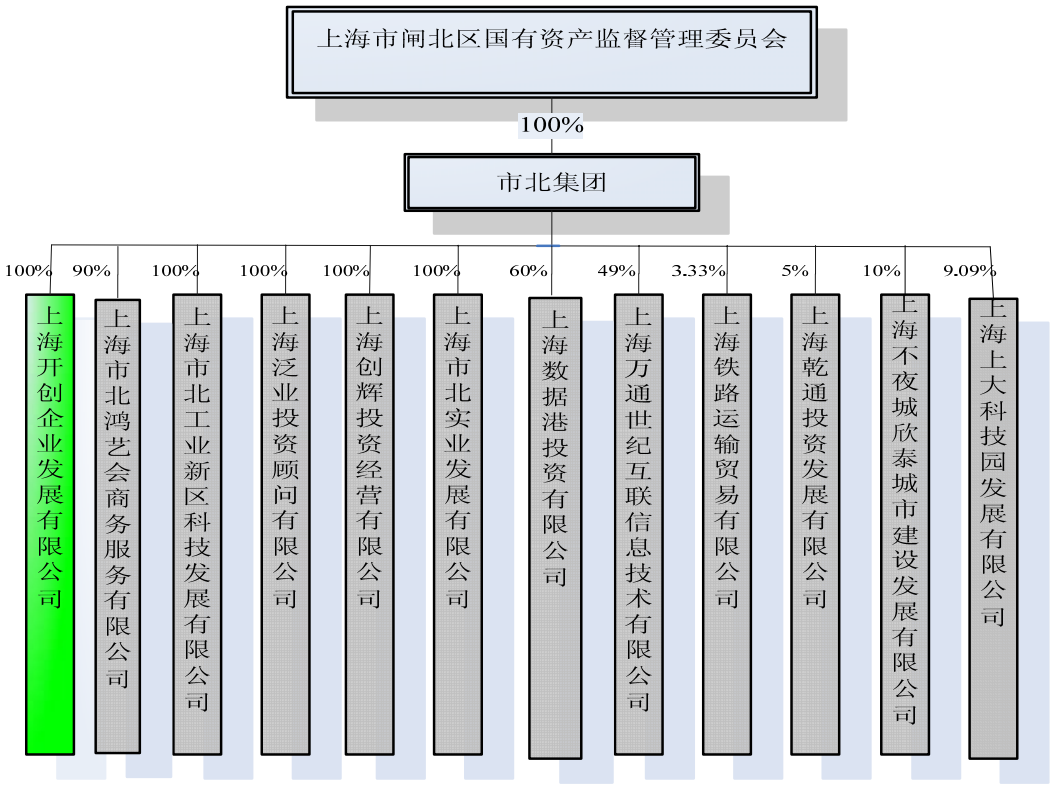
单位：万元

项目	2009 年度 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-144,175.19	-26,813.16	-678.99	-20,383.37
投资活动产生的现金流量净额	-18,647.35	-11,721.19	-8,176.58	1053.73
筹资活动产生的现金流量净额	233,432.44	56,237.27	8,829.32	18,024.38
现金及现金等价物净增加额	70,609.91	17,702.92	-26.25	-1,305.26

说明：上述报表2008年度及2009年度1-8月为经审计合并报表，2007年度及2006年度为未经审计合并报表数。

三、 市北集团股权结构图

市北集团为上海市闸北区国资委全资拥有的国有企业，截止本报告书签署日，市北集团下属 7 家控股子公司，5 家参股企业，股权结构及下属企业图如下：


上海市闸北区国有资产监督管理委员会
100%
市北集团
100%
90%
100%
100%
100%
100%
60%
49%
3.33%
5%
10%
9.09%
上海开创企业发展有限公司
上海市北鸿艺会商务服务有限公司
上海市北工业新区科技发展有限公司
上海泛业投资顾问有限公司
上海创辉投资经营有限公司
上海市北实业发展有限公司
上海数据港投资有限公司
上海万通世纪互联信息技术有限公司
上海铁路运输贸易有限公司
上海乾通投资发展有限公司
上海不夜城欣泰城市建设发展有限公司
上海上大科技园发展有限公司

第三节 市北集团与上市公司之间关系

本次交易前，市北集团与本公司不存在关联关系。本次交易后，市北集团将持有本公司本次发行后总股本的41.92%，成为本公司的第一大股东。本次交易前，市北集团未向本公司推荐董事或高级管理人员。目前市北集团尚无向本公司推荐董事及高级管理人员的具体计划。

第四节 市北集团及其主要管理人员最近五年受处罚情况

最近五年，市北集团及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

第五节 市北集团下属其他控股企业的基本情况及财务状况

一、 市北集团下属其他控股企业

市北集团下属其他控股企业情况如下：

序号	单位名称	市北集团持股比例（%）
1	上海市北工业新区科技发展有限公司	100
2	上海泛业投资顾问有限公司	100
3	上海创辉投资经营有限公司	100
4	上海市北实业发展有限公司	100
5	上海市北鸿艺会商务服务有限公司	90
6	上海数据港投资有限公司	60

二、 各单位基本情况介绍

（一） 上海市北工业新区科技发展有限公司

1、基本情况

上海市北工业新区科技发展有限公司成立于 2000 年 6 月。现注册资本 450 万元，市北集团持有其 100%股权，企业法人营业执照号为 310108000233599。

上海市北工业新区科技发展有限公司经批准的经营范围为：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。

2、业务及财务情况

上海市北工业新区科技发展有限公司自2005年起已连续三年以上无营业收入，目前无生产经营人员，处于暂停经营状态，故与本次拟置入资产的业务不构成同业竞争，具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

上海市北工业新区科技发展有限公司2008年12月31日经审计的归属于母公司的净资产为390.17万元，2008年度营业收入0万元、净利润为-19.61万元。

（二） 上海泛业投资顾问有限公司

1、基本情况

上海泛业投资顾问有限公司成立于2007年10月。现注册资本500万元，市北集团持有其100%股权，企业法人营业执照号为310108000421355。

上海泛业投资顾问有限公司经批准的经营范围为：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（涉及许可项目的凭许可证经营）。

2、业务及财务情况

上海泛业投资顾问有限公司目前主要业务为从事市北园区外房产经纪业务，与本次拟置入资产的业务不构成同业竞争。具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

上海泛业投资顾问有限公司2008年12月31日经审计的归属于母公司的净资产为472.77万元，2008年度营业收入为53.75万元、净利润为-27.23万元。

（三） 上海创辉投资经营有限公司

1、基本情况

上海创辉投资经营有限公司成立于2008年1月。现注册资本3亿元，市北集团持有其100%股权，企业法人营业执照号为310108000427670。

上海创辉投资经营有限公司经批准的经营范围为：资产投资经营、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（涉及许可项目的凭许可证经营）。

2、业务及财务情况

上海创辉投资经营有限公司设立目的为负责园区的土地一级开发，后该业务整合到市北集团经营，目前该公司无营业收入，与本次拟置入资产的业务不构成同业竞争。具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

上海创辉投资经营有限公司 2008 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的净资产为 1 亿元，2008 年度营业收入为 0 元、净利润为 0 元。

（四） 上海市北实业发展有限公司

1、基本情况

上海市北实业发展有限公司成立于 2006 年 1 月。现注册资本 100 万元，市北集团持有其 100%股权，企业法人营业执照号为 3101082030163。

上海市北实业发展有限公司经批准的经营范围为：企业管理服务，投资管理咨询，物业管理，商务信息咨询，财务咨询，会展服务，建筑装潢设计；建材，自动化控制成套设备，计算机及配件，仪器仪表，钢材，办公用品，珠宝饰品，汽车备件，劳防用品，五金交电，化工产品（除有毒及危险品），服装鞋帽，环保设备，有色金属的销售；承接各类广告设计、制作，企业登记代理，办公设备的租赁（涉及许可项目的凭许可证经营）。

2、业务及财务情况

上海市北实业发展有限公司目前主要业务为物业管理，自 2009 年 7 月以来，已不开展新的业务，市北集团计划近期将其办理停业及工商注销手续，故与本次拟置入资产的业务不构成同业竞争。具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

上海市北实业发展有限公司 2008 年 12 月 31 日未经审计的归属于母公司的净资产为 58.08 万元，2008 年度营业收入为 1,037.14 万元、净利润为 898.11 万元。

（五） 上海市北鸿艺会商务服务有限公司

1、基本情况

上海市北鸿艺会商务服务有限公司成立于 2009 年 8 月 24 日。注册资本 200 万元，其中市北集团持有 90%股权，上海雅都企业管理有限公司持有 10%股权，企业法人营业执照号为 310108000456512。

上海市北鸿艺会商务服务有限公司经批准的经营范围为：会务服务、停车场、健身房、鲜花的销售（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

2、业务及财务情况

上海市北鸿艺会商务服务有限公司目前仍处于初创阶段，无业务产生，该公司未来的主要业务为会所经营，与本次拟置入资产的业务不产生同业竞争。具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

（六） 上海数据港投资有限公司

1、基本情况

上海数据港投资有限公司成立于 2009 年 11 月 18 日。注册资本 2,500 万元，其中市北集团持有 60%股权，上海仰印信息技术有限公司持有 40%股权，企业法人营业执照号为 310108000461342。

上海数据港投资有限公司经批准的经营范围为：实业投资（除股权投资和股权投资管理），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、通信设备、通信工程、计算机软硬件系统及应用管理技术专业领域内从事技术咨询开发、技术转让、技术服务、技术咨询，通信工程，物业管理；通信设备的销售（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）。

2、业务及财务情况

上海数据港投资有限公司目前仍处于初创阶段，其未来的主营业务为数据中心的服务外包及电信增值业务，与本次拟置入资产的业务不产生同业竞争。具体情况请参阅第十三章“同业竞争”相关内容。

三、 本次交易后市北集团架构

本次交易完成后，市北集团将成为本公司控股股东，市北集团将形成两大业务板块，集团负责园区土地一级开发，未来上市公司主营园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。

第五章 拟置出资产情况

第一节 拟置出资产基本情况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第11927号《审计报告》和上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字(2009)第245号《资产评估报告书》，本公司拟置出资产为二纺机持有的扣除2亿元现金外的全部资产和负债，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。

截止2009年8月31日，公司拟置出资产及负债情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	评估增值	增值率(%)
1、流动资产	47,678.44	47,678.44	48,920.19	1,241.75	2.60
2、长期股权投资	2,904.18	2,904.18	3,491.97	587.79	20.24
3、投资性房地产	5,490.61	200.58	2,844.75	2,644.17	1,318.26
4、固定资产	19,208.77	3,412.31	8,062.89	4,650.58	136.29
5、无形资产	1,510.61	23,176.08	104,080.80	80,904.72	349.09
6、其他资产	4,396.71	3,817.74	3,817.74	-	-
资产合计	81,189.32	81,189.33	171,218.34	90,029.01	110.89
7、应付账款	15,256.02	15,256.02	15,256.02	-	-
8、其他应付款	52,308.06	52,308.06	52,308.06	-	-
9、其他流动负债	2,507.80	2,507.80	2,212.55	-295.25	-11.77
流动负债合计	70,071.88	70,071.88	69,776.63	-295.25	-0.42
非流动负债合计	458.90	458.90	17,516.19	17,057.29	3,717.00
负债合计	70,530.78	70,530.78	87,292.82	16,762.04	23.77
净资产合计	10,658.54	10,658.54	83,925.52	73,266.98	687.40

一、流动资产情况

本次流动资产评估的具体范围包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

截止2009年8月31日，本公司流动资产账面值为47,678.44万元，评估值为48,920.19万元，增值率为2.60%。具体评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	评估增值	增值率(%)
货币资金	28,278.30	28,278.30	28,290.19	11.89	0.04
应收票据	2,792.30	2,792.30	2,792.30	-	-
应收账款	6,635.27	6,635.27	7,693.31	1,058.04	15.95
预付账款	610.99	610.99	610.99	-	-
其他应收款	237.24	237.24	252.94	15.70	6.62
存货	9,124.34	9,124.34	9,280.45	156.11	1.71
流动资产合计	**47,678.44**	**47,678.44**	**48,920.19**	**1,241.74**	**2.60**

流动资产增值主要系应收账款评估增值所致，原因为上海二纺机应收账款主要业务对象为关联单位或者经常往来客户，基本能收回，产生坏账的可能性不大，故评估时未计提应收账款坏账准备1,058.04万元。

二、关于长期股权投资的情况参见本章“第二节”介绍

三、投资性房地产情况

截止2009年8月31日，本公司投资性房地产调整后账面值为200.58万元，评估值为2,844.75万元，评估增值2,644.17万元，增值率1,318.27%。评估增值主要原因是公司投资性房产购入成本低，其中澳门路房产购入成本仅约500元/平方米，而评估约为5,000元/平方米，大幅增值近2,400万元。

四、固定资产情况

截止2009年8月31日，本公司固定资产主要为房屋建筑物、车辆及电子设备，账面值为19,208.77万元，调整后账面值为3,412.31万元，评估值为8,062.89万元，评估增值4,650.58万元，增值率为136.29%，主要为机器设备按动拆迁补偿评估增值所致。

五、无形资产情况

截止2009年8月31日，本公司无形资产主要为土地使用权，其账面值为1,510.61万元，调整后账面值为23,176.08万元，评估值104,080.80万元，增值率349.09%，主要为公司土地全部纳入土地收储范围，本次评估按照公司与上海市虹口区土地发展中心签署的《国有土地使用权收购合同》约定的合同价款104,080.80万元作为评估值。

六、其他资产情况

截止2009年8月31日，本公司其他资产调整后账面值为3,817.74万元，主要为公司持有的可供出售资产，本次评估无增减值。

七、应付账款情况

截止2009年8月31日，本公司应付账款账面值为15,256.02万元，评估值为15,256.02万元。截止本报告书签署日，该等债务（包含预收款）已经获得80.2%的相关债权人同意函，太平洋机电集团已经出具了担保承诺函，如果二纺机未能就资产置换协议约定之负债转移取得相应债权人出具的同意，因此导致未出具同意意见的债权人向二纺机主张权利要求二纺机就未获得债权人同意而转让债务的行为进行赔偿或承担违约责任，则太平洋机电集团将在二纺机实际承担了该等赔偿或违约责任之日起五个工作日内向二纺机作出等额补偿。

八、其他应付款情况

截止2009年8月31日，本公司其他应付款账面值为52,038.06万元，评估值为52,038.06万元。其他应付款为已经收到的虹口土地发展中心支付的部分拆迁补偿款项。

九、其他流动负债情况

截止2009年8月31日，本公司其他流动负债账面值为2,507.80万元，其中：应付票据账面值为217.40万元，该银行负债已取得债权人中国民生银行股份有限公司上海分行出具的同意函；预收账款1,576.81万元；应付职工薪酬账面值为611.12万元；应交税费账面值为102.48万元。其他流动负债评估值为2,212.55万元，评估减值-295.25万元，评估减值率11.77%，为应付职工薪酬-职工教育经费评估为0所致。

十、非流动性负债情况

截止2009年5月31日，本公司非流动性负债账面值为458.90万元，全部为递延所得税负债。非流动性负债评估值为17,516.19万元，评估增值17,057.29万元，

增值率为3,717.00%。主要原因为公司土地收储过程中需要承担各种费用及所得税支出。

十一、担保及或有负债情况

截止2009年8月31日，本公司对外担保余额为500万元，系为本公司下属子公司普恩伊进出口有限责任公司的借款提供担保。上述借款期限为2008年10月21日至2009年10月22日。2009年10月22日，普恩伊进出口有限责任公司已偿还上述500万元借款，公司对外担保情况已解除。

本公司拟置出股权类资产所涉及的其他股东放弃优先购买权的同意函均已获得，拟置出资产所涉及债权债务处理合法，负债转移已获得债权人同意或已由太平洋机电集团承诺予以解决。

十二、其他重要情况

拟置出资产其他重要情况请参见“第九章 本次交易合法、合规性分析”。

第二节 拟置出资产涉及长期股权类资产具体情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第245号《资产评估报告书》，截止2009年8月31日，本次拟置出资产涉及的长期股权类资产情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例(%)	账面价值	评估价值	评估增值率(%)
1	水仙 A 3	-	304.00	0	-100.00
2	上海银行	-	7.10	54.32	665.00
3	北京鹭峰科技	-	15.00	46.50	210.00
4	海南兴安实业股份有限公司	-	3.00	0.15	-95.00
5	上海普恩伊进出口有限公司	90.00%	2,761.07	1,651.89	-40.17
6	上海良纺纺织机械专件有限公司	85.00%	1,753.80	1,739.12	-0.84

序号	被投资单位名称	投资比例(%)	账面价值	评估价值	评估增值率(%)
7	长期投资减值准备	-	-1,939.79	0	100
合　　计			**2,904.18**	**3,491.97**	**20.24**

注：本表所述账面价值为拟置出资产模拟公司财务报表中长期股权投资的账面价值。

一、上海普恩伊进出口有限公司 90%股权

（一）基本情况

公司名称：　　上海普恩伊进出口有限公司

公司住所：　　上海市淮海中路1号柳林大厦2506室

法定代表人：　　李培忠

注册资本：　　3,000万元

公司类型：　　有限责任公司（国内合资）

成立日期：　　1998年11月18日

营业执照注册号：　　3101031008107

税务登记证号码：　　310103631318453

经营范围：　　经营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口商品及技术除外）（涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）历史沿革

上海普恩伊进出口有限公司于1998年11月由二纺机、太平洋机电集团、上海纺织机械总厂（现更名为上海一纺机械有限公司）共同出资组建，注册资本3,000万元。

截止2009年8月31日，根据最新的公司章程，该公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
上海二纺机股份有限公司	2,700.00	90
太平洋机电（集团）有限公司	210	7
上海纺织机械总厂	90	3
合计	3,000.00	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24701 号《审计报告》，上海普恩伊进出口有限公司最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	3,157.74	3,367.76	10,054.20
总资产	3,239.46	3,460.64	10,168.11
总负债	1,471.13	1,706.87	6,930.94
股东权益	1,768.32	1,753.77	3,237.17

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	3,916.67	24,721.65	37,093.84
营业利润	13.01	-1,477.86	88.13
利润总额	17.98	-1,475.75	78.50
净利润	14.55	-1,483.40	75.96

3、主要财务指标

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	45.41	49.32	68.16

（四）主要业务与产品基本情况

上海普恩伊进出口有限公司主要业务为从事对外贸易，主要产品为纺机配件。

（五）资产评估情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245－1 号《资产评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，上海普恩伊进出口有限公司的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	调整后 账面值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	3,157.74	3,165.90	3,217.12	51.22	1.62
非流动资产	81.72	81.72	91.46	9.74	11.92
总资产	3,239.46	3,247.62	3,308.59	60.97	1.88
流动负债	1,471.13	1,479.30	1,473.15	-6.14	-0.42
长期负债	-	-	-	-	-
净资产	1,768.32	1,768.32	1,835.43	67.11	3.80

本次评估采用成本法，净资产评估增值 67.11 万元，评估增减值原因分析如下：

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 3,165.90 万元，评估值为 3,217.12 万元，评估增值 51.22 万元，增值率 1.62%。

流动资产评估增值的主要原因是存货评估增值和坏账准备评估为 0 所致。

2、机器设备

机器设备调整后账面值为 81.72 万元，评估值为 91.46 万元，评估增值 9.74 万元，增值率 11.92%。

设备增值的原因为设备的会计折旧快于其实际损耗，此外还考虑了车辆牌照的价值。

3、流动负债

流动负债调整后账面值为 1,479.30 万元，评估值为 1,473.15 万元，评估减值 6.15 万元，减值率 0.42％。

评估减值主要原因是无具体支付对象的教育经费评估为 0。

4、净资产

净资产调整后账面值为 1,768.32 万元，评估值为 1,835.43 万元，评估增值 67.11 万元，增值率为 3.80％。

二、 上海良纺纺织机械专件有限公司85%股权

（一）基本情况

公司名称：　　上海良纺纺织机械专件有限公司

公司住所：　　上海市普陀区红柳路153号

法定代表人：　　李培忠

注册资本：　　2,200万元

公司类型：　　有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

成立日期：　　2001年5月18日

营业执照注册号：　　3101071019894

税务登记证号码：　　310107703029790

经营范围：　　生产销售纺机的锭子、罗拉、钢领及其他纺机配件（凡涉

及许可经营的项目凭许可证经营）

（二）历史沿革

上海良纺纺织机械专件有限公司于2001年5月由二纺机与太平洋机电集团共同出资组建，注册资本2,200万元。

截止2009年8月31日，根据最新的公司章程，该公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
上海二纺机股份有限公司	1,870.00	85
太平洋机电（集团）有限公司	330.00	15
合计	2,200.00	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24702 号《审计报告》，上海良纺纺织机械专件有限公司最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	2,996.31	3,763.34	4,162.54
总资产	4,054.22	4,876.94	5,365.30
总负债	2,796.32	3,006.04	2,861.76
股东权益	1,257.90	1,870.90	2,503.54

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	683.65	3,505.03	7,754.09
营业利润	-686.19	-649.03	151.63
利润总额	-616.34	-630.57	153.69
净利润	-613.00	-632.64	137.71

3、主要财务指标

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	68.97	61.64	53.34

（四）主要业务与产品基本情况

上海良纺纺织机械专件有限公司主要业务为生产销售纺机的锭子、罗拉、钢领及其他纺织配件，主要产品为锭子、罗拉、钢领。

（五）资产评估情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的沪立信资评报字[2009]第 245-2 号《资产评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，上海良纺纺织机械专件有限公司的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	2,996.31	2,996.31	3,191.38	195.07	6.51
非流动资产	1,057.91	1,057.91	1,592.45	534.54	50.53
总资产	4,054.23	4,054.23	4,783.83	729.6	18
流动负债	2,796.32	2,796.32	2,737.81	-58.51	-2.09
长期负债	-	-	-	-	-
净资产	1,257.90	1,257.9	2,046.02	788.12	62.65

本次评估采用成本法，净资产评估增值 788.12 万元，评估增减值原因分析如下：

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 2,996.31 万元，评估值为 3,191.38 万元，评估增值 195.07 万元，增值率 6.51%。

评估增值的主要原因是将应收账款和其他应收款坏账准备评估为 0。

2、长期股权投资净额

长期股权投资净额调整后账面值为 490.51 万元，评估值为 559.14 万元，评估增值 68.63 万元，增值率 13.99%。

被投资单位成立于 1994 年 12 月 2 日，注册资金 590.51 万元，其中上海良纺纺织机械专件有限公司出资 490.51 万元，持股比例 83.06%；海升旭机电有限公司出资 50 万元，持股比例 8.47%；海市工艺礼品总厂出资 50 万元，持股比例 8.47%。该公司目前处于停产阶段。

根据被投资单位临时股东会决议，股东一致同意上海良纺纺织机械专件有限公司将所持有的 83.06%股权，以国资备案净资产值的价格为基准，在产权交易所公开挂牌转让，评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。经浙江天源资产评估有限公司评估并出具了浙源评报字【2009】第 0016 号资产评估报告，净资产评估值为 14,650,862.86 元，该结果已经上海电气（集团）总公司备案，取得国有资产

评估项目备案表（沪电资评备【2009】第 18 号）。同时根据被投资单位股东会决议，企业职工安置费用预算为 791.91 万元，该笔费用将由老股东按投资比例承担。根据上述文件，本次长期投资评估以评估报告为基础，同时扣除应承担的职工安置费用，得出评估结果。

评估价值＝(14,650,862.86-7,919,100.00)×83.06％＝5,591,402.23 元。

长期股权投资账面值 4,905,072.70 元，调整后账面值 4,905,072.70 元，评估值为 5,591,402.23 元。

3、固定资产

固定资产调整后账面值为 567.41 万元，评估值为 706.38 万元，评估增值 138.97 万元，增值率 24.49%。其中：

（1）房屋建筑物调整后账面值为 152.81 万元，评估值为 178.72 万元，评估增值 25.91 万元，增值率 16.96%。

评估增值的主要原因是企业的折旧年限小于评估的建筑物使用年限。

（2）设备类调整后账面值为 414.60 万元，评估值为 527.66 万元，评估增值 113.06 万元，增值率 27.27%。

评估增值的主要原因是企业在经过每次改制时，将固定资产的评估净值重新入帐计提折旧，造成设备的帐面原值严重偏离设备的原始购置价格。

4、无形资产

无形资产调整后账面值 0 万元，评估值为 326.93 万元，评估增值 326.93 万元。

评估增值的主要原因是将土地租赁权价值评估入账。

5、负债

负债调整后账面值为 2,796.32 万元，评估值为 2,737.81 万元，评估减值 58.51 万元，减值率 2.09%。

评估减值的主要原因是将以前年度结余的职工教育经费评估为 0。

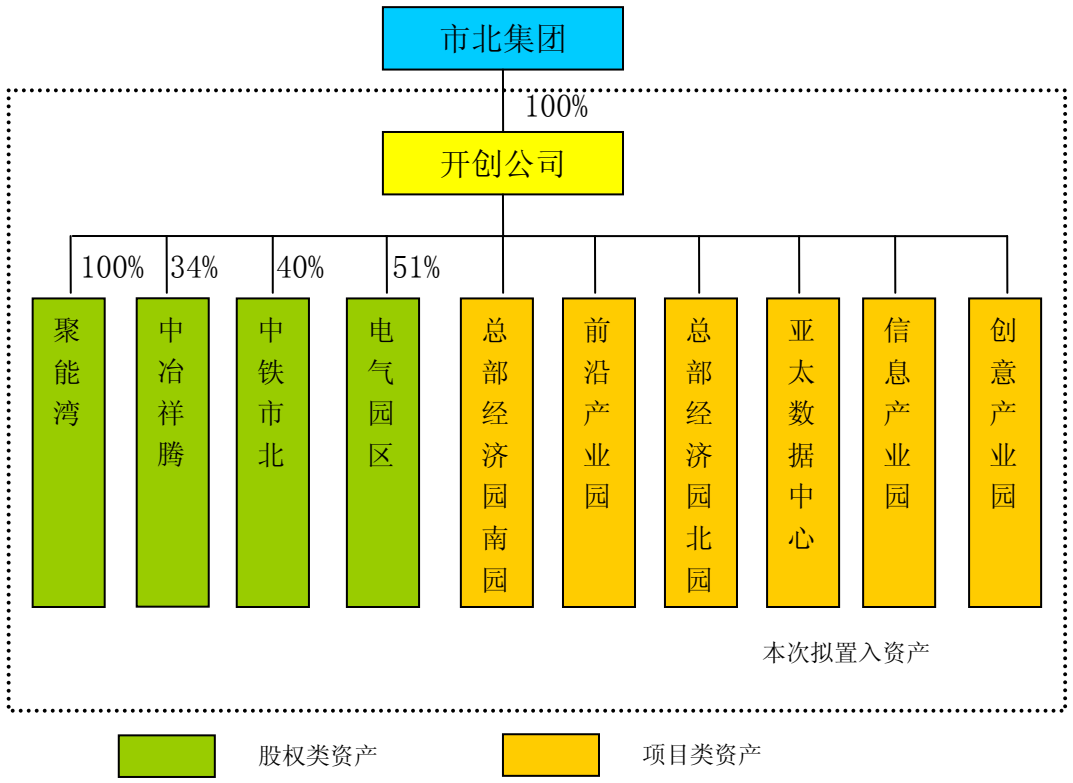
6、净资产

净资产调整后账面值为 1,257.90 万元，评估值为 2,046.02 万元，评估增值 788.12 万元，增值率为 62.65％。

第六章 拟置入资产情况

本次拟置入资产为市北集团持有的开创公司 100%股权，根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 24734 号《审计报告》和上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，本次拟置入资产母公司账面净资产为 68,784.86 万元，评估价值为 76,285.77 万元，评估增值率为 10.90%。

拟置入资产主要资产情况图示如下：



第一节 开创公司情况

一、 开创公司基本情况

公司名称： 上海开创企业发展有限公司

公司性质： 一人有限公司（法人独资）

公司注册地：	江场西路550号
主要办公地点：	江场西路238号16楼
注册资本：	1 亿元
营业执照注册号：	310108000325945
税务登记证号码：	310108756978164
法定代表人：	丁明年
通讯地址：	江场西路238号16楼
邮政编码：	200436
联系电话：	021-56770133
联系传真：	021-56770134
开发资质：	暂定资质
经营范围：	企业管理、投资管理、建材、五金、百货的销售，房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）

二、 历史沿革

开创公司成立于 2003 年 11 月，注册资本为 500 万元，其中上海市北工业新区投资经营有限公司出资 255 万元，持股比例为 51%；上海北方投资经营有限公司出资 245 万元，持股比例为 49%。本次出资已由上海宏华会计师事务所有限公司出具的宏验资内（2003）第 2221 号《验资报告》验证。

2004 年 2 月，上海市北工业新区投资经营有限公司将持有的开创公司 51%股权转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。本次股权转让完成后，上海市工业新区科技发展有限公司持有开创公司 51%股权，上海北方投资经营有限公司持有开创公司 49%股权。

2007 年 7 月，上海北方投资经营有限公司减资 245 万元，开创公司注册资本变更为 255 万元。本次减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（2007）第 218 号《验资报告》验证。上海市闸北区国有资产监督管理委员会就本次减资事项作出闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创企业发展有限公司注册资本减资的批复》。上海国华资产评估有限责任公司出具了沪国评发

[2007]第 18 号《上海开创企业发展有限公司整体资产评估报告》。本次减资完成后，开创公司成为上海市北工业新区科技发展有限公司的全资子公司。

2007 年 8 月，开创公司注册资本增至 10,000 万元，由上海市北工业新区投资经营有限公司增资 9,745 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（2007）第 255 号《验资报告》验证。本次增资完成后，上海市北工业新区投资经营有限公司持股比例为 97.45%；上海市北工业新区科技发展有限公司持股比例为 2.55%。

2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有的 2.55％股权无偿转让给市北集团，股权转让后，市北集团持有 100%股权。

2009 年 12 月 4 日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中铁市北 40%股权、中冶祥腾 34%股权、电气园区 51%股权、聚能湾 100%股权及总部经济园北园、总部经济园南园、前沿产业园、信息产业园、亚太数据中心无偿划转至开创公司。

截止本报告书签署日，根据最新的公司章程，开创公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例 (%)
上海市北高新（集团）有限公司	10,000	100

三、 最近三年主要业务与产品基本情况

自成立以来，开创公司逐渐形成多类综合开发能力，依托雄厚的资本、技术优势，主要从事园区产业载体开发经营业务。

具体园区产业载体开发经营项目的业务介绍参见第七章第一节“一、主营业务和主要项目情况”。

四、 最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》，开创公司最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	100,789.59	95,740.24	70,816.61
总资产	118,851.42	114,114.39	79,131.42
总负债	49,701.58	44,977.81	9,697.95
归属于母公司股东权益	68,784.86	68,730.61	68,409.23

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	7,653.46	13,105.58	42,102.91
营业利润	2,215.96	2,884.37	8,690.02
利润总额	2,233.58	3,043.01	8,989.52
归属于母公司股东净利润	1,376.20	2,021.83	5,792.40

3、主要财务指标

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	41.82%	39.41%	12.26%
全面摊薄净资产收益率(%)	2.00%	2.94%	8.47%

注：拟置入资产及拟置出资产主要财务指标中，2009 年 1-8 月全面摊薄净资产收益率系以 2009 年 1-8 月归属于母公司股东净利润直接除以 2009 年 8 月 31 日归属于母公司股东权益的结果，下同。

五、 本次交易资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，开创公司资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率 (%)
流动资产	99,118.23	103,408.46	4,290.23	4.33
非流动资产	18,865.71	22,076.38	3,210.67	17.02
资产总计	**117,983.94**	**125,484.84**	**7,500.90**	**6.36**
流动负债	13,199.07	13,199.07	-	-
非流动负债	36,000.00	36,000.00	-	-
负债总计	**49,199.07**	**49,199.07**	**-**	**-**
净资产	**68,784.86**	**76,285.77**	**7,500.91**	**10.90**

注：评估情况表中所列账面价值为开创公司的母公司会计报表数据，前述二年一期的财务数据为合并报表数据，其中，由于数据按照保留小数点 2 位后列示，导致评估增减值计算结果与账面价值、评估价值相减后的计算结果有尾差，下同。

根据本次置入资产评估报告，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司母公司报表总资产账面价值为 117,983.94 万元，评估价值为 125,484.84 万元，增值额为 7,500.90 万元，增值率为 6.36%；母公司报表总负债账面价值为 49,199.07 万元，评估价值为 49,199.07 万元，无增减值；母公司净资产账面价值为 68,784.86 万元，评估价值为 76,285.77 万元，增值额为 7,500.91 万元，增值率为 10.90 %。

对评估主要增减值分析如下：

1、流动资产评估增减值情况及原因

流动资产账面值 99,118.23 万元，评估值为 103,408.46 万元，评估增值 4,290.23 万元，增值率 4.33％。主要是存货-开发产品及开发成本系根据项目完工程度、销售进度及目前存货的市场价值评估增值所致，存货账面值为 88,865.58 万元，评估值为 93,155.82 万元，评估增值 4,290.24 万元，增值率 4.83%。存货账面反映的系本次拟置入资产开发项目发生的相关原始成本，而本次评估对开发项目采用假设开发法及市场比较法等，按照基准日拟置入资产市场价值扣除相关费用及税费进行评估，相对项目原始成本有所增值。具体如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率（%）
1	创业产业园	1,643.70	2,010.96	367.27	22.34
2	总部经济园南园	12,114.86	13,168.72	1,053.86	8.70
3	前沿产业园	19,707.05	19,875.90	168.85	0.86
4	总部经济园北园	43,828.29	44,171.87	343.58	0.78
5	信息产业园	10,927.50	11,193.41	265.91	2.43
6	亚太数据中心	644.19	2,734.97	2,090.77	324.56
合 计		88,865.58	93,155.82	4,290.24	4.83

项目评估增减值具体原因参见第七章第一节“一、主营业务和主要项目情况”。

2、非流动资产评估增减值情况及原因

非流动资产账面值 18,865.71 万元，评估值为 22,076.38 万元，评估增值 3,210.67 万元，增值率 17.02%。非流动资产增值的主要原因系长期投资单位开发项目的评估增值，具体评估情况请见本章第二节。

六、 最近三年资产评估及交易情况

1、2007 年 7 月，上海北方投资经营有限公司减资 245 万元，开创公司注册资本变更为 255 万元。本次减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（2007）第 218 号《验资报告》验证。上海市闸北区国资委就本次减资事项作出闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创企业发展有限公司注册资本减资的批复》。上海国华资产评估有限责任公司出具了沪国评发[2007]第 18 号《上海开创企业发展有限公司整体资产评估报告》。

2、2009 年 12 月 4 日，市北集团将持有的中铁市北 40%股权、中冶祥腾 34%股权、电气园区 51%股权、聚能湾 100%股权及总部经济园北园、总部经济园南园、前沿产业园、信息产业园、亚太数据中心无偿划转至开创公司。本次资产无偿划转已经获得上海市闸北区国资委闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》。

除上述事项外，开创公司近三年无其他资产评估及交易情况。

七、 开创公司主要资产的权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产权属状况

截止本报告书签署日，市北集团持有的开创公司 100%股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形，亦不存在诉讼、仲裁等重大法律纠纷。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》合并报表数据显示，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司流动资产 100,789.59 万元，非流动资产 18,061.83 万元，其中流动资产主要部分为存货 88,865.58 万元，非流动资产主要部分为长期股权投资 17,775.26 万元。

2、主要负债情况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》合并报表数据显示，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司流动负债为 13,701.58

万元，非流动负债为 36,000 万元，其中流动负债主要部分是应付账款 12,387.92 万元，非流动负债全部为长期借款 36,000 万元。

3、主要对外担保

截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司及其控股子公司不存在对外担保情况。

4、债权债务处置

本次拟置入资产为市北集团持有的开创公司 100%股权，本次重组完成后，开创公司成为上市公司的控股子公司，开创公司的债权债务仍由开创公司享有和承担，因此本次拟置入资产不涉及债权债务转移处置事项。

八、 其他情况说明

截止本报告书签署日，开创公司未有针对本次交易变更公司高管人员的计划。

第二节 开创公司下属长期股权类资产情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》，截止2009年8月31日，开创公司下属长期股权类资产情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例（%）	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率（%）
1	聚能湾	100	710.57	710.84	0.26	0.04
2	电气园区	51	379.88	389.97	10.09	2.66
3	中铁市北	40	7,941.51	9,848.37	1,906.86	24.01
4	中冶祥腾	34	9,833.75	11,127.20	1,293.46	13.15
合计			**18,865.71**	**22,076.38**	**3,210.67**	**17.02**

注：本表所述账面价值为开创公司母公司报表中长期股权投资的账面价值，按新企业会计准则规定，开创公司对子公司电气园区及聚能湾的长期股权投资按照成本法核算，对参股公司中铁市北及中冶祥腾的长期股权投资按照权益法核算。

一、 聚能湾100%股权

（一）基本情况

公司名称：　　上海聚能湾企业服务有限公司

公司住所：　　江场西路395号802室

法定代表人：　　周晓芳

注册资本：　　1,000万元

公司类型：　　有限责任公司

营业执照注册号：　　310108000328361

经营范围：　　以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理、商务信息咨询、会展服务、市场营销策划外包业务；办公用品，机电设备及配件，建材，百货，五金交电的销售；保险兼业代理；健康保险、人寿保险、意外伤害保险。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

（二）历史沿革

聚能湾（原名上海诚北投资管理有限公司）成立于2004年1月，由市北集团、上海市北工业新区科技发展有限公司和上海市北印刷厂有限公司共同出资设立，注册资本为5,000万元，其中市北集团出资4,250万元，持股比例为85%；上海市北工业新区科技发展有限公司出资250万元，持股比例为5%；上海市北印刷厂有限公司出资500万元，持股比例为10%。本次出资已经上海宏华会计师事务所有限公司出具的宏验资内(2004)C3021号《验资报告》验证。

2008年8月，经闸北区国资委出具的闸国资[2008]80号《关于同意上海聚能湾企业服务有限公司减少注册资金的批复》，聚能湾进行减资，其中：减少市北集团3,250万元的注册资本，减少上海市北工业新区科技发展有限公司250万元的注册资本，减少上海市北印刷(集团)有限公司（原名上海市北印刷厂有限公司）500万元的注册资本。本次减资完成后聚能湾注册资本变更为1,000万元，市北集团持有聚能湾100%股权。本次减资已经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293号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的聚能湾100%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有聚能湾100%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，聚能湾股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	1000	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24747 号《审计报告》，聚能湾最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	688.72	3,733.99	4,846.14
总资产	713.71	3,739.33	4,851.43
总负债	3.14	3,002.70	0.31
股东权益	710.57	736.63	4851.12

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	94.52	91.85	65.44
营业利润	-43.68	-114.48	-52.94
利润总额	-26.06	-114.48	-52.94
净利润	-26.06	-114.48	-53.08

3、主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	0.44	80.30	0.01

（四）最近三年主要业务与产品基本情况

聚能湾主要业务为以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理、商务信息咨询、会展服务、市场营销策划外包业务，目前聚能湾服务外包业务处于培育阶段，预计2010年度聚能湾实现盈利。

（五）资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，聚能湾的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	688.72	688.82	0.10	0.01
非流动资产	24.99	25.15	0.16	0.64
资产总计	**713.71**	**713.97**	**0.26**	**0.04**
流动负债	3.14	3.14	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**3.14**	**3.14**	**-**	**-**
净资产	**710.57**	**710.84**	**0.27**	**0.04**

截止2009年8月31日，聚能湾净资产账面值为710.57万元，评估值为710.84万元，评估增值0.27万元，评估增值率0.04%。

二、电气园区51%股权

（一）基本情况

公司名称：　　上海电气工业园区管理有限公司

公司住所：　　上海市灵石路709号

法定代表人：　　张银祥

注册资本：　　200万元

公司类型：　　有限责任公司

营业执照注册号：　　31010800305197

经营范围：　　工业园区开发、经营、管理，房屋租赁，物业管理，商务信息咨询服务（除中介代理）（涉及行政许可的凭许可证经营）。

（二）历史沿革

电气园区成立于2003年4月，由市北集团与上海电气企业发展有限公司共同出资设立，注册资本为200万元，其中市北集团出资102万元，持股比例为51%；上海电气企业发展有限公司出资98万元，持股比例为49%。本次出资已经上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字(2003)第153号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转

至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的电气园区51%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有电气园区51%股权，上海电气企业发展有限公司持有电气园区49%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，电气园区股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	102	51
上海电气企业发展有限公司	98	49
合计	200	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24749 号《审计报告》，电气园区最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	1,004.01	789.65	621.15
总资产	1,265.60	1,116.00	930.67
总负债	520.74	287.50	325.43
股东权益	744.86	828.50	605.23

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	1,150.23	1,659.72	1,749.46
营业利润	244.02	249.73	218.49
利润总额	244.02	408.37	517.99
净利润	189.53	293.27	347.05

3、主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	41.15%	25.76%	34.97%

（四）最近三年主要业务与产品基本情况

电气园区主要业务为从事电气工业园区内的房屋租赁及咨询业务。

（五）资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，电气园区的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	1,004.01	1,006.20	2.19	0.22
非流动资产	261.59	279.19	17.60	6.73
资产总计	**1,265.60**	**1,285.39**	**19.79**	**1.56**
流动负债	520.74	520.74	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**520.74**	**520.74**	**-**	**-**
净资产	**744.86**	**764.65**	**19.79**	**2.66**

截止 2009 年 8 月 31 日，电气园区净资产账面值为 744.86 万元，评估值为 764.65 万元，评估增值 19.79 万元，评估增值率 2.66%。

三、 中铁市北40%股权

（一）基本情况

公司名称： 上海中铁市北投资发展有限公司

公司住所： 江场西路395号801室

法定代表人： 张安民

注册资本： 20,000万元

公司类型： 有限责任公司

营业执照注册号： 310108000409354

经营范围： 实业投资, 房地产开发、销售, 市政工程, 资产管理, 投资管理, 市政工程项目咨询、策划, 建筑材料销售(涉及许可项目的凭许可证经营)。

（二）历史沿革

中铁市北成立于2007年4月，由市北集团、中铁置业集团有限公司出资设立，注册资本为20,000万元，其中市北集团出资8,000万元，持股比例为40%；中铁置业集团有限公司出资12,000万元，持股比例为60%，本次出资已经上

海中惠会计师事务所有限公司出具的沪惠报验字（2007）0519号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中铁市北40%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有中铁市北40%股权，中铁置业集团有限公司持有中铁市北60%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，中铁市北股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	8,000	40
中铁置业集团有限公司	12,000	60
合计	20,000	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24746 号《审计报告》，中铁市北最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	122,742.58	52,465.34	49,650.43
总资产	122,870.48	52,580.83	49,793.18
总负债	103,016.71	32,580.83	29,793.18
股东权益	19,853.78	20,000.00	20,000.00

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-146.22	-	-
利润总额	-146.22	-	-
净利润	-146.22	-	-

3、主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	83.84	61.96	59.83

（四）主要业务与产品基本情况

中铁市北主要业务为房地产开发、销售，具有房地产开发企业暂定资质，目前负责市北园区5号地块项目的开发建设，截止2009年8月31日，该项目尚处在方案报批阶段，故中铁市北未实现盈利。

（五）资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，中铁市北的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	122,742.58	127,598.60	4,856.02	3.96
非流动资产	127.91	133.43	5.52	4.32
资产总计	122,870.49	127,732.03	4,861.54	3.96
流动负债	103,016.71	103,111.11	94.40	0.09
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	103,016.71	103,111.11	94.40	0.09
净资产	19,853.78	24,620.92	4,767.14	24.01

截止 2009 年 8 月 31 日，中铁市北净资产账面值为 19,853.78 万元，评估值为 24,620.92 万元，评估增值 4,767.14 万元，评估增值率 24.01%，评估增值的主要原因系流动资产中存货-开发成本（即 5 号地块）评估增值所致，存货-开发成本账面值为 71,322.20 万元，评估值为 76,154.26 万元，评估增值 4,832.06 万元，评估增值率 6.77%，5 号地块具体评估情况请见第七章第一节。

四、 中冶祥腾34%股权

（一）基本情况

公司名称： 上海中冶祥腾投资有限公司

公司住所： 江场三路238号1502室

法定代表人： 李勇

注册资本： 30,000万元

公司类型： 其他有限责任公司

营业执照注册号： 310108000426142

经营范围：　　实业投资，房地产开发、经营，物业管理，资产管理，投资管理，市政工程。(涉及许可项目的凭许可证经营)

（二）历史沿革

中冶祥腾成立于2008年1月，由上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司出资设立，注册资本为30,000万元，其中上海祥腾投资有限公司出资20,100万元，持股比例为67%；中国二十冶建设有限公司出资9,900万元，持股比例为33%。2008年1月，首期出资7,500万元，其中上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司分别出资5,025万元、2,475万元。本次出资已由上海中惠会计师事务所有限公司的沪惠报验字（2008）0035号《验资报告》验证。

2008年1月，上海祥腾投资有限公司与市北集团签订股权转让协议，上海祥腾投资有限公司将其持有的中冶祥腾34%股权（实缴出资2,550万元）作价2,550万元转让给市北集团，未缴出资由市北集团按原出资计划缴纳。2008年2月，市北集团、中国二十冶建设有限公司、上海祥腾投资有限公司分别出资7,650万元、7,425万元、7,425万元，本次出资完毕后，中冶祥腾实收资本为30,000万元，市北集团、中国二十冶建设有限公司、上海祥腾投资有限公司出资比例分别为34%、33%、33%。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中冶祥腾34%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有中冶祥腾34%股权，中国二十冶建设有限公司持有中冶祥腾33%股权、上海祥腾投资有限公司持有中冶祥腾33%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，中冶祥腾股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	10,200	34
中国二十冶建设有限公司	9,900	33
上海祥腾投资有限公司	9,900	33
合计	30,000	100

（三）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24745 号《审计报告》，聚能湾最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	54,398.68	49,719.82	-
总资产	54,528.72	49,873.76	-
总负债	25,605.94	20,337.12	-
股东权益	28,922.78	29,536.64	-

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	0.09	-	-
营业利润	-612.86	-453.36	-
利润总额	-613.86	-463.36	-
净利润	-613.86	-463.36	-

3、主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	46.96	40.78	-

（四）主要业务与产品基本情况

中冶祥腾主要业务为房地产开发经营，具有房地产开发企业暂定资质。目前负责市北园区祥腾财富广场项目的开发经营。截止2009年8月31日，该项目已建设过半，所有建筑物都结构封顶，达到可预售状态，项目预计2010年7月竣工交房。

（五）资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，中冶祥腾的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	54,398.68	58,205.83	3,807.15	7.00

非流动资产	130.05	126.73	-3.32	-2.55
资产总计	54,528.72	58,332.56	3,803.84	6.98
流动负债	605.94	605.49	-0.45	-0.07
非流动负债	25,000.00	25,000.00	-	-
负债总计	25,605.94	25,605.49	-0.45	-
净资产	28,922.78	32,727.07	3,804.29	13.15

截止 2009 年 8 月 31 日，中冶祥腾净资产账面值为 28,922.78 万元，评估值为 32,727.07 万元，评估增值 3,804.29 万元，评估增值率 13.15%。评估增值主要原因系流动资产中存货-开发成本（即祥腾财富广场）评估增值所致，存货-开发成本账面值为 49,969.32 万元，评估值为 53,776.47 万元，评估增值 3,807.15 万元，评估增值率 7.62%。祥腾财富广场具体评估情况请见第七章第一节。

第七章 拟置入资产主要业务与技术

第一节 拟置入资产的主营业务和业务流程

一、 主营业务和主要项目情况

（一） 主营业务

开创公司作为开发区投资服务综合运营商，主营业务为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。

1、园区产业载体开发经营

（1）园区产业导入

开创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

开创公司通过园区的土地房产开发及资源整合，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，开创公司整合园区资源，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。

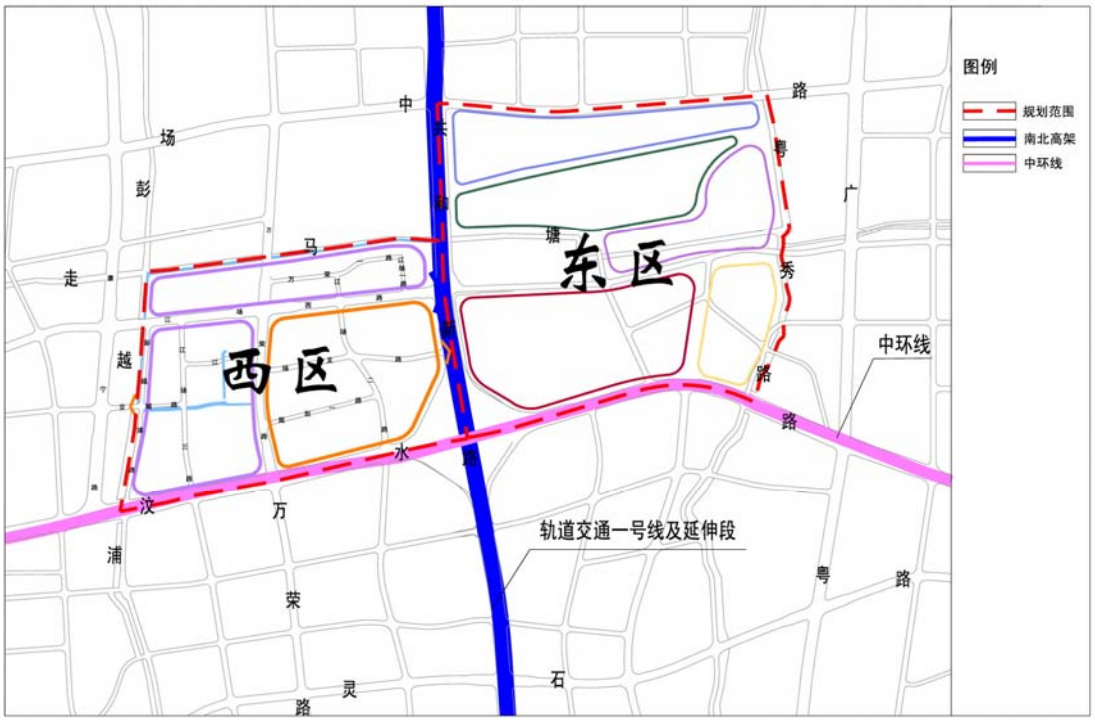
2、园区产业投资

依托园区丰富的企业资源，以及与客户的良好合作关系，开创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。

（二） 市北高新园区概况

1992 年，市北工业新区（市北高新园区前身）由市计委批准，闸北区人民政府统一规划开发；2006 年，园区被国家发改委命名为省（市）级开发区；2007 年，园区被上海市政府确立为第一批工业用地前期开发单位之一；2008 年，园区被上海市科学技术委员会、上海张江高新技术产业开发区领导小组办公室命名为上海市级高新技术产业开发区。2009 年 5 月，园区被上海市经济和信息化委员会列为上海重点推进的生产性服务业功能区，2009 年 7 月，园区被上海市发展和改革委员会列为上海国家高技术产业基地-市北高新技术服务业园区。

市北高新园区规划范围为：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，规划面积约 3.147 平方公里，目前已经开发建筑面积近 100 万平方米，预计未来 5 年可开发建筑面积约 210 万平方米。根据现有的园区形态分布和资源条件，市北高新园区分为东区、西区两大主体功能区，园区范围如下图所示：



（三） 主要园区产业载体开发项目情况

1、 开创公司最近三年已开发项目情况

2005 年 9 月至 2009 年 7 月，拟置入资产已开发的主要园区产业载体如下表所示：

序号	项目名称	房地坐落	项目时间	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率	已实现销售收入（万元）	尚未销售建筑面积（平方米）
1	创业产业园	江场西路 518、520、522、532、538 号	2005.7-2006.9	5,368	11,432.24	2	6,539	3,001.40
2	总部经济园南园	江场三路 30 号等	2006.08-2007.06	50,278	34,908.41	2	39,500	33,774.33
3	前沿产业园	江场三路 181，183，191，193，197 号	2008.02-2009.07	10,183	25,495.38	2	-	20,094.35
合计		-	-	**65,829**	**71,836.03**	**2**	**46,039**	**56,870.08**

（1）创业产业园

1） 项目概况

创业产业园位于江场三路以东、锦勤基以南、上海永生文教用品公司以西、上海航天物流有限公司以北，总占地面积为5,368平方米，建筑总面积为11,432.24平方米，其中销售面积约10,500平方米，该项目于2006年9月完工。创业产业园内有两幢7层工业用地办公楼，附带729.82平方米独立地下车库。项目由开创公司开发建设，具有房地产开发企业暂定资质；项目施工总承包单位是江苏省建筑工程集团有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。目前项目已销售面积7,596.86平方米，剩余可销售面积3,001.40平方米。

截止2009年8月31日，该项目已实现销售收入为6,539万元，预计还可实现销售收入约2,800万元。

2） 项目获得权证情况

2004年2月，开创公司取得了编号为沪房地闸字（2006）第020182号的上海市房地产权证。权证显示该地块使用权来源为出让，用途为工业，宗地号为闸北区彭浦镇333街坊4丘，土地面积为5,368平方米，建筑面积为11,432.24平方米，土地使用期限为2004年2月13日至2054年2月12日。

3） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》，截止2009年8月31日，创业产业园账面值（即存货账面值）为1,643.70万元，评估值为2,010.96万元，评估增值367.27万元，评估增值率22.34%。

创业产业园位于江场西路，距离地铁一号线“汶水路站”大约在1.5公里处，近中环、南北高架，交通较为便捷。周围为大华新村，彭浦公园，锦江之星市北园区店。附近公交线路有95、234、722、741、322、46、916、312、518、65。距上海虹桥国际机场18公里，正常情况下45分钟车程；距上海火车站3.5公里，正常情况下15分钟车程；距沪太路长途汽车站3公里，正常情况下10分钟车程。附近景点或标志性商业设施：共和国际商业广场、大宁灵石公园、大润发旗舰店、百安居、苏宁电器、城大灯具城和建材市场、百联汽车广场。

对创业产业园评估采用假设开发法和收益法进行评估，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。

首先确定该类型办公楼的市场价值，本次评估案例选取近期该地块上实际成交案例作为本次比较案例进行分析，实际销售明细如下：

地址	购房人	面积（m^2）	单价（元/m^2）	金额（元）
江场西路 522 号 3 楼	上海翔荃投资咨询有限公司	375.55	9,300	3,492,615.00
江场西路 538 号 3 楼	上海翔荃投资咨询有限公司	374.95	9,300	3,487,035.00
江场西路 538 号 6 楼	江苏华能建设工程集团有限公司	374.95	10,050	3,768,247.50

上述销售单价为近期成交价，已售房位于 3、6 层，未售房位于 2-5 层，楼层情况基本相似，因此创业产业园项目销售单价确定为 9,500 元/平方米。根据销售进度综合考虑收入折现、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，创业产业园评估值为 2,010.96 万元。

（2）总部经济园南园

1） 项目概况

总部经济园南园位于江场三路以西，中扬湖以南，临近汶水路，总占地面积 50,278 平方米，本次拟置入建筑面积为 34,908.41 平方米，其中可销售面积约 33,774.33 平方米，容积率 2.0，绿化率 43%。地块内 11 幢主建筑以智能化办公楼宇为主，楼宇面积从 800-18,000 平方米不等，水、电、通讯、网络等各项基础配套设施齐全，390 个设计车位能满足用户的泊车需求，区域内布置有 7 米宽环形干道及 4.5 米宽内部道路，与园区内江场三路主干道相接，通行方便。项目由市北集团开发建设，具有房地产开发企业二级资质；项目施工总承包单位是江苏省建筑工程集团有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。

总部经济园南园园内精心打造了融绿化、水景、主题花园、雕塑和泛光照明为一体的综合景观，如莫奈湖、温室植物园——和园等；园内有意膳肪大酒店、新澳美食广场、echo 咖啡馆、华联超市、墨玉轩、上海银行等餐饮文化及商业配套设施。目前已有科勒(中国)投资有限公司亚太区总部、上海智联易才人力资源顾问有限公司、上海研华慧胜智能科技有限公司、中国铁路通信信号上海工程有限公司、上海晶澳太阳能光伏科技有限公司等公司入驻。

总部经济园南园于2007年7月开始销售，目前剩余可供销售面积33,774.33平方米（其中地上面积15,449.90平方米，地下车库面积18,324.43平方米）。截止2009年8月31日，项目已实现销售收入为39,500万元，预计还可实现销售收入18,000万元。

2） 项目获得权证情况

2009年11月27日，开创公司取得了编号为沪房地闸字（2009）第023153号的上海市房地产权证。权证显示该地块权属性质为国有建设用地使用权，用途为工业，宗地号为闸北区彭浦镇334街坊62丘，土地面积为50,278平方米，建筑面积为34,908.41平方米，土地使用期限为2003年5月24日至2053年5月23日。

3） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》，截止2009年8月31日，总部经济园南园账面值（即存货账面值）为12,114.86万元，评估值为13,168.72万元，评估增值1,053.86万元，评估增值率8.70%。

总部经济园南园对应实物主要为开发未售的工业用途办公楼、低密度工业研发办公用房及部分车库及不可售的配电房、水泵房等，建筑面积合计34,908.41平方米。总部经济园南园位于江场三路以西，中扬湖以南，园内11幢主建筑以智能化办公楼宇为主，楼宇面积从800-18,000平方米不等，390个设计车位能满足用户的泊车需求。

对总部经济园南园评估采用假设开发法和收益法进行评估，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。

首先确定该类型办公楼的市场价值，按照替代原则，按用途相近、地区相似选取与评估对象相似的案例作为比较案例，由于该区域同类型的低密度工业研发办公用房很少，故本次评估采用部分企业实际成交案例经过时间修正后作为比较案例。

地址	**房屋类型**	**交易价格** （元/m^2）	**修正后价格** （元/m^2）	**房产面积** **（m^2）**	**成交时间**
江场三路	位于上海市北高新技术服务业园区总部经济园南园内。属于工业研发用	19,700	19,700	2,124	2008年10月

136号	途的厂房，低密度工业研发办公房类型。				
江场三路138号	位于上海市北高新技术服务业园区总部经济园南园内。属于工业研发用途的厂房，低密度工业研发办公房类型。	17,000	18,388	2,124	2007年12月
张东路1388号	张江集电港二期（西块），属于工业研发用途的厂房，低密度工业研发办公房类型。	23,600	17,199	1,590	2009年9月

对三个实例价格修正后采用简单算术平均法得出，总部经济园南园销售单价为 18,000 元/平方米。根据销售进度综合考虑收入折现、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，总部经济园南园评估值为 13,168.72 万元。

（3）前沿产业园

1） 项目概况

前沿产业园位于江场三路以西、中扬湖以北，总占地面积为 10,183 平方米，建筑总面积为 25,495.38 平方米，其中可销售面积约 20,094.35 平方米，该项目于 2009 年 7 月完工，目前处于可销售状态。项目定位为研发办公楼宇，由市北集团开发建设，具有房地产开发企业二级资质；项目施工总承包单位是江苏省建筑工程集团有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。

前沿产业园内 2 幢 11 层研发类办公楼宇，均按照 loft 概念设计，层高 5.4 米，该两幢楼宇采用了先进的北欧地源热泵空调系统（耗电量仅为普通中央空调的 40%-50%），并配备了大型地下车库，车位约 103 个。该楼宇紧邻园区景观河道中扬湖河畔，环境优美，是园区内独特的水景房。项目预计可实现销售收入 29,000 万元。

2） 项目获得权证情况

2009 年 11 月 27 日，开创公司取得了编号为沪房地闸字（2009）第 023134 号的上海市房地产权证。权证显示该地块权属性质为国有建设用地使用权，用途为工业，宗地号为闸北区彭浦镇 334 街坊 86 丘，土地面积为 10,183 平方米，建筑面积为 25,495.38 平方米，土地使用期限为 2007 年 2 月 27 日至 2057 年 2 月 26 日。

3） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》，截止2009年8月31日，前沿产业园账面值（即存货账面值）为19,707.05万元，评估值为19,875.90万元，评估增值168.85万元，评估增值率0.86%。

前沿产业园对应实物主要为研发类办公用房，层高5.4米，loft设计，可按层销售，销售面积为800-940平方米之间，交房状态为毛坯。

对前沿产业园评估采用假设开发法和收益法进行评估，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。

首先确定该类型办公楼的市场价值，本次评估选择与前沿产业园处于同一级别范围之内的三个交易案例，并根据房屋类型loft情况进行修正后确定价格。选取的三个案例情况如下：

地址	类型	交易价格（元/m^2）	修正后价格（元/m^2）	房产面积(m^2)	价格类型	成交时间
江场三路26.28号8楼	位于上海市北高新技术服务业园区总部经济园南园内。属于工业研发用途的厂房	11,500	14,375	928.96	成交价	2009年7月
共和新路3651、3655、3659号	位于共和新路场中路，共和国际商务大厦边，属于独门独院的一处仓储用途的房地产，共7层，可作办公用途，容积率为1.2	13,374	14,737	8,813.22	挂牌价	2009年9月
田林路487号20号楼1701、1702室	北靠田林路，东近古美路，位于漕河泾宝石园工业园区	13,380	14,310	490	成交价	2009年7月

对上述三个实例价格修正后采用简单算术平均法计算，前沿产业园房屋销售单价确定为14,500元/平方米。根据销售进度综合考虑收入折现、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，前沿产业园评估值为19,875.90万元。

2、 开创公司在建项目情况

项目名称	房地坐落	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
总部经济园	彭浦镇334街坊	40,214	69,023.90	2

北园	68 丘			

（1） 项目概况

项目	内容
位置	彭越浦以东、江场西路以南、江场三路以西、中杨河以北
土地面积	40,214 平方米
建筑面积	69,023.90 平方米
其中：地上面积	51,372.91 平方米
地下面积	17,650.99 平方米
建设单位	市北集团
设计单位	上海核工程研究设计院
施工单位	江苏省建筑工程集团有限公司
监理单位	上海海龙工程技术发展有限公司

总部经济园北园位于上海市北工业园区江场三路西侧，向南靠近汶水路，总占地面积为 40,214 平方米，建筑总面积为 100,485.7 平方米，其中 1 号楼、9 号楼已建成并投入使用，本次总部经济园北园拟置入建筑面积为 69,023.90 平方米。项目由市北集团开发建设，具有房地产开发企业二级资质；项目施工总承包单位是江苏省建筑工程集团有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。

该地块上正在建设工业土地性质的 7 幢研发综合楼，是一处集孵化、研发、办公、高科技产业为一体的中高档工业楼盘。截止本报告书出具日，总部经济园北园项目已接近尾声，主体项目已完工，现正在对室外配套工程进行完善。

（2） 项目土地获取情况

2003 年 4 月，市北集团与上海市闸北区房屋土地管理局签订了编号为沪房地闸（2003）出让合同第 049 号《上海市国有土地使用权出让合同》，并缴纳土地使用权出让金 689.01 万元，依法取得该土地使用权。

（3） 项目获得权证情况

证件名称	证件号码	发证日期
房地产权证	沪房地闸字（2003）第 014737 号	2003 年 5 月
	沪房地闸字（2009）第 023154 号	2009 年 11 月
建设用地规划许可证	沪闸地（2003）0005 号	2003 年 3 月
建设工程规划许可证	沪闸建（2004）0075 号 沪闸建(2006)08060905F02798 号	2004 年 10 月
建筑工程施工许可证	0401ZB0001D01	2004 年 10 月

	310108200402053501 0401ZB0001D02 310108200402053501	

（4） 项目进展及销售情况

总部经济园北园项目预计于 2010 年 4 月底完成竣工备案手续，可供销售总面积为 44,969.09 平方米（含地下车库面积约 4,440 平方米，不含会所和变电所）。该项目预计总投资为 5.5 亿元，预计可实现销售收入 5.9 亿元。

（5） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，总部经济园北园账面值（即存货账面值）为 43,828.29 万元，评估值为 44,171.87 万元，评估增值 343.58 万元，评估增值率 0.78%。

总部经济园北园为在建项目，即将竣工，拟采用假设开发法及收益法对该项目进行评估，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。

根据市场比较法的替代原理，选择与总部经济园北园处于同一级别范围之内的三个交易案例：

地址	类型	交易价格（元/m^2）	修正后价格（元/m^2）	房产面积 (m^2)	价格类型	成交时间
江场三路 26.28 号 8 楼	位于上海市北高新技术服务业园区总部经济园南园地块内。属于工业研发用途的厂房	11,500	10,952	928.96	成交价	2009 年 7 月
共和新路 3651、3655、3659 号	位于共和新路场中路，共和国际商务大厦边，属于独门独院的一处仓储用途的房地产，共 7 层，可作办公用途，容积率为 1.2	13,374	11,053	8813.22	挂牌价	2009 年 9 月
田林路 487 号 20 号楼 1701、1702 室	北靠田林路，东近古美路，位于漕河泾宝石园工业园区。	13,380	11,058	490	成交价	2009 年 7 月

对上述三个实例价格修正后采用简单算术平均法计算，总部经济园北园销售单价为 11,000 元/平方米。根据销售进度综合考虑收入折现、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，前沿产业园评估值为 44,171.87 万元。

（6） 其他情况

1） 会所

目前在建中的总部经济园北园 10 号楼，为层高 2 层的会所，其建筑面积为 16,803.80 平方米，截止 2009 年 8 月 31 日账面值为 132,827,080.64 元。2009 年 11 月 30 日，市北集团与开创公司签署了《房产回购协议》，按协议约定市北集团拟向开创公司回购 10 号楼以留作自用，回购价格为 10 号楼的账面值 132,827,080.64 元加上回购过程中必要的交易税费；并约定在 10 号楼满足可销售条件后，开创公司应按照回购价及时与市北集团签署“房产买卖合同”，市北集团应及时向开创公司支付购买房产的价款。

2） 变电站

目前位于总部经济园北园内的变电站，其建筑面积为 2,450 平方米。根据市北集团与上海市电力公司市区供电公司于 2005 年 8 月签署的《关于建设市北变电站协议书》，以及于 2008 年签署的《市北 110kv 变电站建设项目补充协议书》，该变电站将由上海市电力公司市区供电公司进行收购，协议约定收购价格为 5,458,973 元，在该变电站相关产权证明办至上海市电力公司市区供电公司名下，并移交相关产权文件经其认可后 15 日内，由上海市电力公司市区供电公司及市北集团将收购价款总计 5,458,973 元一次性支付给开创公司。

3、 开创公司待开发项目情况

序号	项目名称	房地坐落	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划容积率
1	亚太数据中心	江场西路 389 号 1.2.3 幢	6,955	16,485	2
2	信息产业园	万荣路 1268 号	22,600	41,600	2

（1） 亚太数据中心

1） 项目概况

亚太数据中心位于上海市江场西路 389 号，东至江场变电站，南至上海第十机动车安全检测站，西至江场西路 395 号，北至江场西路。根据闸北区城市规划管理局 2008 年 12 月 29 日出具的“关于上海市北工业园区（集团）有限公司通用厂房设计方案的批复”【沪闸方（2008）08081229D02636】，以及上海市闸北区发展和改革委员会于 2009 年 12 月 17 日出具的“上海市企业投资项目

备案意见”【闸发改投备[2009]42 号】，亚太数据中心总占地面积 6,955 平方米，拟建设总建筑面积为 16,485 平方米（其中地上面积 13,313 平方米；地下面积 3,172 平方米）。亚太数据中心上现有的 3 幢建筑面积为 3,711.11 平方米的通用厂房将拆除，并将新建通用厂房。

2） 项目土地获取情况

2002 年 12 月，市北集团与上海市房屋土地资源管理局签订了编号为沪房地资（2002）出让合同第 298 号《上海市国有土地使用权出让合同》，并缴纳土地使用权出让金 20.93 万美元，依法取得该土地使用权。

3） 项目获得权证情况

2009 年 11 月 27 日，开创公司取得了编号为沪房地闸字（2009）第 023118 号的上海市房地产权证。权证显示该地块权属性质为国有建设用地使用权，用途为工业，宗地号为闸北区彭浦镇 334 街坊 93 丘，土地面积为 6,955 平方米，土地使用期限为 2003 年 3 月 8 日至 2053 年 3 月 7 日。其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

4） 项目进展及销售情况

2009 年 12 月 17 日，项目已获得上海市闸北区发展和改革委员会备案。亚太数据中心计划于 2010 年 5 月开工，2012 年 6 月竣工。该项目预计总投资为 12,000 万元，预计可实现销售收入 14,000 万元。

5） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日亚太数据中心账面值（即存货账面值）为 644.19 万元，评估值为 2,734.97 万元，评估增值 2,090.77 万元，评估增值率 324.56%。

亚太数据中心为改建项目，开创公司拟根据新的规划将地上建筑物拆除重建，故仅对土地使用权进行评估，地上建筑物不纳入评估范围。本次评估对土地使用权采用假设开发法和基准地价修正法分别进行测算，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。根据开创公司规划，计划将亚太数据中心原有 3,711.11 平方米建筑拆除，并新建通用厂房。拟新建的厂房与总部经济园北园厂房相似，因此参照对总部经济园北园房屋销售价格的确定，亚太数据中心亚

太数据中心销售单价为 11,000 元/平方米。根据项目开发期综合考虑收入折现及项目开发成本、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，亚太数据中心评估值为 2,734.97 万元。

（2） 信息产业园

1） 项目概况

信息产业园位于上海市万荣路 1268 号，项目土地面积为 22,600 平方米，该地块上有两幢房屋建筑物，建筑面积合计为 562.09 平方米。根据 2009 年 1 月市北集团与上海市闸北区房屋土地管理局签订的《上海市国有土地使用权出让合同》，该地块已办理了出让手续，合同规定地块容积率为 0.025。根据上海市城市规划管理局出具的沪规划[2008]247 号“关于同意闸北区《市北工业园区控制性详细规划》”，以及“上海市北工业园区控制性详细规划图”，其中的 J-5 地块即信息产业园，规划建筑面积为 41,600 平方米，批准容积率为 2.0。

2） 项目土地获取情况

2007 年 7 月，市北集团与上海自来水管线工程有限公司签署了《房地产置换协议书》，协议约定上海自来水管线工程有限公司将位于闸北区彭浦镇万荣路 1250-1268 号，用地面积为 22,600 平方米的房屋通过置换转让给市北集团。2008 年 12 月 17 日，市北集团取得编号为沪房地闸字（2008）第 017533 号上海市房地产权证，权证显示土地使用权来源为划拨，宗地号为闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘，土地面积为 22,600 平方米。

2009 年 1 月，市北集团与上海市闸北区房屋土地管理局签订了编号为沪闸房地（2009）出让合同第 1 号《上海市国有土地使用权出让合同》，并缴纳土地使用权出让金 1,240.74 万元，依法取得该土地使用权。

3） 项目获得权证情况

2009 年 11 月 27 日，开创公司取得了编号为沪房地闸字（2009）第 023117 号的上海市房地产权证。权证显示该地块权属性质为国有建设用地使用权，用途为工业，宗地号为闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘，土地面积为 22,600 平方米，土地使用期限为 2009 年 1 月 16 日至 2059 年 1 月 15 日。其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

4） 项目进展及销售情况

信息产业园计划于 2010 年 11 月开工，2012 年 6 月竣工。该项目预计总投资为 40,000 万元，预计可实现销售收入 70,000 万元。

5） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，信息产业园账面值（即存货账面值）为 10,927.50 万元，评估值为 11,193.41 万元，评估增值 265.91 万元，评估增值率 2.43%。

信息产业园东靠万荣路，北靠铁路北郊站副线。本次评估按照容积率为 2.0 考虑进行测算。信息产业园评估的是工业用途的土地使用权，采用假设开发法和基准地价修正法分别进行测算，最后确定以假设开发法测算结果作为评估值。根据企业的规划，拟新建的厂房与总部经济园北园厂房相似，因此参照对总部经济园北园房屋销售价格的确定信息产业园，信息产业园房屋销售单价为 11,000 元/平方米。根据项目开发期综合考虑收入折现及项目开发成本、销售费用、管理费用、土地增值税、所得税等因素，信息产业园评估值为 11,193.41 万元。

4、 中铁市北在建项目情况

项目名称	房地坐落	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	容积率
5 号地块	大宁路街道 327 街坊 40 丘	51,849	189,169	2.8

（1） 项目概况

5 号地块位于市北园区北端，东至中国海关走私犯罪反罪分局，南至规划江场支路，西至万荣路，北至江场西路，总占地面积为 51,849 平方米，经上海市闸北区发展和改革委员会 2009 年 6 月备案的建筑总面积为 189,169 平方米（地上面积为 145,169 平方米，地下面积为 44,000 平方米），容积率为 2.8。项目定位于商业、商务办公宾馆等。项目由中铁市北开发建设，具有房地产开发企业暂定资质。

（2） 项目土地获取情况

2009 年 5 月，中铁市北与上海市闸北区规划和土地管理局签订了编号为沪闸规土（2009）出让合同第 6 号《上海市国有建设用地使用权出让合同》，并缴纳土地使用权出让金 67,150 万元，依法取得该土地使用权。

（3） 项目获得权证情况

2009 年 7 月 23 日，项目已取得编号为沪房地闸字（2009）第 013969 号上海市房地产权证。权证显示该地块为出让商业、办公、宾馆用途土地，宗地号为闸北区大宁路街道 327 街坊 40 丘，土地面积为 51,849 平方米，土地使用期限为 2009 年 5 月 18 日至 2059 年 5 月 17 日。其他资格文件将根据项目进度陆续办理。

（4） 项目进展及销售情况

截止 2009 年 8 月 31 日，该项目尚处在方案报批阶段，方案尚未获得批准，建设工程规划许可证尚未取得。该项目预计总投资为 20 亿元，预计可实现销售收入 25 亿元。

（5） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》之《上海中铁市北投资发展有限公司整体资产评估项目评估说明》，截止 2009 年 8 月 31 日，5 号地块账面值（即中铁市北存货账面值）为 71,322.20 万元，评估值为 76,154.26 万元，评估增值 4,832.06 万元，评估增值率 6.77%。

5 号地块为上海中铁市北投资发展有限公司投资建设的一个房地产开发项目，截止 2009 年 8 月 31 日，该项目尚处在方案报批阶段，建设工程规划许可证尚未取得。项目位于市北园区大宁路街道 327 街坊 40 丘，目前已建成并投入使用的研发类工业厂房主要集中于江场三路两侧，委评地块周边多为上海老国有企业的生产厂区，商业和办公氛围相对不成熟。该项目的建成使用预计将带动周边旧区改造的进程，逐步形成新的商办环境。项目的开发成本由土地取得成本和前期费用两部分组成。由于项目方案尚未获得批准，规划许可证尚未取得，因此不适合采用假设开发法进行评估土地使用权，故采用市场比较法和基准地价修正法对土地取得成本进行评估。

根据市场比较法的替代原理，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，在同一供求圈内选取与委评对象类似的土地交易案例，并对案例进行适当修正。本次选取的三个土地使用权成交案例状况如下：

地块名称	地块位置	土地用途	单位楼面地价（元/m^2）	修正后价格（元/m^2）	成交日期	土地面积（m^2）
宝山区庙行镇共康商务中心地块	总范围：东至共和新路，南至共康路。	经营性办公用地	6,151	4,903	2009-9	29,424.2
华泾商业商务中心	东至龙吴路，南至华泾镇政府，西至规划社区中心，北至华泾路；	经营性办公用地	4,875	4,872	2009-8	23,972.2
长宁区 221 街坊 3 丘（临空 10-2）地块	东至 10-3 开发地块，南至通协路，西至协和路，北至 10-1 开发地块	办公楼	6,873	5,247	2009-7	22,971

对上述三个实例价格修正后采用简单算术平均法计算确定土地的市场价值，5 号地块楼面地价为 5,010 元/平方米，土地市场价格为 72733.78 万元（72733.78=5,010*51,849*2.8）。综合考虑契税、土地增值税、所得税等因素确定评估值，前期费用按照核实后的账面值评估，5 号地块评估值为 76,154.26 万元。

5、 中冶祥腾在建项目情况

项目名称	房地坐落	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
祥腾财富广场	大宁路街道 327 街坊 30 丘	27,393	75,452.44	2

（1） 项目概况

项目	内容
位置	大宁路街道 327 街坊 30 丘
土地面积	27,393 平方米
建筑面积	75,452.44 平方米
其中：地上面积	55,617.10 平方米
地下面积	19,835.34 平方米
建设单位	中冶祥腾

设计单位	上海东方建筑设计研究院有限公司
施工单位	中国二十冶建设有限公司
监理单位	上海海龙工程技术发展有限公司

祥腾财富广场位于市北园区东端，东至共和新路，南至汶水路，西至上海重型汽车厂北至上海市金属材料总公司彭浦仓库。项目总占地面积为 27,393 平方米，根据房屋土地权属调查报告书及商品房预售许可证，该项目总建筑面积为 75,452.44 平方米，其中地下面积为 19,835.34 平方米，可售总建筑面积为 55,380.25 平方米，其中可售商业用房面积为 14,323.55 平方米，可售办公用房面积为 41,056.70 平方米。项目定位于集商业办公为一体的房地产楼盘。项目由中冶祥腾开发建设，具有房地产开发企业暂定资质；项目施工总承包单位是中国二十冶建设有限公司，具有房屋建筑工程施工总承包一级资质。

该项目地上共建有 8 栋主体建筑物，楼号分别为 1-3、5-9 号，商业用房为 1-2 层，办公用房为 3-10 层。商业区域由独幢二层商业裙房与四幢 10 层综合楼的 1、2 层商业围合而成，并设计有商业内街、步行街等形态。设计规划中，中心区域还有大型喷泉、大面积绿化景观。

（2） 项目土地获取情况

2007 年 12 月，受让方上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司与出让方上海市闸北区房屋土地管理局签订了编号为沪闸房地（2007）出让合同第 118 号《上海市国有土地使用权出让合同》，并缴纳土地使用权出让金 37,300 万元，依法取得该土地使用权。

2008 年 3 月，受让方上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司与出让方上海市闸北区房屋土地管理局签订了编号为沪闸房地（2008）出让合同补字第 1 号《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》，该补充合同约定将原受让方上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司调整为中冶祥腾，原合同中的其他条款不变。

（3） 项目获得权证情况

证件名称	证件号码	发证日期
房地产权证	沪房地闸字 2008 第 010550 号	2008 年 7 月
建设用地规划许可证	沪闸地 2008-08080701E00744	2008 年 7 月
建设工程规划许可证	沪闸建 2008-08080801F01825	2008 年 8 月

建筑工程施工许可证	0801ZB0005D01-310108200805281001	2008 年 8 月
商品房预售许可证	闸北房地 2009 预字 0000431 号、0000221 号	2009 年 4 月 2009 年 6 月

（4） 项目进展及销售情况

该项目已建设过半，所有建筑物都结构封顶，达到可预售状态，项目预计 2010 年 7 月竣工交房。预计可实现销售收入 12 亿元。

（5） 项目评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》之《上海中冶翔腾投资有限公司整体资产评估项目评估说明》，截止 2009 年 8 月 31 日，祥腾财富广场项目账面值（即中冶翔腾存货账面值）为 49,969.32 万元，评估值为 53,776.47 万元，评估增值 3,807.15 万元，评估增值率 7.62%。

祥腾财富广场东靠共和新路，南靠汶水路，与建设中的汽车轨道换乘系统“P+R”系统以一条人行天桥相连，地块与地铁一号线汶水路站之间步行 5 分钟之内可达。共和新路（南北高架）和汶水路（中环线）都是目前上海的主要快速干道，地块的交通便捷程度较高。该地块周边已经具备了较为完善的生活配套设施，区域一级消费圈内有百安居、大润发、苏宁电器、城大建材城、城大灯具城、永达汽车 4S 店等大型品牌卖场。

祥腾财富广场在建项目已达到可预售状态，采用假设开发法和重置成本法确定评估值。考虑到项目已经开工并达到了一定的建设规模，采用假设开发法计算模式更适合该类型在建工程的评估，故该项目采用假设开发法进行评估。

1）市场价值测算。

A.办公用房市场价值的测算。项目已预售的10,048.59平方米办公用房，市场价值按合同价确定为238,189,292.00元，未售的31,008.11平方米办公用房按市场比较法测算。根据市场比较法的替代原理，选择与祥腾财富广场处于同一楼盘内的三个办公用房交易案例，并对案例进行适当修正：

序号	楼盘名称	地址	成交价格（元/m^2）	修正后价格（元/m^2）	成交日期
1	祥腾财富广场	共和新路3088弄2号607室	22,946	20,651	2009年11月
2	祥腾财富广场	共和新路3088弄2号706室	24,976	21,614	2009年11月
3	祥腾财富广场	共和新路3088弄7号705室	22,816	21,390	2009年11月

对上述三个实例的修正后价格，采用简单算术平均法得出祥腾财富广场办公用房市场单价为 21,200 元/平方米。

B.商业用房市场价值的测算。选择与祥腾财富广场处于同一楼盘内的三个商业用房交易案例，并对案例进行适当修正：

序号	地址	建筑面积 m^2	楼层	成交价格（元/m^2）	修正后价格（元/m^2）	成交日期
1	共和新路1343号	68.20	底层	26,026	24,787	2009年8月
2	闻喜路841号	221.56	底层	28,548	25,042	2009年8月
3	共和新路1911号	130.62	底层	23,063	23,121	2009年8月

对上述三个实例的修正后价格，采用简单算术平均法得出祥腾财富广场商业用房市场单价为 24,300 元/平方米。

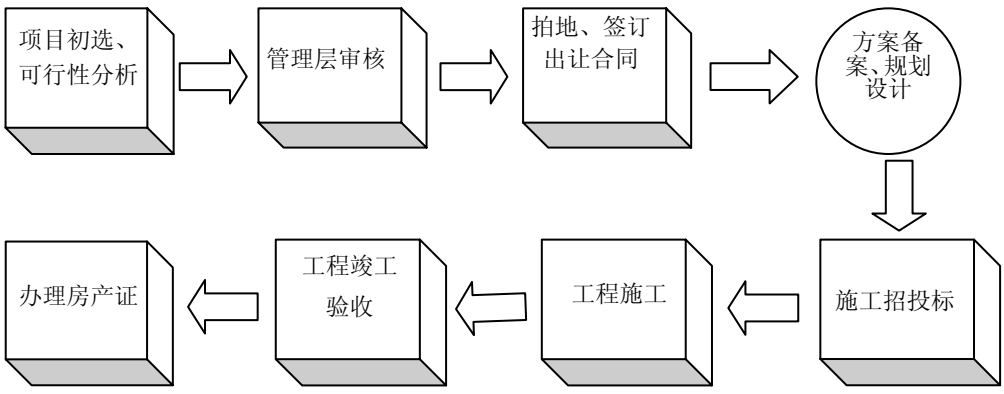
2）根据预计的祥腾财富广场销售进度，按折现率 14%计算，项目销售现值为 102,539.00 万元，

3）综合考虑销售税费、土地增值税、所得税以及续建成本等因素，祥腾财富广场评估值为 53,776.47 万元。

二、 主要业务流程

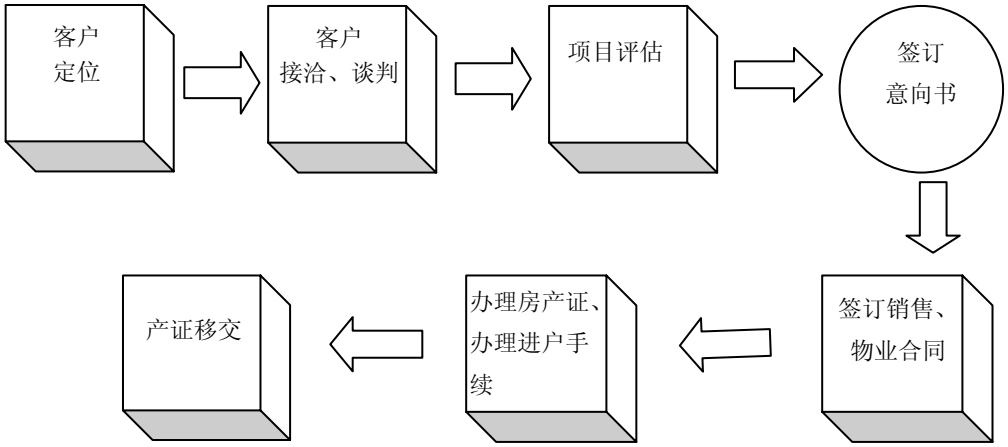
（一） 园区产业载体开发经营流程

1、 园区产业载体开发流程

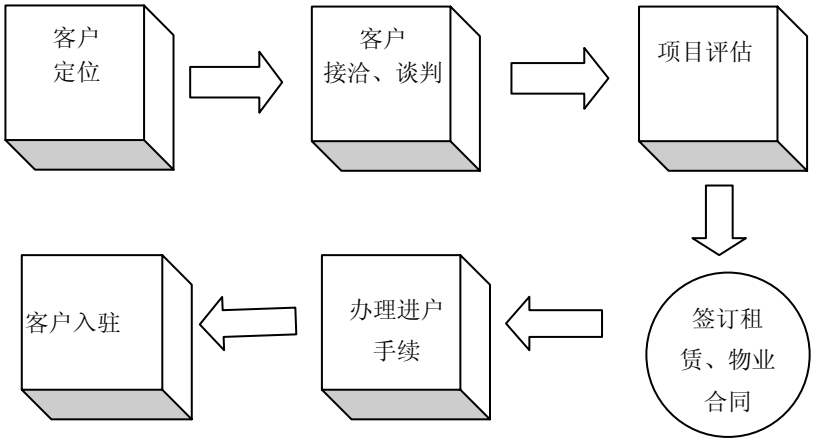


2、 园区产业载体租售流程

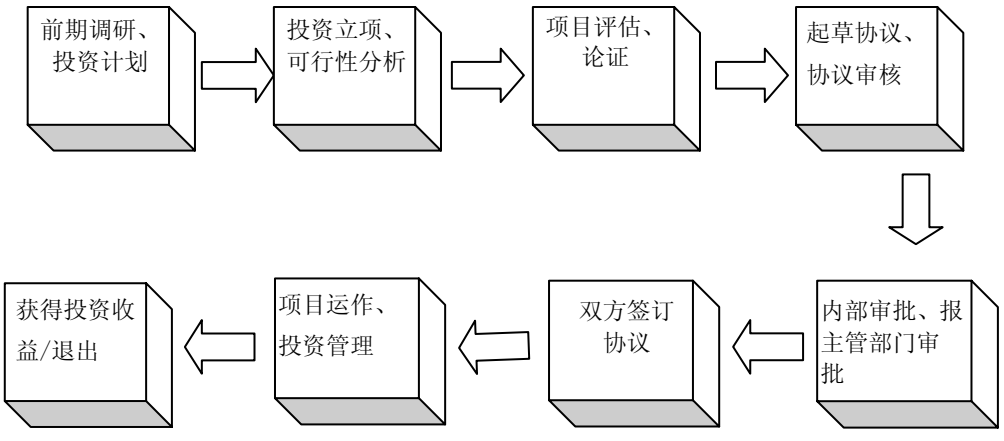
（1）园区产业载体销售流程



（2）园区产业载体租赁流程



（二） 园区产业投资流程



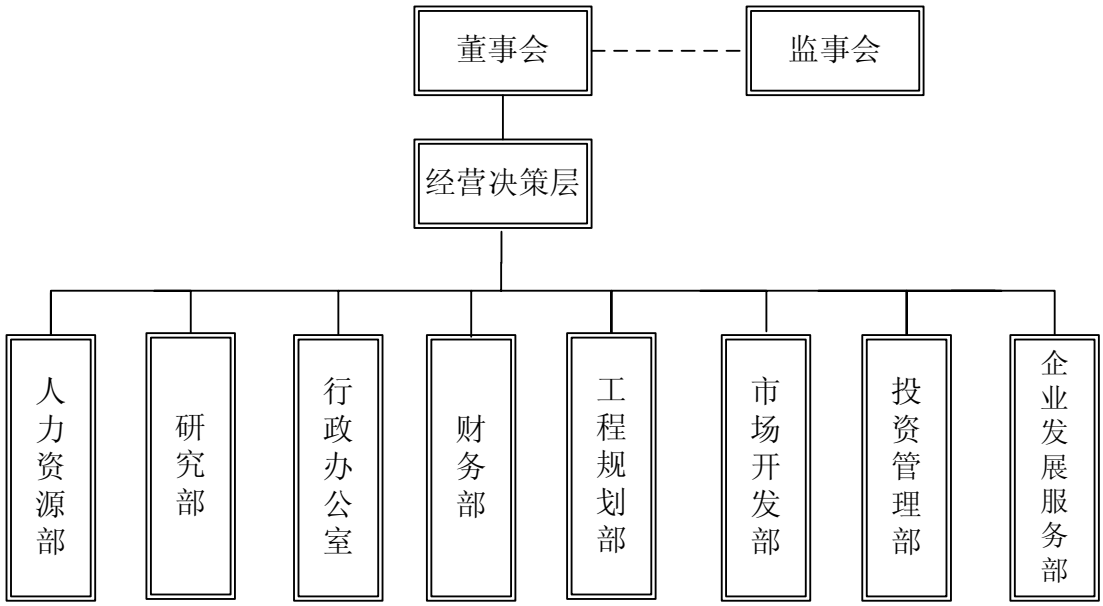
第二节 拟置入资产开发资质、组织结构和新技术、新工艺

一、 开发资质

开创公司于 1992 年 1 月获得了上海市住房保障和房屋管理局颁发的中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，证书编号为：沪房地资（闸北）第（0000232）号，证书有效期至 2009 年 12 月 31 日，截止本报告书出具日，开创公司房地产开发企业暂定资质证书已办理延期至 2010 年 12 月 31 日之手续。

二、 组织结构

开创公司建立了经营决策、经营管理和监督机制，并相应设立了董事会、经理层、监事会。开创公司组织结构图如下：



开创公司拥有从事园区产业载体经营及园区产业投资业务的专业队伍，共有 56 名员工。公司全体员工中拥有硕士学历 5 人，本科学历 31 人，大专学历 13 人；专业技术人员中具有高级职称的有 1 人，中级职称的有 13 人。

三、 新技术、新工艺

开创公司注重应用新技术、新材料、新设备，在楼宇建设中运用了较多节能减排技术，提升了楼宇科技含量及其节能环保功效。

本次拟置入资产中，总部经济园南园楼宇建设中采用了中空幕墙玻璃，并建立了 LED 楼宇灯光系统，莫奈湖景观水处理采用了微气泡气浮水处理系统（通过微气泡吸附水中杂质物并浮出水面，来分离清理水中杂物处理工艺，大大减少了水处理过程中化学品的使用，从而减少对水体及环境的污染）；在总部经济园北园及前沿产业园楼宇建设中均采用了中空幕墙玻璃及保温铝板幕墙，并建立了地源热泵空调系统；总部经济园北园采用了高效节能灯具及风光互补绿电发电设施（通过风力发电和太阳能发电系统的合理结合，使发电系统与蓄电电池达到最佳的配置，确保昼夜都能供电）。

开创公司计划在今后开发经营的项目中，全面实施楼宇的外墙保温新材料的使用，推广使用高效节能型的地源热泵空调系统及照明灯具，并尽可能的使用太阳能发电系统、风力发电系统等新型绿色设备，在确保工程质量、降低建设成本的同时，更体现了楼宇的节能环保作用。

第三节 拟置入资产的主要经营策略及市场推广模式

一、 市场定位及主要客户群体

开创公司业务的市场定位是：开发城市的战略性主导功能，提供国家发展生产性服务业及高科技产业的平台，为入驻园区企业提供办公、科研等产业载体及相关综合服务等。

主要客户群体有：国家鼓励发展的总集成总承包、商务服务、咨询服务、设计创意、科技研发、物流服务等生产性服务业及高新技术产业中成熟的国际国内著名企业、快速发展的高科技企业、创业阶段的创新型公司以及这些公司的工作人员和其他相关人员。

客户地域分布国内主要有上海、北京、深圳等发达城市，港澳特别行政区及台湾地区，沿海、内陆地区主要城市等。国际上主要有全球发达国家（如美国、日本以及德国、法国、瑞典等欧洲国家）。

客户的市场需求状况主要表现为需求旺盛而且长期稳步增长。

二、 盈利模式

开创公司主要的经营业务为园区产业载体开发经营，通过出让方式获得土地资源，合理规划以生产性服务业、高科技产业为主的高新园区，进行园区产业载体开发项目的建设，包括办公、研发楼等产业载体的建造，然后以销售、租赁等方式取得收益，并提供相关综合服务等。

开创公司将抓住上海城市地位和功能转型、大力发展生产性服务业的的良好契机，结合市北高新园区的新一轮开发建设，参与市北集团优质资源的重新整合，成为高新技术与特色开发区投资服务综合运营商，在提供工作空间、综合服务以及股权投资等方面支持入驻园区企业的发展，通过为客户创造价值来实现自身价值，打造具有良好互动的全方位的创新盈利模式。

三、 材料采购模式及主要供应商

（一）建筑材料采购模式

对于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，开创公司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。

（二）主要供应商情况

近两年来，开创公司及其下属子公司中的主要供应商如下表列示：

供应商 2007 年前五名	金额（元）	比例（%）	供应商 2008 年前五名	金额（元）	比例（%）
江苏省建筑工程公司	194,344,075.00	15.80	江苏省建筑工程有限公司	279,130,000.00	38.80
中国二十冶建设有限公司	180,000,000.00	14.67	中建五局建筑装饰有限公司	51,989,516.71	7.23
中建五局建筑装饰有限公司	47,273,520.00	3.85	上海为林绿化景观有限公司	22,495,740.00	3.13
上海景域园林建设	19,930,171.00	1.62	上海久隆电力（集	17,055,074.00	2.37

发展有限公司			团）有限公司		
上海久隆电力（集团）有限公司	10,370,000.00	0.80	上海挪波能源技术有限公司	14,203,235.00	1.97

由于 2008 年开创公司项目较少，因此存在向单个施工单位支付工程款的比例超过总额 30%的情况。但由于开创公司在选择施工单位时均遵循市场化定价、市场化选择的形式，因此不存在严重依赖少数施工单位的情况。开创公司及其下属子公司前五位供应商与开创公司不存在关联关系。

四、 融资模式

开创公司开发项目的主要融资方式为银行借款和股权融资。

五、 定价模式

（一）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。

（二）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。

六、 主要经营模式

开创公司的经营模式为销售为主，租售结合。

（一）出售产业载体经营模式。通过招、拍、挂或协议取得项目的房产开发权，并根据项目招、拍、挂约定和市场定位开发相应功能的产业载体类型。销售模式为产业载体预售和产业载体出售。开创公司的销售组织以自主销售为主，社会中

介代理机构代理销售为辅，市场开发部门负责项目的营销策划，市场定位，销售组织与管理等工作。

（二）出租产业载体经营模式。开创公司负责园区产业载体（含市北集团持有的产业载体）出租，经营模式为直接或间接控制产业载体和资产，靠出租或受托租赁等收入，保证稳定的现金流。

七、 物业管理模式

开创公司的物业管理主要由其委托专业物业管理公司进行管理。

第四节 拟置入资产的经营管理体制及质量控制制度

一、 项目决策程序

开创公司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。

（一）项目开发设想及计划

根据开创公司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。

（二）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。

（三）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

开创公司目前开发项目主要由开创公司自主开发、子公司独立进行项目运营，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，并按工程项目的分部、分项、分阶段进行总承包。按照项目开发流程，开创公司本部设置研究室、工程规划部、财务部、市场开发部等职能部门进行项目运营。

子公司依靠自有的完善的专业管理与服务平台，组织专业人员进行项目开发的管理与运作。

三、 质量控制制度

开创公司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。

（一）质量控制标准

开创公司严格按照《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。

（二）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。开创公司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。

（三）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。主要针对界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。

开创公司目前开发完成的产品，无重大产品质量纠纷。

第八章 本次交易合同的主要内容

第一节 《股份划转协议》

本公司控股股东太平洋机电集团已经于 2009 年 9 月 1 日与市北集团签订了《股份划转协议》的主要内容如下：

一、 本次股份划转

太平洋机电集团拟将其持有的二纺机 237,428,652 股国有股（占二纺机已发行股本总额的 41.92%，简称“拟划转股份”）划转予市北集团。

由于本次股份划转属于国有资产的无偿划转, 因此市北集团无需就接收太平洋机电集团持有之拟划转股份向太平洋机电集团支付任何对价。

二、 协议生效条件

本协议自下述条件全部得到满足之首日起生效：

1、 本次股份划转事宜和二纺机资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；

2、 本次股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；

3、 就本次股份划转事宜, 中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购二纺机股份的义务；

4、 二纺机资产置换事宜取得二纺机股东大会审议通过；

5、 关于二纺机资产置换事宜的二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准。

三、 划转完成

双方同意, 划转完成日为拟划转股份在证券登记结算机构处过户至市北集团名下之日。

于本协议生效且《产权划转协议》约定之本次产权划转获得有权国有资产监督管理机构的原则同意后, 双方应当按相关法律法规以及政府主管部门或授权部门的要求共同办理有关拟划转股份过户至市北集团名下的相关手续。拟划转股

份在证券登记结算机构全部过户至市北集团名下时，本协议即视为已全部履行完毕。

四、税费

除双方另有约定外，本协议项下拟划转股份划转所涉之税费，由双方各自依法承担。

五、协议的解除

出现下列情形之一或多项的，本协议的任何一方均有权以书面通知的方式单方面解除本协议：

(1) 因政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构对本协议的内容和履行提出异议从而导致本协议终止、撤销、被认定为无效，或者导致本协议的重要原则条款无法得以履行以致严重影响签署本协议时的目的；

(2) 如有权政府主管部门明确表示不予同意本协议的部分条款且该部分条款对本次股份划转事宜和二纺机资产置换事宜产生实质影响以致严重影响签署本协议时的目的；

(3) 若本协议所依赖的法律、法规和规章发生变化，致使本协议的主要内容成为非法，或由于国家的政策、命令，而导致本协议任何一方无法履行其在本协议项下的主要义务。

由于本次股份划转与二纺机资产置换构成不可分割的整体交易，因此，如果《资产置换协议》在正常履行完毕前被终止、撤销、被认定为无效、解除的，则本协议自动失效，在本协议由于前述原因失效的情况下，本次股份划转将不再实施并且拟划转股份仍应由太平洋机电集团持有。

六、违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

第二节 《资产置换协议》

本公司已经于 2009 年 9 月 1 日与市北集团签订了《资产置换协议》，并于 2010 年 1 月 18 日签订《资产置换协议补充协议》，协议的主要内容如下：

一、本次交易的标的资产

（一）置出上海二纺机的资产

扣除人民币 2 亿元的货币资金留存于上海二纺机外，经上海立信资产评估有限公司评估的于置换基准日的上海二纺机全部资产及负债(不包含前述人民币 2 亿元的货币资金)。拟置出资产的内容具体以上海二纺机评估报告所载参与本次资产置换的上海二纺机资产及负债明细为准。

如遇上海二纺机无法置换拟置出资产的情形，上海二纺机将以相应金额的货币资金予以调剂。

双方确认，就拟置出资产目前存在的部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，双方同意进行如下安排：

1、 上海二纺机已就位于上海市江湾镇街道 384 街坊面积合计 92,385.63 平方米国有土地使用权收购以及相关搬迁补偿事宜与上海市虹口区土地发展中心签署了《国有土地使用权收购合同》及《国有土地收购合同补充协议》(简称“土地收购合同”)，该等土地收购合同的履行构成了上海二纺机的重大资产出售事项。土地收购合同约定, 将前述土地移交上海市虹口区土地发展中心。上海市虹口区土地发展中心相应向上海二纺机支付土地补偿金和拆迁补偿金共计人民币 104,070.20 万元。该合同自上海二纺机收到第一期合同款。并经上海二纺机股东大会审核通过、中国证券监督管理委员会核准通过该项重大资产出售事项后生效。双方同意：如果上海二纺机无法将前述资产转让予市北集团，则由上海二纺机将其在该土地收购合同项下享有的权利以及须履行的义务全部转让予市北集团；或者，由上海二纺机收取该土地收购合同项下上海市虹口区土地发展中心所支付的前述土地补偿金和搬迁补偿金并由上海二纺机继续履行该土地收购合同。同时，就上海二纺机由于履行土地收购合同

而无法转让予市北集团的部分拟置出资产，上海二纺机应将上海二纺机评估报告所载与该等无法转让之部分拟置出资产评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

2、 上海二纺机拥有位于上海市澳门路 715 号的面积为 2,193 平方米的国有土地使用权及地上 4,984 平方米房屋建筑物，但该国有土地系以划拨方式取得。双方同意，由上海二纺机直接将前述房地产转让予市北集团，或者，由上海二纺机先行出售前述房地产后，由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房地产之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

3、 上海二纺机拥有海口市房权证海房字第 HK104688 号《房屋所有权证》、海口市房权证海房字第 HK104687 号《房屋所有权证》及乌政房字(1998)第 0057303 号《公房产权证》项下面积分别为 279.21 平方米、279.21 平方米、80.55 平方米的房屋建筑物。但上海二纺机尚未就该等房屋建筑物办理相应的土地使用权证。双方同意，由上海二纺机直接将前述房屋建筑物转让予市北集团，或者，上海二纺机先行出售前述房屋建筑物。然后由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房屋建筑物之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

4、 上海二纺机原拟受让嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下 18,574 平方米集体土地(以下简称“目标土地”，土地使用者名称记载为上海纺织机械专件总厂(系上海二纺机控股股东太平洋机电(集团)有限公司的下属企业))及其地上建筑物。但由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此上海纺织机械专件总厂、太平洋机电(集团)有限公司均已同意，在前述嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下土地使用有效期限内，上海二纺机排他性地使用目标土地。

此外，目标土地的地上建筑物实质归属于上海二纺机所有。双方同意，本次资产置换完成后，目标土地将由市北集团或市北集团指定之第三方排他性地使用, 目标土地的地上建筑物亦将实质归属于市北集团或市北集团指定之第三方所有。

5、 市北集团确认，其已充分了解拟置出资产目前存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，拟置出资产中的部分负债目前存在相应债权人尚未同意甲方转让该等债务的情况，并完全理解拟置出资产存在的该等情况可能无法得到解决。为支持双方进行本次资产置换，市北集团确认：

（1) 不会由于拟置出资产的上述情况追究上海二纺机的法律责任；

（2) 除非经上海二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更《资产置换协议》。

为本次资产置换之目的，上海二纺机应尽可能的与相关方确认标的资产权属，尽可能解除标的资产所受到的权利限制，减少拟置出资产的不确定性、获得相应债权人对于负债转移的同意并促成拟置出资产的交割。如遇上海二纺机无法置换拟置出资产的情形，上海二纺机将以与上海二纺机评估报告所载相应资产之评估价值等额的货币资金予以调剂。

（二）置入上海二纺机的资产

市北集团合法拥有的开创公司 100%股权。

二、本次交易的定价依据

（一） 置出资产定价依据

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字第 245 号《资产评估报告书》，经上海市国资委评估备案，拟置出资产于置换基准日（2009 年 8 月 31 日）的评估净值为 83,925.52 万元。

为支持双方进行本次资产置换，双方同意，如果上海二纺机于交割完成日实际花费的拆迁费用低于上海二纺机评估报告所载的、评估净值中包含的拆迁费用，该等差额由上海二纺机享有，上海二纺机可自拟置出资产中留存等额的现金，市北集团应向上海二纺机支付的本次资产置换对价不变。

（二） 置入资产定价依据

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，经上海市国资委评估备案，拟置入资产于置换基准日的评估净值为 76,285.77 万元。

三、期间损益分配

双方同意，各项拟置出资产自置换基准日至该项拟置出资产交割完成日期间所产生的损益全部由上海二纺机享有、承担；各项拟置入资产自置换基准日至该项拟置入资产交割完成日期间所产生的损益全部由市北集团享有、承担。为免疑义，《资产置换协议》及本《资产置换协议补充协议》提及的损益是指“从置换基准日至交割完成日，剔除评估因素影响的净资产变动额(如净资产减少则损益为负；最终以双方认可的有资质会计师事务所出具的专项审核报告为准)”。

双方同意，如果上海二纺机于交割完成日前在土地收购合同项下实际支付的拆迁费用低于上海二纺机评估报告所载的、拟置出资产评估价值中已包含的拆迁费用，则该等差额由上海二纺机享有，上海二纺机可自拟置出资产中留存等额的现金，市北集团应向上海二纺机支付的本次资产置换对价不变。以距交割完成日最近的一个月末为交割审计日，由上海二纺机、市北集团各自聘请具备证券从业资质的审计机构分别对拟置出资产、拟置入资产于置换基准日至交割完成日期间的损益变化进行专项审核并出具专项审核报告。

如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益小于拟置入资产损益，该等差额由上海二纺机向市北集团以现金方式补足。如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益大于拟置入资产损益，该等差额由市北集团向上海二纺机以现金方式补足。

四、本次交易的资产交割

（一）置出资产交割

1、自拟置出资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至市北集团名下的工商登记手续之日(简称“置出股权交割日”)起，即视为该等拟置出股权交割完毕，双方同意自置出股权交割日起，市北集团按照各股权所属公司的章程享有与拟置出股权相应的权利并承担相应的义务。

2、其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置出资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置出资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产，应当由上海二纺机交付给市北集团，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置出资产交割完毕。

于资产交割完成日，对于包含在拟置出资产当中但又无法交割予市北集团的上海二纺机各项负债(包括但不限于应缴税费、应付职工薪酬等等，具体以置换基准日的上海二纺机财务报表记载为准)，上海二纺机应留存拟置出资产中的等额货币资金，用于解决该等负债。

（二）置入资产交割

1、自拟置入资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至上海二纺机名下的工商登记手续日(简称“置入股权交割日”)起，即视为该等拟置入股权交割完毕，双方同意自置入股权交割日起，上海二纺机按照各股权所属公司的章程享有与拟置入股权相应的权利并承担相应的义务。

2、其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置入资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置入资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产；应当由市北集团交付给上海二纺机，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置入资产交割完毕。

另双方同意，于资产交割完成日将拟置入资产对价与拟置出资产对价中金额相等的部分进行相互冲抵，对于拟置入资产对价与拟置出资产对价之间的差额(简称“置换差价”)，由交易双方以货币资金方式进行结算，在完成前述置换差价的结算后，市北集团无需再向上海二纺机支付拟置出资产对价，上海二纺机亦无需再向市北集团支付拟置入资产对价。

五、 过渡期安排

在本协议签署日至资产交割完成日的期间内(以下简称“过渡期”)，双方应采取切实有效措施保证上海二纺机经营管理的平稳过渡，不得损害上海二纺机和上海二纺机其他股东的权益。

双方就在过渡期间各自的权利、义务和职责规定如下：

1、双方应当严格按照中国证券监督管理委员会的要求，保持上海二纺机的独立性和规范的公司治理；

2、双方应当保证不影响上海二纺机正常的生产经营；除因履行本协议签署前已订立的合同、本协议另有约定或经协议双方另行协商达成一致，上海二纺机不得进行贷款，不得进行除本次资产置换或为实施本次资产置换而进行的内部调整、重组之外的重大购买、出售资产及重大投资行为；

3、在市北集团推荐之董事人选经改选进入上海二纺机董事会之前，上海二纺机同意市北集团指派的代表列席上海二纺机在过渡期间内召开的任何一次董事会会议以及总经理办公会；

4、双方应当关注过渡期间上海二纺机的规范运作情况，以避免发生上海二纺机为市北集团及市北集团关联方提供担保或借款等损害上海二纺机利益的情形。

六、 协议生效条件

本协议自下述条件全部得到满足之首日起生效：

1、股份划转事宜和本次资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；

2、股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；

3、就股份划转事宜，中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购上海二纺机股份的义务；

4、本次资产置换事宜取得上海二纺机股东大会审议通过；

5、关于本次资产置换事宜的上海二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准。

七、 人员安排

双方同意，拟置出资产及拟置入资产涉及的全部人员，均根据“人随资产走”的原则，由相关义务方予以妥善安排。

八、 税费安排

除双方另有约定外，本次资产置换事宜所涉之政府主管部门、证券登记或交易主管部门收取的税费，由双方按照中华人民共和国法律、法规及有关政府部门、证券登记或交易主管部门现行明确的有关规定各自依法承担。

九、违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

十、协议的解除

出现下列情形之一或多项的，本协议的任何一方均有权以书面通知的方式单方面解除本协议：

1、因有权监管部门、政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构对本协议的内容和履行提出异议从而导致本协议终止、撤销、被认定为无效，或者导致本协议的重要原则条款无法得以履行以致严重影响签署本协议时的目的；

2、如有权监管部门、政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构明确表示不予同意本协议的部分条款且该部分条款对本次资产置换事宜、股份划转事宜产生实质影响以致严重影响签署本协议时的目的；

3、若本协议所依赖的法律、法规和规章发生变化，致使本协议的主要内容成为非法，或由于国家的政策、命令，而导致本协议任何一方无法履行其在本协议项下的主要义务。

由于本次资产置换与股份划转构成不可分割的整体交易，因此，如果《股份划转协议》在正常履行完毕前被终止、撤销、被认定为无效、解除的，则本协议自动失效，在本协议由于前述原因失效的情况下，本次资产置换将不再实施并且拟置出资产仍归属于上海二纺机所有、拟置入资产仍归属于市北集团所有。

第三节 《盈利预测补偿协议》

本公司已经于 2010 年 1 月 18 日与市北集团签订了《盈利预测补偿协议》，协议的主要内容如下：

一、承诺业绩总额

根据《审核报告》及《资产评估报告》中开创公司于 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度以及 2012 年度净利润预测数孰高的原则，市北集团保证开创公司于 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度净利润总额不低于人民币 32,537.45 万元。

二、实际盈利数的确定

本协议双方同意，上海二纺机将在 2012 年度结束时，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对开创企业 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度三年加一期内实现的净利润情况(以下简称“实际盈利数”)出具专项审核意见，开创公司实际盈利数以具有证券业务资格的会计师事务所出具的标准无保留意见的专项审核报告为准。

三、补偿的实施

如开创公司在 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度三年加一期内实现的实际盈利数总额低于本协议第一条市北集团承诺的该期间业绩总额，由市北集团以现金方式向上海二纺机补足开创公司实际盈利数总额与市北集团承诺业绩总额之间的差额部分(以下简称“盈利差额”)，市北集团并应于上海二纺机 2012 年年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上海二纺机指定的银行账户。

四、违约责任

任何一方未能遵守或履行本协议项下约定的义务，应负责赔偿其他方因此而受到的损失。

五、协议的生效

本协议自下列条件全部得到满足之首日起生效：

1、股份划转事宜和资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；

2、股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；

3、就股份划转事宜，中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购甲方股份的义务；

4、资产置换事宜取得上海二纺机股东大会审议通过；

5、关于资产置换事宜的上海二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准。

第九章 本次交易合法、合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重大资产重组管理办法》以及《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等相关法律法规的规定，有关具体合规情况说明如下：

本次交易符合《重大资产重组管理办法》第十条的规定。

一、 符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、符合国家产业政策

本次交易中，上市公司拟置入资产主要从事园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，属于房地产行业中的园区开发行业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2007年本）》和《国务院办关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号），本次交易符合国家产业政策。

2、符合环境保护的有关规定

根据拟置入资产所在地环保部门出具的证明，拟置入资产最近三年内未曾发生过违反环境保护方面法律法规的行为。

3、符合土地管理的有关规定

拟置入资产拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《房地产权证》，土地获得手续合法、权属清晰。目前开发建设中的项目和储备的项目系以土地出让、协议转让等方式合法取得项目开发用地，土地款和相关费用已经按照合同约定足额缴纳。根据拟置入资产所在地土地主管部门出具的证明，拟置入资产符合土地管理的有关规定，最近三年内无违反国土资源管理法规和政策的行为。

4、符合反垄断的有关规定

园区开发行业属于竞争性行业，拟置入资产从事的园区产业载体开发经营及园区产业投资业务存在多家园区开发企业在当地市场开发经营的同类园区项目，故对当地市场明显不构成垄断或潜在垄断的地位。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重大资产重组办法》第十条第（一）项的规定。

二、 不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，上市公司股本总额不会发生变更；市北集团将持有公司股份比例为41.92%，社会公众股比例为58.08%，超过公司总股本的10%；符合《证券法》和《上海证券交易所关于<上海证券交易所股票上市规则>有关上市公司股权分布问题的补充通知》有关上市股权分布的要求，据此，本公司认为本次交易实施后，二纺机仍然符合上市条件，符合《重大资产重组办法》第十条第（二）项的规定。

三、 重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易拟置出资产及拟置入资产的价格均以具有证券从业资质的评估机构评估并报经有关国资主管部门或其授权投资单位备案的评估值为准，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，本公司认为本次评估方法的选取、评估的基本假设合理，评估结果公允，符合《重大资产重组办法》第十条第（三）项的规定。

四、 重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟置入资产由市北集团合法拥有，权属清晰，拟置入资产债权债务处理合法，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易拟置出资产中包含的股权所涉及的其他股东放弃优先购买权的同意函均已获得。拟置出资产目前存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，经公司核查，主要情况如下：

1、虹口房地产

根据上海二纺机与上海市虹口区土地发展中心于2009年8月3日签订的《国有土地收购合同》以及上海二纺机与上海市虹口区土地发展中心于2009年1月18日

签订的《国有土地收购合同补充协议》(以下合称“土地收购合同”)，上海市虹口区土地发展中心拟按104,070.2万元的价格收购上海二纺机拥有的沪房地虹字(2001)第037228号《上海市房地产权证》项下位于场中路685弄151号面积为20,626平方米的土地使用权以及沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下位于场中路687号(原场中路265号)面积为71,759.63平方米的土地使用权。

根据土地收购合同，该合同须经合同双方单位盖章、法定代表人或授权代表人签字或盖章，上海二纺机收到第一期合同款，并经上海二纺机股东大会审核通过、中国证监会核准通过“该地块”的重大资产出售事项后生效。

鉴于前述情况，根据资产置换协议，如果二纺机无法将前述资产转让予市北集团，则由二纺机将其在该土地收购合同项下享有的权利以及须履行的义务全部转让予市北集团；或者，由二纺机收取该土地收购合同项下上海市虹口区土地发展中心所支付的前述土地补偿金和搬迁补偿金并由二纺机继续履行该土地收购合同，同时，就二纺机由于履行土地收购合同而无法转让予市北集团的部分置出资产，二纺机应将二纺机评估报告所载与该等无法转让之部分置出资产评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。

2、澳门路房地产

上海二纺机拥有沪房地普字(2006)第016000号《房地产权证》项下位于上海市澳门路715号的面积为2,193平方米的国有土地使用权及地上4,984平方米房屋建筑物，但该国有土地系以划拨方式取得。双方同意，由甲方直接将前述房地产转让予市北集团，或者，由上海二纺机先行出售前述房地产后，由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房地产之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。根据普陀区规划和土地管理局于2009年12月9日出具的普2009年-6号《上海市普陀区房地产转移登记使用划拨建设用地意见单》，普陀区规划和土地管理局同意上述澳门路715号房地产转让登记中，保留使用划拨土地使用权。

3、拟置出资产中海口市房权证海房字第HK104688号《房屋所有权证》、海口市房权证海房字第HK104687号《房屋所有权证》及乌政房字(1998)第0057303

号《公房产权证》项下面积分别为279.21平方米、279.21平方米、80.55平方米的房屋建筑物，尚未就该等房屋建筑物办理相应的土地使用权证。交易双方同意，由上海二纺机直接将前述房屋建筑物转让予市北集团，或上海二纺机先行出售前述房屋建筑物，然后由其将评估报告所载与前述房屋建筑物之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。

4、上海二纺机原拟受让嘉集建(93)字第04478号《集体土地建设用地使用证》项下18,574平方米集体土地(以下简称“目标土地”，土地使用者名称记载为上海纺织机械专件总厂(系甲方控股股东太平洋机电集团的下属企业))及其地上建筑物，但由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此上海纺织机械专件总厂、太平洋机电集团均已同意，在前述嘉集建(93)字第04478号《集体土地建设用地使用证》项下土地使用有效期限内，上海二纺机排他性地使用目标土地，此外，目标土地的地上建筑物实质归属于上海二纺机所有。双方同意，本次资产置换完成后，目标土地将由市北集团或市北集团指定之第三方排他性地使用，目标土地的地上建筑物亦将实质归属于市北集团或市北集团指定之第三方所有。

根据上海二纺机与市北集团签订的《资产置换协议》及《资产置换协议补充协议》，如遇上海二纺机无法置换置出资产的情形，上海二纺机将以相应金额的货币资金予以调剂。同时，为支持双方进行本次重大资产置换，市北集团确认：(1)不会由于拟置出资产的上述情况追究上海二纺机的法律责任；(2)除非经上海二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。

综上，上海二纺机由于拟置出资产存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况而需在资产置换协议项下向市北集团承担违约责任的风险已得到解除；市北集团已充分了解拟置出资产存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，拟置出资产所存在的部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况不会构成本次交易的实质性障碍。

截止本次交易基准日，二纺机尚在履行的银行债务（应付票据）1笔，合计金额为2,174,000元，债权人为中国民生银行股份有限公司上海分行。中国民生银

行股份有限公司上海分行已向二纺机出具《同意函》，同意二纺机开展重大资产置换相关事宜。 除上述应付票据外，二纺机无其他相关的银行借款。

截止本次交易基准日，二纺机拟置出资产中包含的经营性应付款项合计金额为168,328,220.91元。截止本报告书书出具之日，二纺机已收到由相关债权人出具的关于同意本次重大资产置换事宜，并同意相关债务由市北集团或太平洋机电或市北集团、太平洋机电指定的第三方承继的同意函184份，合计金额为134,987,576.25元，占上述金额的80.2%。

同时太平洋机电集团出具《承诺函》承诺，如果二纺机未能就资产置换协议约定之负债转移取得相应债权人出具的同意，因此导致未出具同意意见的债权人向二纺机主张权利要求二纺机就未获得债权人同意而转让债务的行为进行赔偿或承担违约责任，则太平洋机电集团将在二纺机实际承担了该等赔偿或违约责任之日起五个工作日内向二纺机作出等额补偿。

综上，本次交易拟置出资产债权债务处理合法。

因此，本次交易符合《重大资产重组办法》第十条第（四）项的规定。

五、 有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

根据上海二纺机管理层讨论与分析意见，本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重大资产重组办法》第十条第（五）项的规定。

六、 有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的规定

本次交易后，市北集团承诺将与上海二纺机在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。具体承诺内容参见第十七章“公司治理结构”，符合《重大资产重组办法》第十条第（六）项的规定。

七、 有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，本公司已严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构，规范公司运作。同时公司坚持股东利益为导向，注重于投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。从总体来看，公司的运作和管理符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等法律法规的要求。本次交易后，公司主营业务和控股股东将发生变更，本公司将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力。市北集团将严格遵循公司章程及相关规定履行大股东职责，充分保护其他股东利益不受侵害。据此，本公司认为：本次交易有利于本公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重大资产重组办法》第十条第（七）项的规定。

第十章 本次交易定价依据及公平合理性的分析

本次交易对拟置入资产和拟置出资产均以评估机构最终确定的资产评估结果为定价依据。

对拟置入资产，上海东洲资产评估有限公司对其分别采用资产基础法（即成本法）和收益法进行评估。其中，成本法评估结果为 76,285.77 万元，收益法评估结果为 79,154.58 万元，最终确定以成本法结果为准。

对拟置出资产，上海立信资产评估有限公司对其采取成本法进行评估，评估结果为 83,925.52 万元。

现就本次交易中评估机构独立性及评估情况说明如下：

第一节 评估机构的独立性

一、拟置入资产评估机构的独立性

上海东洲资产评估有限公司接受市北集团委托，担任本次交易拟置入资产的评估机构。上海东洲资产评估有限公司及其有关项目经办人员与本次交易各方不存在利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

二、拟置出资产评估机构的独立性

上海立信资产评估有限公司接受本公司委托，担任本次交易拟置出资产的评估机构。上海立信资产评估有限公司及其有关项目经办人员与本次交易各方不存在利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

本公司董事会及独立董事认为，上海东洲资产评估有限公司以及上海立信资产评估有限公司在本次评估中均具备独立性。

第二节 评估假设前提的合理性

一、本次拟置入资产评估假设前提

上海东洲资产评估有限公司对拟置入资产按照以下假设前提进行评估：

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（2）公开市场假设：是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

（1）本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

（3）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（4）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，现有的开发项目正常进行，现有的经营方针，在未来可预见年度内不会改变。

（5）公司与其他公司签署的重大经营合同、协议持续有效。

3、针对性假设

（1）本次评估根据上海二纺机本次重组方案，按照模拟开创公司基准日拟置换的整体资产（包括基准日至出具评估日经上海市闸北区国资委同意无偿划转到开创公司的拟置换到上海二纺机的全部资产）作为评估范围和评估对象。

（2）本次评估按照开创公司现有存货开发周期评估基准日至2012年作为收益预测的基础，根据假设开发法评估的相关参数按照每个项目具体测算，2013年以后按照行业平均收益率测算。

（3）假定企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，并符合行业平均水平，无重大异常变化。本次预测的企业开发项目总成本是根据企业提供的实际金额及续建成本情况估算。

（4）假设企业收入、成本结转的同时进行所得税及土地增值税的清算。

（5）企业产业载体销售数量及销售进度是根据企业提供的总体规划及盈利目标确定。

4、评估报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

5、当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

二、本次拟置出资产评估假设前提

上海立信资产评估有限公司对拟置出资产按照以下假设前提进行评估：

1、持续使用假设

本次拟置出资产较为特殊，可以分为纳入动迁补偿范围的和不纳入动迁补偿范围的资产。上海立信资产评估有限公司对不纳入动迁补偿范围的资产假定在评估目的实现后，仍可在异地按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。但是由于上市公司在动迁规划中计划将部分设备就地处置，因此在评估这部分设备时按移地续用的假设在评估重置成本时不但不考虑运杂及安装调试费，还扣除了设备的拆除费用。

2、宏观经济环境相对稳定假设

假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、由于拟置出资产的主要生产资料-房屋建筑物、土地、部分设备等涉及到动迁，因此上海立信资产评估有限公司是根据《国有土地使用权收购合同》约定的补偿价格扣减必要的预计费用后的余值确定该部分拟拆迁范围内资产的评估值。但是由于根据合同约定，该合同签署后，上海二纺机将召开董事会、股东大会审核通过，若审核未通过，上海二纺机将在 7 日内返还已收的合同款和相应的同期银行贷款利息。截止基准日，该事项已获董事会决议通过并公告，但股东大会尚未召开，存在不确定性风险，同时土地收储合同的生效还需要证监会批准，同样存在不确定性风险。因此本次拟置出资产评估是建立在《国有土地使用权收购合同》可以顺利执行这一假设前提下的。

6、根据上市公司向评估机构提供的《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》，上市公司拟采用部分员工劳动关系转移至新二纺机，由新二纺机继续履行原合同；部分员工协商解除劳动关系，提前终止劳动合同这种方案。公司已经拟定《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》，并准备交由职工代表大会通过后即可实施。由于该方案可以最大限度的保证留用员工的工作岗位等相关权利，同时又能满足部分员工不愿留用的需求，因此据上市公司管理层介绍通过的可能性较大。评估人员查阅了相关重组文件，并对《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》的合理性进行了判断，认为该方案被职工代表大会通过的可能性较大，同时根据上市公司的大股东太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺，太平洋机电(集团)有限公司将尽力协助二纺机履行法律程序审议、实施可行的现有职工安置方案，确保本次资产置换涉及之二纺机现有职工安置问题得到妥善解决。太平洋机电(集团)有限公司将全力协调、帮助二纺机职工代表大会制定并审议通过有利于职工权益保护和本次资产置换交易执行的现有职工安置方案。太平洋机电(集团)有限公司还进一步承诺：若于《资产置换协议》约定之资产交割完成日后，二纺机在与其现有职工解除劳动合同关系的过程中需支付补偿金、赔偿金等相关费用，并且有任何超出本置出资产评估报告所记载的范围、金额的该等费用,则该等费用将由太平洋机电(集团)有限公司承担。

评估人员考虑到继续留用的员工不会产生额外的费用，而协商解除劳动合同的员工由太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺承担相应的各项安置费用，因此本报告未考虑因为动拆迁而引起的员工安置费用。鉴于《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》毕竟尚未得到职工代表大会的通过，因此本评估报告结论是建立在上述方案得到通过且太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺真实有效的前提下的。

本公司董事会及独立董事认为，上述假设前提与客观事实相符合，在基准日时成立，假设具有合理性。

第三节　评估方法与评估目的的相关性

一、 拟置入资产评估方法

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，本次拟置入资产评估方法主要采用资产基础法（即成本法）和收益法。本次拟置入资产主要资产为开创公司下属 6 个开发项目及 4 家长期股权投资单位，上海东洲资产评估有限公司对存货项目及长期股权投资项目具体的评估方法为：

（一）对存货的评估

主要采用假设开发法和收益法进行评估，并最终选取假设开发法的评估结论为评估结果；对土地使用权，未取得详细规划，采用市场比较法和基准地价修正法进行评估，并最终选取市场比较法的评估结论为评估结果。具体评估方法介绍如下：

1、假设开发法：根据政府批准的规划限制及土地用途，依据合法原则和最高最佳使用原则，预测估价对象开发完成后的市场价值，减去未来发生的续建开发成本，销售费用、管理费用及土地增值税、所得税等，以此估算评估对象的客观合理价格。本次评估采用现金流量折现法确定评估值。

2、收益法：通过调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合评估对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险及税收等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，

运用适当的公式计算得到评估对象的收益价值。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。

3、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市场交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定评估对象价格的方法。市场比较法的计算公式为：

评估对象市场价值 = 交易实例市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4、基准地价修正法：利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正，由基准地价调整得出评估对象宗地价格。

（二）对长期股权投资评估

通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。

二、 拟置入资产评估方法的选取

为了确定拟置入资产价值，上海东洲资产评估有限公司主要采用了成本法和收益法对拟置入资产进行评估，其中成本法评估结果为 76,285.77 万元，收益法评估结果为 79,154.58 万元，成本法评估结果比收益法评估结果低 2,868.81 万元，相比差异率为 3.76%。本次拟置入资产评估最终选取了评估值较低的成本法评估结果，主要原因如下：

（一）本次拟置入资产为园区产业载体开发经营及园区产业投资企业，其主要资产为独立的园区产业载体开发项目、土地等，而这些资产已经按照两种评估方法进行了评估。

（二）收益法测算的未来的收益以及成本预测有较多的假设和人为估计，准确性相对较差。

（三）由于开发区行业项目开发周期为 3-5 年，未来新的项目在基准日可能还不存在，本次评估只能根据行业的平均水平综合判断，针对拟置入资产而言准确性相对较差，收益法评估值存在较大不确定性。

三、 拟置出资产的评估方法

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》，本次拟置出资产评估方法采用了成本法。

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

四、 拟置出资产评估方法的选取

为了确定本次拟置出资产价值，上海立信资产评估有限公司采用了成本法进行评估，主要原因如下：

（一）市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。本次拟置出资产评估范围为截止 2009 年 8 月 31 日上海二纺机扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债，实际上还是属于整体经营性资产，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此拟置出资产评估排除了市场法评估。

（二）收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

而目前上市公司在严峻的行业背景下，从 2006 年起连续亏损（扣除非经常性损益），2008 年 3 月开始，上海二纺机股票交易被实施特别处理。造成上市公司经营不善的原因一方面是由于宏观经济形势恶化，另一方面由于上市公司是一个老的国有企业，人员负担较重，在成本控制上与国内的民营企业有一定差距，

使得市场份额不断下降；根据上市公司 2009 年 8 月 3 日发布的董事会相关公告（即土地收储），上海二纺机未来的经营方向、经营规模、经营成本将带来重大变动，而变迁新厂址需要产生各项成本、费用以及生产经营方向均具有巨大的不确定性，因此上市公司无法对未来的企业经营进行合理估计。

鉴于上述原因，上海立信资产评估有限公司认为采用收益法对上市公司进行企业价值评估失去意义，故不再采用收益法进行评估。

综上，由于资产评估通常使用的市场法、收益法和成本法三种方法中，市场法及收益法并不适用于本次拟置出资产，故上海立信资产评估有限公司最终采用了成本法进行评估。

本公司董事会认为：上述资产评估选用的是公认的资产评估方法，符合国家关于资产评估的有关规定，符合客观、独立、公正、科学的原则，能有效地评价标的资产对应全部股东权益价值。本次资产评估所选用的评估方法是适当的。

第四节　评估定价的公允性

一、 拟置入资产定价的公允性

经本次交易双方确认，本次拟置入资产作价根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》所载的评估结果为准，拟置入资产的定价为76,285.77万元。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第24764号开创公司《盈利预测审核报告》，2010年开创公司归属于母公司净利润盈利预测为7,602.16万元，拟置入资产的市盈率为10.03倍。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第24734号《审计报告》，拟置入资产截止2009年8月31日的归属于母公司的净资产为68,784.86万元，本次拟置入资产作价为1.11倍市净率。

根据Wind资讯统计，国内的开发区行业上市公司以2009年8月31日收盘价、2008年盈利计算，静态市盈率中值为52.09倍，平均为184.75倍。以2009年8月31日收盘价、2008年末每股净资产计算，则市净率中值为3.02倍，平均为2.94倍。

因此，本次拟置入资产的 2010 年预测市盈率及市净率均显著低于基准日开发区行业的平均水平，因此拟置入资产的交易价格是合理的。

截止 2009 年 8 月 31 日，开发区行业的上市公司 2008 年静态市盈率及静态市净率如下表所示：

证券代码	股票简称	2009年8月31日收盘价	市净率	市盈率
000897	津滨发展	4.59	3.36	122.99
600064	南京高科	18.68	1.84	33.50
600082	海泰发展	6.87	2.77	32.32
002077	大港股份	6.32	2.38	632
600133	东湖高新	6.37	2.09	56.87
600215	长春经开	6.22	0.97	1061.57
600639	浦东金桥	11.87	3.26	36.12
600648	外高桥	13.74	3.96	57.38
600663	陆家嘴	22.30	4.95	47.30
600736	苏州高新	5.96	2.07	25.59
600872	中炬高新	8.38	3.99	76.10
600895	张江高科	12.03	3.59	35.27
可比开发区行业	平均值	10.28	2.94	184.75
	中值	7.63	3.02	52.09
拟置入资产	2010 年	-	1.11	10.03

说明：

1、样本选择范围：2008 年度盈利上市开发区类公司；

2、静态市盈率计算方式：2009 年 8 月 31 日收盘价/2008 年上市公司每股收益；

3、静态市净率计算方式：2009 年 8 月 31 日收盘价/2008 年上市公司每股净资产。

二、 拟置出资产定价的公允性

经本次交易双方确认，本次拟置出资产作价根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》所载的评估结果为准，拟置出资产的定价为 83,925.52 万元。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 11927 号《审计报告》，拟置出资产截止 2009 年 8 月 31 日的归属于母公司的净资产为 10,658.54 万元，与拟置出资产评估值相比，评估增值 73,266.98 万元，评估增值率 687.40%。

拟置出资产评估增值的主要原因是无形资产—土地使用权的评估增值，无形资产—土地使用权调整后账面净值 23,172.00 万元，评估结果为 104,070.20 万元，增值 80,898.20 万元，增值率 349.12%。增值的主要原因为：1、土地使用权增值。

主要是由于土地原始帐面成本较低，而经过十多年的经济建设及发展，被动迁土地的周边环境得到迅速发展，土地增值巨大，因而本次拆迁补偿金额确定时已经将这部分土地增值的因素充分考虑在内；2、房屋建筑物及设备增值。本次评估中部分纳入拆迁补偿范围的房产、设备账面净值约 2.19 亿，而本次拆迁补偿金额一般均按照市价进行评估因而增值较大，这是因为上市公司房屋建造年代普遍较早，建造水平远低于目前价格水平，且财务折旧年限与房屋、设备的经济适用年限均有一定差异形成。

三、 评估参数选取的合理性

本次拟置入资产评估中，占拟置入资产价值比重较大的项目为开创公司的存货开发项目，评估方法主要采用假设开发法中的现金流量折现法确定评估值，现金流量折现法求取预测期内项目净现值公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}[A_i\times(1+R)^{-i}]$$

式中：V－估价时点的项目现金流量净现值

Ai－第 i 期末的项目现金净流量

R－第 N 期的报酬率(折现率)

项目现金净流量＝预售期内收入-营业税金及附加-续建开发成本-管理费用-销售费用－土地增值税－所得税

（一） 销售价格的确定

1、销售价格主要采用市场比较法

市场交易实例的选取，一是近期企业有实际成交案例，选取适合的成交案例作为比较案例；二是通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，选取周边与评估对象相似的交易案例作为比较案例。再根据交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对其比较案例加以修正，从而确定评估对象销售价格。

2、销售价格现值的确定

根据企业的盈利目标和销售进度安排，并根据市场分析判断，确定适合的折现期和折现率将求取的销售价格折现计算出现值。

本次折现率采用资本资产定价模型（CAPM）计算。基本公式如下：

$$Ke=Rg+(Rm-Rg)\times\beta+Rc$$

式中：Rg：无风险报酬率

Rm：社会平均收益率

β：被评估企业所在行业的β系数，β系数是衡量企业的系统风险相对市场平均系统风险的程度

Rc：企业个别风险调整值

具体计算过程如下：

无风险报酬率取近期发行的十年期国债利率为3.68%；社会平均收益率取WIND资讯统计的1999年9月至2009年8月10年间全部上市公司（非ST）平均年化收益率13.25%；β系数以沪深两市上市公司中房地产行业92家公司取WIND资讯统计的1999年9月至2009年8月10年Beta（剔除财务杠杆）加权平均值为1.0392；同时分析企业的个别风险因素后确定折现率为14%。

（二） 销售费用、销售税金及管理费用的确定

销售费用按销售价格的3%计算，销售税金及附加按销售价格的5.55%计算，管理费用按销售价格的3%计算。

（三） 土地增值税的确定

土地增值税是对转让房地产的增值额征收的一种税收，其应交额是以纳税人转让房地产所取得的增值额为计税依据，按照超额累进税率计算应纳税所得额。土地增值税按照企业预估的实际成本并根据预测销售收入按照税法的相关规定，实际测算后确定。

（四） 所得税的确定

按照新税法的规定，从2008年1月1日起，内外资企业所得税率统一为25%。所得税=项目可实现的税前利润×25%

本公司董事会及独立董事认为，本次拟置入资产及拟置出资产的价值已经评估机构评估，相关评估机构独立，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则；本次评估假设前提合理，评估方法及评估参数选取适当，符合国家关于资产评估的有关规定。本次评估结果公允，能够准确反映标的资产的价值。

第十一章 董事会讨论与分析

第一节 本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析

受人民币持续升值、出口下滑以及钢材等原材料价格大幅上涨的影响，近年来我国纺织、服装行业下滑较为明显，我国纺织机械行业整体运行陷入困境， 全球性金融危机的爆发，进一步加剧了纺织机械行业的危机。在此背景下，上海二纺机经营状况持续恶化，公司最近三年主营业务收入呈逐年下降趋势，公司扣除非经常性损益连续 3 年亏损。

本公司 2008 年与 2007 年相比，各项业务经营情况如下：

分行业或分产品	2008 年营业收入（万元）	2008 年营业成本（万元）	2008 年营业利润率（%）	2007 年营业利润率(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业					
工业	36,455.57	36,721.81	-0.73	2.16	-2.89
贸易业	24,670.07	23,470.58	4.86	7.95	-3.09
其他	464.21	211.96	54.34	41.15	13.19
各业务分部内部抵消	11,557.05	11,557.05	-	-	-
合计	50,032.80	48,847.29	2.37	5.52	-3.15
分产品					
纺织类产品	36,455.57	36,721.81	-0.73	2.16	-2.89
其他	25,134.28	23,682.54	5.78	8.40	-2.70
各业务分部内部抵消	11,557.05	25,831.85	-	-	-
合计	50,032.80	48,847.29	2.37	5.52	-3.15

纺织机械业务方面，受全球经济危机的影响，2008 年中国纺织品出口严重受阻，从而导致纺机市场严重下滑，对本公司主要纺机产品的销售造成极大的冲击，造成销量的持续下降，经营压力进一步加大。受此影响，本公司 2008 年度纺织机械营业收入大幅下降，营业利润率较 2007 年降低 2.89%。

一、财务状况

本公司截止 2008 年 12 月 31 日总资产 78,619.27 万元，总负债 41,153.38 万元，资产负债率为 52.35%，低于 2007 年的 59.61%，主要原因为公司处置了部

分投资性房地产并偿还了部分贷款。2008 年 12 月 31 日流动比率为 1.16 倍，速动比率为 0.72 倍，均比 2007 年有所提高。

本公司主要资产负债表项目在本次交易前一年主要变化及原因具体如下：

项目	2008 年（万元）	2007 年（万元）	增减比例(%)	原因
货币资金	17,654.09	13,317.88	32.56	年末出售法人股、债权、土地等因素
应收票据	61,34.03	97,78.00	-37.27	本年票据结算减少
存货	18,255.03	19,503.89	-6.40	主要是盘存存货所致
可供出售金融资产	2,002.87	11,006.40	-81.80	年初持有的股票于本年均已解禁并全部出售
投资性房地产	5,610.28	11,268.40	-50.21	公司本年出售金桥房地产及出售子公司上海良基实业有限公司
固定资产	21,117.06	18,699.32	15.10	主要是购置设备所致
资产总计	**78,619.27**	**101,961.98**	**-22.89**	
短期借款	12,420.00	17,468.00	-64.25	主要是偿还借款所致
应付票据	1,835.02	2,965.00	-38.11	本年票据到期结算
应付账款	22,009.02	27,226.81	-19.16	部分上年结余的应付账款本年已支付
预收款项	2,998.30	7,678.11	-60.95	主要是预售货款减少
应付职工薪酬	1,030.56	1,729.54	-40.41	本年支付数大于计提数
其他应付款	1,540.53	2,805.05	-45.08	部分上年结余的其他应付款本年已支付
递延所得税负债	186.67	1,469.72	-87.30	公司所持法人股减少，对其估值确认公允价值增值相应计提的递延所得税负债相应减少
负债合计	**41,153.38**	**60,165.68**	**-31.60**	**-**
归属于母公司所有者权益合计	**36,837.82**	**40,766.35**	**-9.64**	主要是本年经营亏损所致

二、经营成果

本公司 2008 年度归属于母公司净利润 955.64 万元，2007 年度归属于母公司净利润为-27,781.56 万元。但本公司 2008 年度主要利润来源于出售处置交易性金融资产、可供出售金融资产，以及转让固定资产、子公司股权等非经常性损益，

上述非经常性损益合计 9,870.72 万元。扣除非经常性损益后，本公司 2008 年度亏损 8,915.08 万元，公司总体盈利能力较低。

本次交易前公司主要利润表项目变化情况及原因如下：

项目	2008 年（万元）	2007 年（万元）	增减比例(%)	原因
营业收入	54,249.14	92,528.46	-41.37	本年受行业滑坡和金融危机影响收入大幅减少
营业成本	52,204.75	85,827.57	-39.17	营业收入大幅减少，相应成本减少
管理费用	6,384.73	10,801.97	-40.89	公司加强费用控制所致
资产减值损失	-386.95	20,941.72	-101.85	上年大额计提准备，本年未发生
公允价值变动损益	-126.48	151.12	-183.69	金融市场波动所致
投资收益	6,639.40	2,641.56	151.34	本年出售下属子公司上海良基实业有限公司
营业利润	**-2,179.76**	**-28,279.32**	**-92.29**	
加：营业外收入	2,997.85	1,273.14	135.47	本年出售金桥房地产等
减：营业外支出	28.71	689.20	-95.83	本年处置固定资产损失较上年大幅下降，且上年存在赔偿款支出和非常损失，而本年无此因素
利润总额	**789.39**	**-27,695.35**	**-102.85**	-
减：所得税费用	73.69	88.18	-16.43	-
归属于母公司所有者的净利润	**955.64**	**-27,781.56**	**-103.44**	主要是投资收益以及处置资产的收益所致

第二节 交易标的行业特点及经营情况讨论与分析

本次拟置入的资产为市北集团拥有的开创公司 100%股权，开创公司所属园区开发行业特点及经营情况讨论与分析如下：

一、公司所处行业分析

（一）行业概况

开创公司的主要业务是园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，因此属于房地产行业中的园区开发行业。

1、行业性质及特点

开发区是一种享有特殊经济政策、从事某种经济活动的地域类型。目前的开发区是由国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准在城市规划区内设立的经济技术开发区、保税区、高新技术产业开发区、国家旅游度假区等。各类开发区通常能够实行国家土地、财政、税收等特定优惠政策。

开发区的特点是将政策、资金、技术、人才等各种发展资源禀赋有效整合运用，集中推动区域的快速发展的发展模式，开发区的建设推进了国家和地区经济的对外开放，成为区域经济和产业发展的重要支柱，开发区发展方式被认为是一种促进经济发展的有效方法。我国自 80 年代初兴办经济特区以来，各类开发区在全国快速发展。开发区的成功在于它顺应了资本在全球范围内的重组和追求最大利润的需要，为本地廉价劳动力和土地资源与国外资金和先进技术的结合提供了理想的场所，成为出口导向战略的有力工具，带动和加速了当地工业化的发展。

开发区的开发及建设过程中，园区产业载体开发不同于普通住宅房地产的开发，其以园区产业载体为主要开发对象，对园区产业载体（包括相关的配套设施）进行投资、开发、经营、管理、服务，获取收入。

（1）项目投资额较大，进入门槛高

园区产业载体的开发对开发商资金实力要求较高，前期投资规模较大，同时招商、管理、运营等方面的投入也较高，但投资回收期限比住宅地产与商业地产长，一般为 5—10 年，有的甚至超过 10 年。资金实力不足会造成资金链断裂的情况，因此目前开发区建设中对园区产业载体开发商的资金实力要求较高。

（2）专业性较强，与产业化程度联系紧密

产业客户为园区产业载体的目标消费群体，园区产业载体与所在区域内产业链的成熟度、整合状况、拓展空间密切相关，区域内的产业化程度是影响园区产业载体的关键因素。

（3）增值服务空间巨大

随着各园区相关优惠政策趋于同质化，其对于入驻企业的吸引力也在逐渐减弱，同时园区配套的环境、服务、产业定位等因素越来越受到入驻企业的关注。这些增值服务在推动园区的开发及提高服务功能的同时，也将为园区的经营者带来带来更大的盈利空间，通过增值服务实现价值最大化。

随着市场竞争的加剧及各园区运营管理的日趋成熟，增值服务及各类创新类业务将成为衡量未来园区竞争力的主要因素。

（4）投资回报稳定，经营风险相对较小

成熟的园区一般都有特定的、稳定的客户群体，为投资者提供了稳定的投资回报，而且目前投资回报出现了快速的增长势头。在宏观政策层面，国家一直推动重点工业园区建设，长期需求也呈上升趋势，对国家频繁出台的住宅地产调控政策并不敏感，即受国家宏观调控影响相对较小，因此也保证了长期且稳定增长的回报。

2、行业管理体制和主要法律、法规

（1） 房地产行业的管理

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门主要是住房和城乡建设部，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范。行业引导和服务职能由中国房地产行业协会承担，中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产行业的发展而逐步完善，目前已形成了从土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等包括房地产业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。

（2） 开发区的管理体制

开发区行业主管部门通常为国务院和省、自治区、直辖市人民政府下属的发展与改革委员会或管理委员会。由于开发区涉及领域众多，因此，行业监管也是多头管理。比如，各级规划土地管理局对开发区的规划用地进行监管；环境保护局对开发区的环境评估、环境整治情况进行监管；经济和信息委员会对开发区的

经济统计、节能降耗指标落实进行监管；商务委员会对开发区的外资利用、出口情况进行监管。

为了促进国家级经济技术开发区持续、快速、健康发展，2005 年国家商务部发布了《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》，对国家级开发区扩建提出了审批原则和审批程序。目前国内在各类开发区的设立和扩建上是严格控制的。

3、行业发展现状

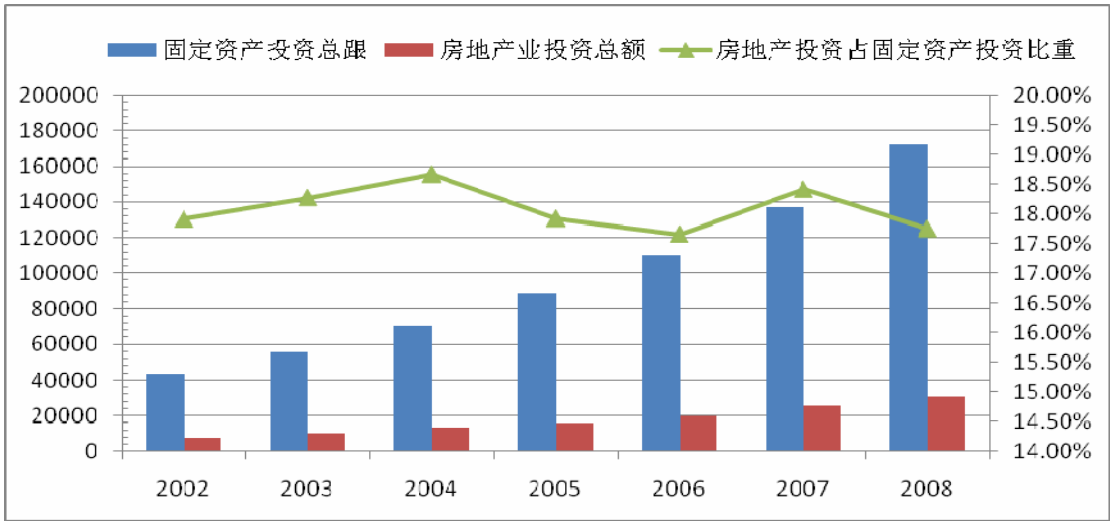
（1）房地产行业总体发展状况

近年来，随着我国经济的快速发展，我国房地产开发行业也取得了飞速的发展，成为我国发展最快的行业之一，市场化程度也日益提高。在全面建设小康社会阶段，随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛，是房地产业持续发展的动力。

A、重要支柱产业之一

从 1998 年开始，我国房地产投资额年均复合增长率为 20%以上，高于固定资产投资 17%的复合增长率，也大大高于 GDP 的增长率。人们对住房条件改善的需求推动房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重维持在较高水平。2008 年，房地产投资占固定资产投资的比例为 17.75%。

2002-2008 年全国固定资产投资总额及房地产投资总额对比表



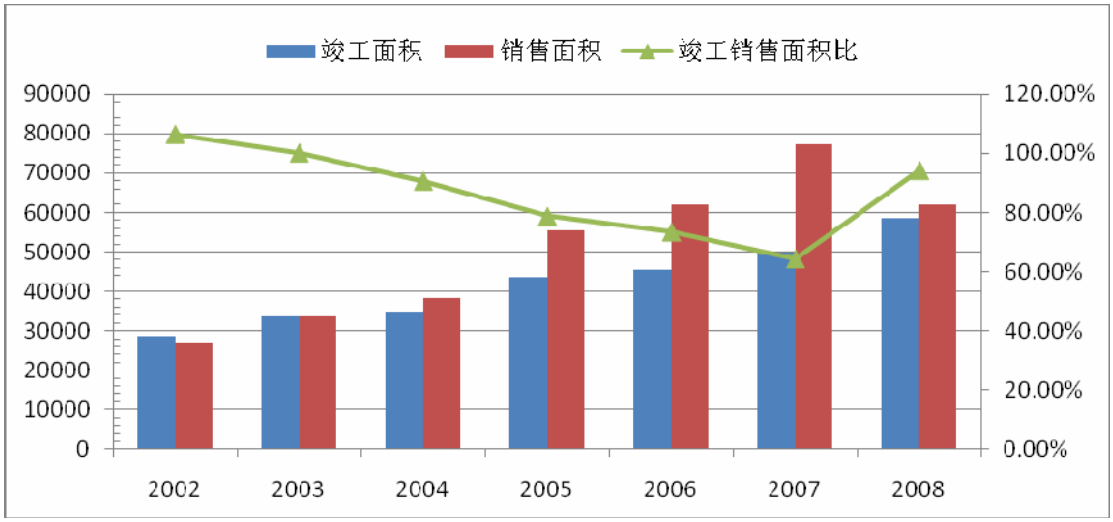
数据来源：中国统计年鉴 2008

B、房地产供求关系基本平衡

2008 年我国商品房竣工58,502 万平方米，比上年增加0.5%；2008 年完成

商品房销售62,089 万平方米，比上年下降18.5%，需求略大于供给，2008 年竣工销售面积比为0.94。见下图为2002年-2008年商品房竣工面积、销售面积及其对比表。

2002 年-2008 年商品房竣工面积、销售面积及其对比表



数据来源：中国统计年鉴2008

C、房地产行业趋于集中

我国的房地产市场比较分散，但近年有逐步集中的趋势。全国房地产前100强企业在2006年实现销售额2,710亿元，占全国市场份额的14%。2007年，全国销售收入超过100亿元的房地产企业达到7家，其中万科2007年销售收入超过350亿元，行业集中度有逐步集中的趋势。

（2）开发区总体发展状况

A、开发区演化阶段

自1980年深圳等经济特区设立以来，我国开发区事业伴随着改革开放的步伐不断发展和壮大。各类开发区以其优越的投资政策和良好的法律环境、高度开放的管理体制、先进的基础设施和健全的支撑体系及以资金密集型和高新技术产业为主导、外商企业和国际资本集中等鲜明优势，在其所在城市和地区社会经济各个层面的影响作用日益突出。

同时，在开发区建设发展过程中所伴随的空间开发、经济要素重组、人口聚集流动、土地利用变化等，也对所在城市和地区经济、社会、实体空间的演化具有强烈的作用。开发区与城市之间的相互影响和作用，是一个连续变化的过程。就我国开发区的演化而言，可以用成型期、成长期、成熟期三个阶段来描述，见

下表。

阶段	描述	区位演变	作用模式	增长方式	趋势
成型期	这一阶段从开发区的设立开始，到开发区发育成为一个新兴工业园区、城市经济增长极局面的形成为止	位于城市近边缘，相对独立	极化	注入式	工业化
成长期	是以开发区从同业从工业园区向科、工、贸、商、住多功能复合发展方向转化，逐步进化成为初具规模的新城区（新城镇）为标志	与城市对接、融合	扩散、辐射	互动式	城市化
成熟期	其人口密度、设施水平、功能种类等日益趋于一般意义上的城市化地区，指导政策演变为开发区政策与城市和区域发展政策的复合	彼此界线模糊、消失	溢出、辐射	创新式	品牌化 一体化

资料来源：赛迪顾问

B、高新产业地位日趋重要

我国开发区经过近 30 年的发展取得了显著成就，积累了丰富经验，在推进中国特色社会主义建设中发挥了窗口、示范、辐射和带动作用，是所在地最主要的经济增长点，主要经济指标在所在城市占有举足轻重的份额。开发区自身在总量和功能上也得到了进一步扩展，积累了发展的经验和成长的基础，已经成为我国经济发展中的重要组成部分。目前，国家级经济技术开发区已成为我国吸收外资的重要载体、平台和对外贸易的重要基地。2008 年，开发区地区生产总值突破 1.5 万亿元，占全国 5%，增幅高于全国同期 11 个百分点；工业增加值首次突破万亿元大关，占 GDP 比重 72%；工业总产值近 4.6 万亿元，占全国 9%；税收收入 2481 亿元，占全国 5%；出口总额 2051 亿美元，占全国 14%；进口总额 1804 亿美元，占全国 16%；实际使用外资金额 195 亿美元，占全国 21%，连续多年比重超过 20%。

高新技术开发区已经成为我国高新技术产业、先进制造业和现代服务业的重要基地和核心集聚区，有力地推进了我国的产业优化升级和经济结构的调整，提升了国际竞争力。2008 年，高新技术产值已占开发区工业产值的一半。

4、影响行业发展的因素

（1）行业发展的有利因素

A、宏观经济形势长期向好

根据国家统计局最新公布数据显示，我国经济已经走出回落阴影，2009 全年实现保八的目标基本能够实现，由此对明后年乃至未来相当长一段时间内我国经济持续健康的发展带来动力，并可逐步改变过去过分依赖出口拉动经济的态势，促进对内投资继续保持一定的增长，尤其是房地产行业在国民经济发展中的领导地位，经过这次金融危机的震荡洗礼，其地位更显突出，预计这一良好的增长势头在未来几年仍将保持，从而保证了我国经济开发区具有良好的招商引资前景，为园区开发与建设营造了良好的外部环境。

B、国家政策的大力支持

我国开发区的产生和发展得益于国家政策的大力支持，园区开发企业的土地开发业务也是在政府的授权下进行的。国家给予开发区以及入区投资企业在税收等方面的优惠政策，是园区开发企业发展的重要推动力量。这一有利优势将在我国长期存在下去。而市北园区藉以多年来对地方经济做出的突出贡献，以及地方政府对市北园区在经济规模持续增长方面的依赖，将会在政策扶持和资源提供等多角度给与更大力度的支持，这无疑会更加促进市北园区相关主业的进一步发展。

C、工业化进程和产业升级加速

我国经济近年来保持快速发展的势头，工业增速稳步增长。同时我国经济在处于工业化和产业升级加速的发展阶段中，我国作为制造业大国的地位正在逐步确立。先进制造业、现代物流业、高新技术产业以及现代服务业的快速发展推动了包括厂房、仓库、研发办公楼在内的园区产业载体的需求稳步增长，为园区产业载体的发展前景提供了良好的发展机遇。

D、工业用地市场化程度不断提高

近年来我国政府对土地的开发及利用严格把关，自 2007 年 1 月 1 日起，工业用地也被纳入招拍挂范围，国家还制定了《全国工业用地出让最低价格标准》，推动了工业用地出让的市场化，园区产业载体的价值将逐步凸显。从长期来看，园区产业载体用地市场化程度的提高，良好市场秩序的建立更利于行业的长远发展。

（2）行业发展的不利因素

A、土地供给的有限性

从长远来看，由于上海城市规划的限制，开发区内可供开发的土地的数量是十分有限的，这在一定程度上限制了园区开发企业的发展。但是，随着土地增值及其相关服务收益的增加，会淡化土地供给数量有限性对园区开发企业的制约，而用市北品牌向外扩展，加大土地储备的力度，将是市北园区的不二选择。

B、受经济周期的影响

入区投资企业的数量受国内外经济环境变化的影响较大，当国内外经济发展景气时，境内外企业入区投资较多，相应的土地开发、房产租售、增值服务等需求活跃；当国内外经济发展不景气时，境内外企业入区投资减少，相应的土地开发、房产租售、增值服务等需求也会下降。

C、优惠政策的趋同性

随着经济的发展，仅以税收优惠为主的开发区政策对众企业的吸引力将逐步减弱。同时，由于开发区数量的迅速增加，也使得同一区域内的招商引资存在一定的竞争，而同一地区优惠政策的趋同性也将使市场竞争更加激烈。

D、受资金瓶颈的约束

作为资金密集型的房地产项目，广阔的、稳定的融资渠道和良好的流动性，是企业良性和正常运作的主要保证，相对于住宅项目的较快兑现的特点，工业和商业房地产开发的周期较为漫长，对资金的要求更高，财务成本的有效控制成为企业最终盈利水平的关键。

5、行业竞争状况

在开发区不断成长的过程中，一方面同地区经济发展之间具有十分紧密的关联，地区经济和开发区建设互相促进、共同发展，而另一方面，在发展资源、环境保护、产业选择等方面，地区与开发区之间，开发区与开发区之间也存在竞争。

在地方政府的规划指导和统一协调下，从宏观层面上而言，经过多年的开发实践，各个开发区之间，一般都已形成自身各具优势的开发模式与开发主题，在同一地区之内，尽量避免产业重复和恶性竞争，在开发建设的同时，通过政府和研究机构的建议及协调，理顺开发区之间的关系，建立合理有效的合作模式，提倡错位竞争，明确主题鲜明的开发方向。

同时，随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，高新园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。

6、行业发展趋势

（1）开发区行业的发展趋势

A、融资渠道日趋多样化

开发区以商业地产、工业地产、以及园区配套为主的商业住宅开发建设为主。以商业地产和工业地产为行业关注重点，目前我国商业营业用房和办公楼所采取的投资模式和其他用途的房地产类似，主要以银行信贷为主，债券、股票、信托及基金等作为辅助方式。

从长远来看，各级政府对当地开发区的建设日趋重视，同时大力支持并鼓励优质的开发区概念企业通过资本市场打开融资渠道。随着国内金融资本与产业资本融合的密切程度加深，未来开发区可以藉股票、债券、信托及特定基金等方式打开融资渠道，缓解发展期的资金瓶颈。

B、以增强自主创新能力为重点

在开发区的飞速发展进程中，都不同程度地存在产业结构雷同、技术水平较低、项目规模偏小，盈利水平偏低的问题。根据相关数据统计，仅在我国东部地区，特别是长三角地区开发区招商方向的产业结构趋同率就高达 70%。如在现有的长三角 15 城市中，有 11 座城市选择先进制造业，8 座城市选择能源和石化，12 座城市选择信息产业，来作为园区产业发展的主要方向。大量同类产业的聚集和重复建设不仅造成资源的紧张和浪费，也造成各开发区之间、企业之间的相互竞争，因而不利于当地经济的发展，也不利于开发区的自身建设。

针对此类现象，各开发区多数已经开始积极寻求应对策略，从其自身及影响其发展的各方面入手，引入多种自主创新的模式，力争将开发区建设成为较具特色的新载体，这也成为开发区发展的导向之一。

C、良好的发展空间

2008 年因全球金融危机导致信贷市场的不稳定，包括商业地产交易下跌了 41%。但我国该行业的发展总体而言是较为稳定的，2007 年全年商业营业用房投资达 2775.6 亿元，增长率为 17.9%；全国办公楼投资达 1036.9 亿元，增长率为 11.7%，保证了市场有一个持续、稳定的发展态势。随着国家保增长、拉内需政

策的快速落实，我国经济增长势头下滑的态势已经得到了遏制，从 2009 年一季度开始，商业和工业地产萎靡不前的情况已经得到初步改变，高端商业地产整体租金呈现上升趋势，在行业整体处于困难期时，商业地产的投资回报率仍维持在5%、6%的底线。在未来的经济复苏期以内，商业地产依然有很大的发展空间，而作为得到政府部门全力支持，为地方经济发展提供极大贡献度的开发区房地产行业，自然将再次引来新一轮发展的良好机遇。

同时，我国的工业化仍有较长进程，工业经济的发展为工业房地产的长期需求提供了保障，并且国内劳动力的比较成本优势在相当长的时期内将继续存在，对工业房地产的需求形成了有力的支撑。此外，处于加速城市化和产业转型过程中的城市，由于大量原处于市中心的工业房地产逐步改造成商业地产，客观上也增加了对工业房地产的需求。随着我国制造业等相关产业的发展和升级，国内外企业对现代化工业房地产的需求呈现出逐步上升的态势，我国工业房地产仍然面临着巨大的发展空间。

D、管理运作规范带来新机遇

在《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》出台前，国内绝大部分工业房地产项目是采用协议出让方式获取土地。由于中央与地方、地方与地方之间利益诉求的差异、地方政府官员急功近利等多种原因，操作并不规范，经常出现低价攀比现象。随着政府关于工业房地产调控政策的不断出台和调控力度的加大，工业房地产的发展日趋规范，按照新的理念和开发模式运作将成为一种趋势，有明确理念的和品牌优势的工业房地产开发商将获得更大的空间和更快的发展。

E、由单一功能向多功能转变

在这种开发区发展模式中，房地产开发仅仅是作为推动开发区经济发展的重要一环，或为重要载体，它也只是开发区过去和未来创造利润的来源之一，而真正给开发区带来发展动力的，是其具有鲜明开发主题的招商和相关投资服务功能，由此带来包括房地产开发在内的整体联动，实现开发区由单一功能向综合性及多功能方向转变，这就大大增强了开发区的市场竞争力。

7、上下游行业对本行业的影响

开发区建设的上游是主导产业的投资意愿，投资意愿既取决于国家政策、行业开放和成熟程度、要素市场的成本和质量、区域位置等刚性因素，也取决于投

资者的信心、市场的景气指数、融入本土化经营的进程等柔性因素，虽然非常复杂，但对于开发区的发展起到决定性作用；开发区建设的下游是开发成本，涉及建筑材料、钢材、苗木、基础设施配套以及人工成本等，这些要素的价格对于开发区的发展起到积极的促进性作用。

二、拟置入资产的竞争优势

经过十余年的开发，市北园区及开创公司形成了独特的竞争优势，成为了城市中心、智慧中心和机会中心，具体体现为：

（一）区位优势

市北园区地处上海北部，紧邻的南北复合式高架路是贯通上海的交通动脉，复合式高架中层的地铁一号线直通上海主要商业区，离市北园区咫尺之遥的中环线连接沪嘉、沪宁等高速公路网，是“长三角”地区进入上海的第一站，保证了市北园区快速融入中国经济最有活力的“长三角”地区。

市北园区是距离上海市中心最近的开发区之一，距离上海的中心商务区——南京西路不足 8 公里，距离虹桥国际机场 20 公里，距离浦东国际机场 50 公里，距离张华浜国际货运码头 15 公里，具有十分便捷的离岸交通。

（二）人力资源优势

市北园区所处的区域人口密度为 2.4 万人/平方公里。市北园区 3 公里之外的原上海老工业基地——彭浦工业区曾经集聚近 50 家大中型工业企业，拥有雄浑的工业文明和广泛的工业服务人群。市北园区 5 公里半径的社区：大宁国际社区、永和新村、大华新村和彭浦新村 ，常住居民超过 30 万人。市北园区 10 公里半径的大专院校：复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海外国语学院和行健学院，是培育新兴的管理人才、专业技术人才的综合性院校，能够为入驻企业提供多层级、多领域的专业人才。市北园区的合作伙伴：教育部留学生服务中心、清华科技园、上海大学科技园。

（三）生态环境优势

作为战略发展重点之一，市北园区近几年投入巨资，着力打造园林化、生态化的开发区，营造出人与自然和谐相处的环境。在构建以公共绿化、集中绿化、组团绿化、屋顶绿化以及防护绿化组成的绿化景观同时，围绕市北园区内的走马塘、中扬湖河水系，加强水环境建设。

在绿化景观方面，市北园区投入近 2 千万元莫奈湖景区，人工开挖湖泊、沿岸营造了各种廊架，亲水平台等景观小区，并通过地形高差营造，使整个河岸水景错落有致，别具一格，河中放养野生鱼类，并有天鹅和鸳鸯等动物，使整个河

岸野趣十足，生机盎然。绿化覆盖率超过 40%，单位面积投资近 700 元 ，是一般绿地工程投资的 2.3 倍。总部经济园北园的中心广场景区，单位面积投资甚至超过了 700 元。

在水环境建设方面，市北园区投入近 500 万元将中扬湖河道整治为景观河道，新建护岸 1700 米，疏浚淤泥 4 万立方米，种植绿化 1 万 4 千多平方米，截掉污染源 5 处。河道整治之后，台湾神达电脑公司旋即购买临河的 10000 平方米工业楼宇，而临河楼宇的售价也比环境整治前的提高了近 5000 元。

市北园区倾力打造的和园收集来自世界各地的 200 多种热带植物，艺术地再现了千姿百态的热带雨林植物多样性及和谐景观布局的一致性，构成草丛、漫滩、岛屿和远山层层递进的景观效果，使市北园区的中扬湖两岸成为园区白领休闲、商务洽谈的理想场所。

市北园区同时建立了空气质量测评体系，通过园区 LED 屏实时公布园区空气质量，让所有入驻企业及员工随时了解园区优美环境带来的优质空气质量。

（四）园区产业集聚优势

从引进典型的生产性服务企业，到引进第一家研发设计、第一家离岸外包企业，再到引进第一家跨国企业功能性总部，市北园区已经集聚了一批代表性企业。

分类	客户名称	
生产性服务业（科技研发）	威旭半导体（上海）有限公司	中讯邮电咨询设计院有限公司上海分公司
	上海晶澳太阳能光伏科技有限公司	上海欣丰电子有限公司
	瓦格纳尔喷涂设备（上海）有限公司	上海达克罗涂复工业有限公司
	上海承维通信技术有限公司	上海研华慧胜智能科技有限公司
	上海倍加福工业自动化贸易有限公司	上海新干通通信设备有限公司
	良图科技（上海）有限公司	上海欣丰卓群电路板有限公司
	上海建境模型有限公司	上海数特通讯技术服务有限公司
	上海格尔软件股份有限公司	上海复星医疗器械有限公司
	上海大众智能设备有限公司	爱德夏汽车技术（上海）有限公司
	江苏省紫光智能系统有限公司上海分公司	阿波罗乾通—蒂森克虏伯航空材料（上海）有限公司
	上海添香实业有限公司	欧陆检测技术服务(上海)有限公司
	上海亿科软件技术有限公司	上海第一机床厂
生产性服务业（商务服务）	上海中润解放传媒有限公司	上海东杰广告传媒有限公司
	上海品天信息技术服务有限公司	上海中远物业管理发展有限公司
	上海新市北企业管理服务有限公司	上海人民印刷二十二厂有限公司
	爱生雅贸易（上海）有限公司	毕孚自动化设备贸易（上海）有限公司
	上海风语筑展览有限公司	

生产性服务业（物流服务）	上海交运巴士客运（集团）有限公司	上海乾通投资发展有限公司
	上海铁路运输贸易有限公司	上海大众物流有限公司（属大众）
	上海钦舟贸易有限公司	大京贸易（上海）有限公司
	上海裕昌货物装卸服务有限公司	上海喜安便利有限公司
	上海中油锦友油品经营有限公司	上海大众交通汽车销售有限公司（属大众）
生产性服务业（总集成总承包）	上海亚新建设工程总承包有限公司	中国中铁股份有限公司上海分公司
	中铁电气化局集团第一工程有限公司上海分公司	上海现代工程咨询有限公司
	中铁电气化局集团有限公司上海分公司	新日本空调工程（上海）有限公司
	南通华新建工集团有限公司上海分公司	中建五局建筑装饰有限公司上海分公司
区域性投资管理总部	科勒（中国）投资有限公司	环达电脑（上海）有限公司
	中国铁路通信信号上海工程有限公司	中国中铁股份有限公司的上海分公司
	赛科斯信息技术（上海）有限公司	住化分析技术（上海）有限公司
	上海大润发有限公司	先锋电子（中国）投资有限公司
	上海智联易才人才咨询有限公司	本特勒企业管理咨询（上海）有限公司
	特易购企业管理(上海)有限公司	威世（中国）投资有限公司

（五）公司经营优势

1、产业引进模式创新

在产业引进（招商）方式上，开创公司根据园区二次开发的特点，及时制定全新产业引进模式，摒弃传统的“政策招商”，采用创新性的“平台招商”、“模块招商”，通过参与搭建或引导相应产业平台，实现以建引商，通过招商创造商机并吸引企业共同建设的良性互动招商模式；同时积极倡导“服务招商”，从服务环境、服务水平、服务意识上深化招商工作内涵。

目前主要打造的几个招商平台和模块包括：

1）上海基础软件产业基地。通过设立国产基础软件应用示范区和国产基础软件园，引进国家软件业的龙头企业入驻，形成国产自主知识产权软件开发企业的集聚区，目前已经引进中标、达梦等知名软件公司入驻。

2）亚太数据港。通过与基础电信运营商合作，提供发达的网络通讯等配套设施，以数据中心及其技术系统为平台，聚集提供信息技术服务外包业务的国际、国内服务商，为园区内企业提供网络互联交换服务、数据托管服务等一站式后台信息外包服务。

3）金融服务后台中心。为满足园区内金融机构对后台服务需求的不断增加，凭借园区内集聚的众多服务外包类企业，以及完善的网络通讯设施和数据处理能力，打造以金融服务外包、非银行金融服务业为特征的金融服务后台产业。

4）国际行业协会总部集聚区。海外体位更大、功能更强和影响更为广泛的“总部概念”和“总部现象”，是在国外具有极大影响力和号召力的国际行业协会及组织的总部，这些行业协会，在国外被誉为“二政府”。邀盟和引入国际行业协会和组织，已成为扩大城市和地区影响、提升形象、增强地区竞争力的重要经营战略。市北高新园区从几年前就开始打造国际行业协会（上海）总部集聚区，目前已吸引包括中国电子商会呼叫中心与客户关系管理专业委员会、中国五交化商业协会工具分会、上海市开发区协会、上海市创业行业协会商业房地产联合会、上海市计算机行业协会、上海市通信制造业协会、上海租赁行业协会等多家知名协会入驻园区。

2、综合服务模式创新

开创公司确立了“打造以服务为主导的核心竞争力”的发展战略，在软件服务方面，构建了行业协会平台、服务大厅平台、党员服务中心平台、园区商会、聚能湾服务外包等众多服务平台和大客户服务体系，为入驻园区的企业提供了更专业的服务环境。在硬件服务方面，市北园区内环境舒适、经济的单身公寓，让人充分放松的健身房，每 10 分钟一次的园区班车、能供 2000 人用餐的餐厅，体验休闲文化的咖啡吧，银行、邮政服务点等设施一应俱全。园区内近 10000 平方米的 VIP 会所，汇集了会务、休闲、运动、娱乐、餐饮的服务功能，满足园区和市场对于高端服务的需求。

2008 年打造的大客户服务系统，在全市产业园区中首创客户服务总监制，组建由客户服务总监领衔、配备一定数量的客户服务经理的服务团队，为注册在市北园区的 2500 多家中外企业提供全天候的“贴身”、“保姆式”服务。更进一步，通过服务内容研发，根据企业不同需求不断推出新的服务内容，如为客户提供产业与企业发展指导等高端服务。开创公司还建立了交叉监督体系，通过定期问卷调查等形式，及时获得客户反馈，从而改进并提高服务质量。

市北园区着重加强融资服务和产业服务，创建了“银企通”中小企业融资平台，首创了“你我互创商机，共筑产业联盟”的互动服务平台；同时，着力打造的行业服务平台、孵化服务平台、专业技术服务平台构建了后工业园区的服务经济。

3、丰富的客户资源

目前，市北园区已累计引进优质企业1600多家，累计吸引注册资金总额约67亿元，2008年每平方公里税收产出上海开发区排名第4位[1]，2009年1-7月落户内资企业注册资本上海开发区排名第2位[2]。在招商实践过程中，探索并积累了丰富的客户资源和客户服务经验，与全球、国内知名企业建立了长期的业务关系。

4、丰富的园区开发经验

在近十五年的市北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向区内业主提供了所需产业载体。2007年市北园区产业创新指数排名上海开发区第5位，单位土地投资强度排名上海开发区第8位，销售收入利税率排名上海开发区第10位[3]。锻炼了一支经验丰富、专业敬业的开发和服务团队，建立了一套完善的开发流程和开发标准，并积累了良好的公共关系。通过向其他园区进行开发模式咨询输出，已经在中国高技术服务业园区开发领域树立起了金字品牌。

开创公司的具体优势表现为：

（1） 开创公司将是市北高新技术服务园区开发与建设的主要承担者；

（2） 开创公司最终将全面对接市北高新技术服务园区内优质土地、房产与客户资源；

（3） 市北高新技术服务园区是省市级工业园区，是国家高技术产业基地、上海市高新技术产业园区和上海生产性服务业功能区；

（4） 市北高新技术服务园区在国内率先提出发展生产性服务业的发展方向，已经成为上海产业园中由传统产业向高新技术产业和高技术服务转型的示范园区；

[1]数据援引《2009上海开发区发展报告》
[2]数据援引上海市政府《开发区简报》2009年第22期
[3]数据援引《2008年开发区发展报告》

（5） 市北高新技术服务园区已经集聚了一批高新技术企业和高技术服务业的代表性企业；

（6） 2003 年市北园区与教育部创建中国留学生服务中心创业基地

（7） 自 2006 年起，市北园区荣获上海市质量环境双优园区

第三节 完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势分析

通过本次交易，本公司主营业务将从纺织机械业务向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务转型，上市公司主营业务盈利能力将得到增强。

根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考合并审计报告（信会师报字(2009)第 11912 号《审计报告》）分析，本次重组后，本公司的财务状况、盈利能力和可持续发展能力将得到显著改善。

一、财务状况分析

（一） 资产构成分析

1、总资产构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
流动资产	128,431.48	87.67%	122,060.17	86.92%
非流动资产	18,061.83	12.33%	18,374.15	13.08%
资产总额	146,493.31	100.00%	140,434.32	100.00%

本次交易完成后，公司的流动资产占资产总额的比例为 87.67%，非流动资产约占 12.33%，流动资产占资产总额的比例较高，主要原因系流动资产中存货金额较大，符合园区开发行业上市公司特点。

2、流动资产构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例

货币资金	32,314.54	25.16%	31,477.37	25.79%
应收账款	104.47	0.08%	61.90	0.05%
预付账款	27.79	0.02%	-	-
其他应收款	7,119.10	5.54%	31,919.35	26.15%
存货	88,865.58	69.19%	58,601.55	48.01%
流动资产合计	128,431.48	100.00%	122,060.17	100.00%

本次交易完成后，公司的流动资产构成具有明显的园区开发企业特征，即应收账款金额占流动资产金额比重较小，存货比重较大。货币资金保持一定金额和比例，系为维持企业日常生产经营所需，不存在抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。存货构成中开发成本和开发产品金额较大，比例较高。

本次交易完成后公司存货项目主要构成如下表：

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
开发成本	43,828.29	-	37,469.75	-
开发产品	33,465.60	-	16,261.03	-
待开发项目	11,571.70	-	4,870.77	-
合　计	88,865.58	-	58,601.55	-

（1） 公司开发成本主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总部经济园北园	2007 年 6 月	2010 年 4 月	55,000	43,828.29	23,014.36
前沿产业园	2005 年 3 月	2009 年 8 月	18,000	-	14,455.39
小计	-	-	73,000	43,828.29	37,469.75

截止2009 年8月31日，总部经济园北园在建工程开发成本43,828.29万元，占开发成本总额100%。

（2） 公司开发产品主要项目情况如下：

单位：万元

项目	竣工时间	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
创业产业园	2006 年 8 月	1,643.70	2,030.05
总部经济园南园	2006 年 8 月	12,114.85	13,724.78
前沿产业园	2009 年 1 月	19,707.05	-
10 号地块	2004 年 1 月	-	506.20
合计	-	33,465.60	16,261.03

截止 2009 年 8 月 31 日，创业产业园项目已开发完成，基本销售完毕，仅剩个别尾房。2009 年 8 月 31 日开发产品金额比 2008 年底增加系公司 2009 年前沿产业园开发。

（3） 公司待开发项目情况如下：

单位：万元

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	土地面积(平方米)	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
亚太数据中心	2010 年 5 月	2012 年 6 月	22,600.00	644.20	473.87
信息产业园	2010 年 11 月	2012 年 6 月	51,849.00	10,927.50	4,396.90
合计	-	-	74,449.00	11,571.70	4,870.77

3、非流动资产构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	17,775.26	98.42%	18,042.46	98.20%
固定资产	67.02	0.37%	58.75	0.32%
在建工程	14.92	0.08%	107.11	0.58%
无形资产	0.19	0.00%	0.33	0.00%
长期待摊费用	204.45	1.13%	165.50	0.90%
非流动资产合计	18,061.84	100.00%	18,374.15	100.00%

本次交易完成后，公司的非流动资产主要由长期股权投资资产构成，其中长期股权投资主要为公司对中铁市北（投资比例为 40%）及中冶祥腾（投资比例为 34%）的投资。

（二） 负债构成分析

1、总负债构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
流动负债	13,701.58	27.57%	25,777.81	57.31%
非流动负债	36,000.00	72.43%	19,200.00	42.69%
负债总额	49,701.58	100.00%	44,977.81	100.00%

本次交易完成后，公司负债总额中流动负债所占比例为 27.57%，非流动负债比重 72.43%，均为长期借款。

2、流动负债构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	13,000.00	50.43%
应付账款	12,387.92	90.41%	7,728.54	29.98%
预收账款	122.76	0.90%	3,690.45	14.32%
应付职工薪酬	0.15	0.00%	58.23	0.23%
应交税费	756.52	5.52%	1,039.89	4.03%
其他应付款	434.23	3.17%	260.70	1.01%
流动负债合计	13,701.58	100.00%	25,777.81	100.00%

本次交易完成后，公司流动负债主要为应付账款等。应付账款主要是应付工程款。

3、非流动负债构成

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日（备考合并）		2008 年 12 月 31 日（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例

长期借款	36,000.00	100%	19,200.00	100%
非流动负债合计	36,000.00	100%	19,200.00	100%

本次交易完成后，公司非流动负债均为长期借款。

二、偿债能力分析

本次交易完成后，公司的偿债能力主要指标如下：

财务指标	2009 年 8 月 31 日（备考合并）	2008 年 12 月 31 日（备考合并）
流动比率	9.37	4.74
速动比率	2.89	2.46
资产负债率	33.93%	32.03%
利息保障倍数	1.85	2.65

（一） 总体偿债能力分析

本次交易完成后，公司资产负债率 2008 年末为 32.03%，2009 年 8 月末为 33.93%。公司资产负债率在于园区开发行业中公司属于较低水平。同时，作为公司资产主要组成的存货处于有活跃交易市场的地区，变现能力较强。综合来看，公司资产的整体变现能力较强，能够满足利息支出和偿还银行贷款的需要，不会导致公司重大偿债风险。

（二） 短期偿债能力分析

截止 2009 年 8 月 31 日公司的流动比率为 9.37，速动比率为 2.89。主要原因为开创公司目前主要的开发项目总部经济园北园在建楼宇处于开发后期，预期新增占用资金较小，2010 年将形成销售及实现资金的回笼，将进一步提高速动指标。公司的流动负债中应付账款项占了较大比例，主要为应付工程款。随着项目的结束、销售及现金的回笼，公司的短期偿债能力将进一步得到改善。

（三） 长期偿债能力分析

截止 2009 年 8 月 31 日公司的资产负债率为 33.93%，2009 年 8 月底的长期偿债能力较 2008 年底略有降低。长期借款方面，目前公司只有两笔总额为

36,000.00 万元的 2 年期银行贷款。公司有着较高的利息保障倍数，这不仅反映了公司较强的获利能力，而且反映了公司对外偿还到期债务利息的保证程度，表明了公司有着较强的长期偿债能力。

（四） 影响公司偿债能力的其他因素

1、本次交易完成后，公司无对外担保，不会对公司的财务安全造成影响。

2、截止 2009 年 8 月 31 日，公司仅有两笔长期银行借款共计 36,000.00 万元，该贷款为市北集团作为保证人的保证借款。公司无任何抵押借款，可见公司在未来具有较强的财务灵活性。

（五） 同行业上市公司偿债能力比较

截止 2008 年 12 月 31 日，同行业上市公司偿债能力主要指标如下：

股票简称	股票代码	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（%）
粤宏远 A	000573	1.45	0.08	44.12
津滨发展	000897	2.67	0.54	61.12
大港股份	002077	1.19	0.54	63.35
南京高科	600064	0.43	0.18	66.69
海泰发展	600082	2.69	1.51	52.17
东湖高新	600133	1.24	0.74	64.71
长春经开	600215	2.87	2.84	29.10
浦东金桥	600639	0.83	0.07	42.74
外高桥	600648	0.79	0.36	78.11
陆家嘴	600663	1.49	0.35	47.28
苏州高新	600736	1.52	0.42	70.38
中炬高新	600872	2.23	0.93	29.91
张江高科	600895	1.14	0.61	49.07
平均值		1.58	0.71	51.67
中位数		1.45	0.54	52.17
本公司交易后		4.74	2.46	32.03

数据来源：各上市公司 2008 年度报告

通过将公司偿债指标与行业情况对比可知，本次交易完成后，公司流动比率为 9.37，速动比率为 2.89，公司的短期偿债能力高于同行业上市公司水平，主要原因为开发产品比例较高，同时负债进一步降低；资产负债率为 33.93%，低于

同行业上市公司水平，公司的长期偿债能力高于行业水平。综合来看，公司的负债水平比较合理；能够满足利息支出和偿还银行贷款的需要，不会面临重大偿债风险。

三、盈利能力及经营成果分析

（一） 营业收入结构分析

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月（备考合并）		2008 年度（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	7,653.46	100%	13,105.58	100%
合计	7,653.46	100%	13,105.58	100%

（二） 主营业务收入构成分析

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月（备考合并）		2008 年度（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
园区产业载体销售	6,327.04	82.67%	11,255.26	85.88%
园区产业载体租赁	1,251.61	16.35%	1,771.54	13.52%
委托服务	74.81	0.98%	78.78	0.60%
合计	7,653.46	100.00%	13,105.58	100.00%

2009 年 1-8 月，公司备考主营业务收入构成中，园区产业载体销售占主营业务收入总额 82.67%，园区产业载体租赁占主营业务收入总额 16.35%，委托服务占主营业务收入总额 0.98%。

2008 年度，公司备考主营业务收入构成中，园区产业载体销售占主营业务收入总额 85.88%，园区产业载体租赁占主营业务收入总额 13.52%，委托服务占主营业务收入总额 0.60%。

2009 年 1-8 月，园区产业载体销售占主营业务收入总额 82.67%。根据公司 2009 年度经审核的备考盈利预测报告，2009 年度公司预计实现主营业务收入

9,302.55 元，其中：园区产业载体销售为 7,401.83 万元，占主营业务收入总额为 79.57%;园区产业载体租赁收入为 1,800.91 万元，占主营业务收入总额为 19.36%。

（三） 主营业务毛利构成分析

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月（备考合并）		2008 年度（备考合并）	
	金额	比例	金额	比例
园区产业载体销售	3,824.56	84.38%	5,283.00	85.73%
园区产业载体租赁	662.70	14.62%	832.34	13.51%
委托服务收入	45.30	1.00%	47.14	0.76%
合计	4,532.56	100.00%	6,162.48	100.00%

2008 年度，园区产业载体销售毛利贡献了主营业务毛利总额的 85.73%，园区产业载体租赁毛利占总额的 13.51%，委托服务毛利占总额的 0.76%。2009 年 1-8 月园区产业载体销售毛利占主营业务毛利总额 84.38%。

（四） 主营业务毛利率分析

单位：万元

项目	2008 年营业收入（备考合并）	2008 年营业成本（备考合并）	毛利率
园区产业载体销售	11,255.26	5,972.25	46.94%
园区产业载体租赁	1,771.54	939.20	46.98%
委托服务	78.78	31.64	59.84%
合计	13,105.58	6,943.09	47.02%

本次交易完成后，公司的主营业务变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，各业务的毛利率较高，其中，园区产业载体销售的毛利率为 46.94%，园区产业载体租赁的毛利率为 46.98%，委托服务毛利率为 59.84%，主营业务总体毛利率也很高，为 47.02%。从 2008 年公司的备考审计报告分析，本次拟置入资产的质量优良，盈利能力较强。

（五） 营运能力分析

财务指标	2008 年度（备考合并）
总资产周转率（次）	0.11
应收账款周转率（次）	5.42
流动资产周转率（次）	0.12
存货周转率（次）	0.14

从上表可以看出，应收账款周转率为 5.42 次，比较合理；存货周转率为 0.14 次，主要原因是园区开发行业开发成本和开发产品占存货比例较大的特点造成，总资产周转率和流动资产周转率受存货周转率影响较大，分别为 0.11 次和 0.12 次。

（六） 盈利能力指标

项目	2009 年 1-8 月（备考合并）	2008 年度（备考合并）
净资产收益率	1.43%	2.13%
销售毛利率	59.22%	47.02%
销售净利率	21.02%	16.80%

公司 2009 年 1-8 月净资产收益率低于行业平均水平，主要原因为 2009 年园区产业载体售价不断提升，公司销售进度延后。本次交易完成后，公司的 2008 年销售毛利率和销售净利率达到 47.02%和 16.80%，高于行业平均水平，公司盈利能力得到极大提高。

（七） 期间费用构成分析

单位：万元

项目	2009 年 1-8 月（备考合并）	2008 年度（备考合并）
销售费用	6.95	227.67
管理费用	939.58	1,308.21
财务费用	-10.11	5.79
合计	936.42	1,541.67

1、销售费用

2008 年度，销售费用主要为园区产业载体销售代理费，共计 179.17 万元，占销售费用总额的 78.70%。

2、管理费用

2008 年度，管理费用发生总额 1,308.21 万元，其中职工工资和养老保险为 590.46 万元，占管理费用总额的 45.13%；长期待摊费用摊销为 121.92 万元，占管理费用总额的 9.32%。

第四节 本次交易对公司的影响

通过本次交易，本公司将实现主营业务从纺织机械业务向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务整体转型。

本次交易前，本公司的纺织机械业务受金融危机及行业环境影响，盈利水平逐年减弱，扣除非经常性损益后已经连续多年亏损。

本次交易后，本公司将从事园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考审计报告和盈利预测审核报告分析，本公司的盈利能力和可持续发展能力将得到大幅度改善。

一、 资产规模

本次交易后，2008年12月31日以及2009年8月31日，本公司总资产将分别增长78.63%、39.61%，归属于母公司股东的净资产将分别增长158.02%、213.73%。本公司的资产规模将得到较大幅度提高。

指标	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后	增长比例	交易前	交易后	增长比例
总资产（万元）	104,928.71	146,493.31	39.61%	78,619.27	140,434.32	78.63%
归属于母公司股东净资产（万元）	30,735.14	96,426.75	213.73%	36,838.82	95,050.55	158.02%

二、 盈利能力

本次交易前后对比，2008年度本公司营业利润将从-2,179.76万元增长至2,884.37万元，2009年1-8月营业利润将从-7,983.97万元增长至2,215.96万元；2008年度归属于母公司净利润将从955.64万元增长至2,021.83万元，2009年1-8月归属于母公司净利润将从-7,645.32万元增长至1,376.20万元；2008年度净资产收益率将从-24.52%增长至1.45%，2009年1-8月净资产收益率将从-23.54%增长至0.92%。本公司的盈利能力将大大提高。

项目	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
营业利润（万元）	-7,983.97	2,215.96	-2,179.76	2,884.37
利润总额（万元）	-7,740.20	2,233.58	789.39	3,043.01
净利润（万元）	-7,740.04	1,608.39	715.70	2,201.23
归属于母公司净利润（万元）	-7,645.32	1,376.20	955.64	2,021.83
加权平均净资产收益率（%）	-23.16	1.44	-2.63	2.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-23.54	0.92	-24.52	1.45
销售毛利率（%）	-	59.22	-	47.02
销售净利率（%）	-	21.02	-	16.80

三、 每股收益、每股净资产

2008 年度、2009 年 1-8 月按本次交易后本公司模拟备考合并财务报表归属于母公司净利润计算，每股收益分别为 0.04 元、0.02 元，较本次交易前分别增长 100.00%、115.38%，本公司盈利能力得到大幅提升。

与本次交易前相比，2008年度、2009年1-8月份拟置入资产每股净资产也有大幅度提升，本公司资产质量得到较大的改善。

本次交易前后本公司每股收益及每股净资产情况如下：

指标		归属于母公司净利润（万元）	每股收益（元）	归属于母公司净资产（万元）	每股净资产（元）
2009 年 8 月 31 日/2009 年 1-8 月	交易前	-7,645.32	-0.13	30,735.14	0.54
	拟置入资产	1,376.20	-	68,784.86	-
	交易后	1,376.20	0.02	96,426.75	1.70
	增长比例	-	-	213.73%	314.81%

指标		归属于母公司净利润（万元）	每股收益（元）	归属于母公司净资产（万元）	每股净资产（元）
2008 年 12 月 31/2008 年度	交易前	955.64	0.02	36,837.82	0.65
	拟置入资产	3,244.79	-	68,730.61	-
	交易后	2,021.83	0.04	95,050.55	1.68
	增长比例	111.57%	100.00%	158.02%	258.46%

四、 盈利预测情况

根据立信会计师事务所有限公司审核的本公司模拟合并盈利预测表，拟置入资产2009年、2010年模拟预测归属于母公司的净利润为1,251.68万元、7,602.16万元，本公司未来经营情况将大幅改善，且具有稳定的盈利能力。

单位：万元

项目	2009 年（预测数）	2010 年（预测数）
一、营业收入	9,302.55	57,088.42
减：营业成本	4,076.69	41,160.10
营业税金及附加	1,276.91	4,207.96
销售费用	49.94	1,261.40
管理费用	1,365.90	1,644.50
财务费用	47.62	1,607.24
资产减值损失	70.00	70.00
加：公允价值变动损益（损失以“-”填列）	-	-
投资收益（损失以“-”填列）	-350.72	2,287.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润	2,064.76	9,424.73
加：营业外收入	117.62	100.00
减：营业外支出	2.00	2.50
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（损失以“-”填列）	2,180.38	9,522.23
减：所得税费用	641.68	1,828.97
四、净利润（损失以“-”填列）	1,538.70	7,693.27
归属于母公司所有者的净利润	1,251.68	7,602.16
少数股东损益	287.02	91.11

第五节 风险分析及对策

本次交易完成之后，本公司的主营业务将向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务转型。投资者在评价本次交易时，除本报告书所提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素及对策。

一、 国家政策变化的风险

随着我国工业化及城镇化进程的加快，我国园区开发行业快速发展的同时，也受到行业产业政策变化及国家宏观调控的影响。国家产业及税收等相关政策的变化，既可能给开创公司的经营带来一定的机遇，也可能带来一定的风险。

对策：开创公司将巩固既有业务的发展，加大创新业务的开发，通过业务模式的创新提供差别化的产品及服务，从而提高开创公司整体竞争力，降低国家政策变化给开创公司经营带来的风险。

二、 市场风险

（一）市场竞争加剧的风险

上海目前拥有的工业开发区超过 60 个，规模以上的开发区超过 10 个，如张江、漕河泾、金桥、外高桥等。市北高新园区的整体经济规模还不及张江、漕河泾、金桥等开发区，特别是在吸引实力雄厚的世界级公司方面尚需加强。因此，随着市场竞争的不断加剧，想赶超这些一流园区，市北高新园区须以更快的速度发展。

对策：开创公司将充分利用现有的竞争优势，提高技术、管理水平，努力降低成本，提高业务创新能力，增强竞争实力，以应对市场竞争加剧带来的风险：

1、充分利用开创公司区位与经营管理优势，不断加大品牌建设力度及服务质量，通过各种创新的业务及服务模式，提高开创公司开发产品及提供服务的附加值，增强开创公司的核心竞争力。

2、充分利用开创公司现有客户资源，强化与客户的联动及协作关系，满足客户多方面的需求，巩固与现有客户的合作关系，充分发挥客户资源的竞争优势。

3、借助开创公司所在区位的人才优势，尽享公共教育资源的辐射效应，丰富开创公司的人力资源，提升开创公司发展高新技术和高技术服务业上的人才优势。

（二）销售不能及时实现的风险

目前开创公司正处于传统的园区产业载体开发业务向特色的园区产业投资及服务业务的转型阶段，因此主营业务中主要以园区产业载体开发经营为主。由于工业地产不同于住宅地产，故开创公司目前已经开发的工业地产如不能按既定的销售进度出售，将对开创公司的业绩产生不利的影响。

对策：开创公司将加大招商引资的力度，积极引进与现有主要产业相关的优势企业入驻，提高服务的广度及深度，降低客户的投资成本，不断改善投资环境，加强品牌建设，充分利用开创公司的优势及资源挖掘优质的客户资源。开拓新客户的同时，开创公司将积极保持与现有客户的联动及紧密联系，为现有客户提供优质的服务，利用现有客户的资源不断拓展招商的深度。

（三）租赁风险

目前我国对高新技术企业、总部经济及现代生产性服务类企业较为重视，各地纷纷加大了对该类企业的招商引资力度，区域内开发区之间竞争比较激烈。本次交易后，公司将受托经营市北集团的租赁业务，租赁业务也将成为日后公司的主业之一，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租金价格和租金收入造成一定的影响。

对策：本次交易完成后，开创公司将继续加大招商引资的力度，降低客户的投资成本，不断改善投资环境，加强品牌建设。开创公司将为入驻客户提高服务的广度及深度，加大营销力度，形成具有自身特色的服务模式，为入驻客户提供贴心及一站式的服务，吸引更多的客户入驻，降低公司未来的租赁风险。

同时，公司将积极研究相关竞争对手的动态及相关举措，积极推出更多的有利于入驻客户的优惠或互惠对策，提供更具特色的差别化服务。

三、 经营风险

（一）土地供应有限的风险

土地供应有限是开发区行业面临的共同瓶颈。目前开创公司现有土地储备与现阶段开发规模保持在合理的水平，基本可满足开创公司未来几年的开发需要。但由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及开创公司以区域性园区开发为主，随着开创公司资产及经营规模的不断扩大，如果开创公司不能持续取得优质土地储备，则可能会制约开创公司的可持续发展。

对策：从长远来看，由于上海城市规划的限制，开发区内可供开发的土地的数量是十分有限的，这在一定程度上限制了园区开发企业的发展。但是，随着土

地增值及其相关服务收益的增加，会淡化土地供给数量有限性对园区开发企业的制约。开创公司拟利用自身积累的品牌向外扩展，加大土地储备的力度。

同时，开创公司还将积极推进北上海现代物流园区的开发。目前，围绕多式联运、物流运营、物流信息、园区生活配套为主导的北上海现代物流园区已经完成了城市规划，预期可储备的商业、工业、住宅土地的面积将达到 1100 亩，目前已完成近 700 亩的土地储备，为市北园区后续发展提供了很大的空间。市北集团完成北上海物流园区的一级开发后，将由开创公司进行投资运营，届时开创公司的土地储备将大大增加，竞争力也将得到显著的提升。

（二）项目开发风险

本次交易后，公司目前开发的主要产品是园区产业载体及相关的配套设施，具有开发周期长的特点。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理，涉及到调研单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位、营销策划单位等多家合作单位，并受到土地规划、建设项目审批、市政、房管、消防、环保等政府部门的监管，如任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，都可能会导致项目开发周期延长、建筑施工成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现管。此外，公司已完工项目及在建项目如存在质量缺陷，也将会对公司产生不利的影响。

对策：拟置入资产经过多年的专业化经营，已经在园区产业载体及相关的配套设施开发方面积累了丰富的专业经验，组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，具备较强的项目操作能力和较强的专业经营能力。在本次交易完成后，开创公司将制定科学的项目决策程序，完善项目开发与建设的质量控制体系，从项目开发建设到销售完成的全过程，公司将加大质量控制，充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

（三）合资项目的收益分享风险

本次交易后，公司通过开创公司分别持有中冶祥腾及中铁市北 34%和 40%的股权，公司在物业开发上不具有绝对的控制权，合资一方一旦对合资公司经营或管理方面产生较大争议或分歧时，可能对合资公司的项目开发产生很大不确定性。

对策：在未来的发展中，公司将审慎地选择有经验、有实力的知名企业作为合作伙伴，建立长期战略合作关系，降低经营风险，力争实现双赢的结局。

四、 财务风险

（一）偿债能力风险

根据截止 2009 年 8 月 31 日经审计的公司备考财务报表，本次交易完成后，公司合并资产负债率为 33.93%，公司负债总额为 49,701.58 万元，公司负债比例较低，随着经营规模的扩大如增加新的借款，则负债金额的增加及结构的变化将使偿债风险及利息支出的费用增加。

对策：本次交易完成后，上市公司将合理规划公司的资本结构，对每个项目进行周密的安排，根据实际情况完善公司销售收款制度，最大限度地优化公司资金流转模式，努力降低日后经营规模扩大导致的偿债能力风险。

（二）筹资风险

随着公司业务的发展和运营规模的扩大，信贷政策和利率水平将有可能对公司未来的债务融资带来一定的风险。

对策：本次交易完成后，借助上市公司融资平台，公司将积极探索新的融资渠道，借助新型金融工具，或与其它投资者进行合作等方式实现多渠道融资。同时，公司还将从加强经营管理、财务管理、项目管理等方面着手，降低融资风险。

（三）现金波动风险

公司所处行业具有较强的行业周期性特征，产业载体租售现金流入与相应建设现金支出在各期不能完全配比，各期经营性现金流量存在较大波动。

对策：公司将充分考虑项目开发的特点，对每个项目进行周密的安排，利用目前有利时机加快建设，保证各开发项目按期完工。加强项目销售工作，促进现金回流。与各银行保持良好的合作关系，拓展各种筹资渠道，增强公司抗风险能力。

五、 其他风险

（一）经济周期波动的风险

园区开发投资业务在我国房地产业中属于新兴业务，多数公司运作及经营管理尚不成熟，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。因此，宏观经济的周期性波动，将对房地产业产生较大的影响，进而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、房产租售、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、房产租售、增值服务等需求也会下降。因此，宏观经济的周期性波动也间接影响到了开发区产业。

对策：开创公司将采取以下措施降低宏观经济周期性波动所产生的负面影响：

1、积极关注宏观经济走势，追踪开发区市场动态，及时调整产品结构，以应对不同客户的需求。

2、积极开拓创新业务，增强开创公司提供产品及服务的差别化程度，吸引更多的代表性产业入驻。

（二）产业集聚度不足的风险

产业集聚是开发区的特色运营之一，开创公司目前的产业聚集已经初具规模，在国内已经拥有一定的竞争力水平，但同少部分成熟园区比较来看，产业聚集效应尚不强，还没有形成显著的、集中度超过一定规模的产业优势。究其原因主要还是由于市北园区发展时间不够长所导致。

对策：开创公司将在积极推进模块招商的基础上，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，吸引更多的总部经济型企业进驻市北园区，提高开创公司整体的招商能力及产业集聚的竞争力。

目前市北园区已经集聚了信息类企业、科技型企业和生产性服务业类的优秀企业超过 1000 家，初步形成较为完整的产业链。开创公司将继续积极推进目前的招商策略及服务理念，在运营及管理上不断创新，为客户提供更加优质的投资环境。

（三）资产交割日不确定风险

本次交易涉及的拟置入资产及拟置出资产交割的前提条件是本次交易需获得有权国资管理部门以及公司股东大会批准，且中国证监会核准。股东大会批准及中国证监会核准至完成资产交割尚需履行必要的手续，因此资产交割日具有不确定性。

对策：本公司将严格按照中国证监会的有关规定以及《公司章程》、《股份划转协议》、《资产置换协议》及《资产置换协议补充协议》的有关条款，履行本次资产交割的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、及时地披露有关信

息。同时，本公司将维持正常的生产经营活动，控制成本、费用的支出，维护公司良好的市场声誉。

（四）股市风险

股票投资本身是一种风险投资，股票价格不仅取决于公司的经营业绩和发展前景，还受到国际和国内政治经济形势、国家的经济政策、经济周期、通货膨胀、股票市场的供求状况、重大自然灾害的发生、投资者心理预期等多种因素的影响，公司的股价未来变化存在一定的不确定性，从而可能给投资者带来投资损失风险。

对策：（1）本公司将通过加强经营管理，积极开拓市场，以良好的业绩回报广大股东；（2）严格按《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及公司章程的规定规范运作，并真实、完整、准确、及时地披露公司应予披露的信息。

第六节 业务发展战略及目标

一、 业务发展战略

坚持以科学发展观为指导，以上海“两个中心”建设和全球产业转移和升级为契机，以“加快科技化步伐、打造国际化园区”为发展方向，以服务创新为核心竞争力，推进产业集聚、产业升级和产业投融资；加强国家高技术产业基地和科技创新环境建设，争创国家级高新技术开发区，将上市公司打造成一流的开发区投资服务综合运营商。

二、 发展战略实施措施

（一）促进产业升级和产业集聚

力争 2 年内完成传统产业的结构性调整，引进为高端制造业服务的研发型、管理型的功能总部企业群，实现既有的传统型生产企业向现代生产性服务产业发展。

市北园区将继续推进服务外包产业、研发设计、总部经济为特征的产业集聚方向，坚持载体招商、走出去招商、模块招商、平台招商，实现产业集群、集聚

一批代表性企业、优化园区整体的产业布局。目前市北园区已经集聚了现代服务业、研发设计、总部经济、服务外包、节能环保等典型的产业链体系，相关产业链所属企业数量已经出具规模，为上市公司未来的产业集聚策略的拓展奠定了坚实的基础。

推进产业重点突破。未来 5 年内，力争引进 20 家以上世界 500 强企业及跨国企业的功能型总部，50 家规模以上具有自主知识产权的高新技术型企业，100 家规模以上具有典型代表性的现代服务性企业。

（二）进一步完善招商功能

紧紧围绕市北园区“加快科技化步伐，打造国际化园区”的发展战略，形成以市北园区招商、资产管理和服务相结合的园区商业盈利模式。加快产业转移和升级为抓手，大力推进平台招商、模块招商，坚持发展总部经济。

开创公司将继续发挥平台招商、模块招商的创新理念，结合已有的产业基础，未来 5 年内打造 10 个左右招商概念及模块。比如通过市北园区目前已有的 10 余家行业协会总部的集聚，未来 5 年吸引 30 家以上行业协会入驻市北园区，延伸行业协会的服务功能，推进高技术服务业的产业转移及发展；以数据中心项目为基础，在市北园区内打造 3 万平方米的亚太数据港概念，并通过集成数据服务，引导国内外 IDC 产业集聚；依托已经聚集的一批台湾科技和服务企业，打造上海的“内湖”园区模块，争取与台湾内湖园区合作，不断学习和提升在推进高技术企业发展方面的能力；进一步集聚和吸引高新技术和高技术服务业，未来 5 年吸引 30 家以上台资总部经济型企业；做强现有服务平台，通过推进聚能湾、产业联盟峰会等市北园区已有服务平台的建设，做精做深服务业务，不断渗透到市北园区企业的经营发展中，进一步提高市北园区与企业的关联度。

总体来讲，未来 5 年，力争使市北园区对区域经济的贡献率达到 20%；争创国家级科技孵化器，争取 10 家市北园区内企业上市；完成 30 万平方米以上的园区产业载体租售；培育起一支专业化、市场化的招商服务团队，为上市公司未来的园区运营管理职能提供强有力的支撑。

（三）推动市北园区服务转型

服务是市北园区战略性竞争力。市北园区的服务要从面向投资促进转化为面向企业发展，要从粗放性管理转化为精细化服务，全面提升市北园区的服务软实力。

市北园区确立了“打造以服务为主导的核心竞争力”的发展战略，改变了对工业企业粗放型的服务方式，整合服务资源，尽可能满足市北园区员工的需求，营造浓厚的服务氛围，推动服务功能、服务内容的全面升级。以打造国家高技术产业基地建设为抓手，推进技术创新环境的建设，整合各种资源，拓展市北园区服务的深度和广度，构建比较成熟的服务体系。使市北园区服务成为推进企业创新、产业集聚和技术发展的主要动力；要以市北园区资产管理为依托，不断提高市北园区资产的市场价值，不断提高市北园区资产的利用率。

未来 5 年，加快市北园区创新环境的建设，打造国家级孵化器平台，力争 10 家区内企业上市融资；加强资源整合，提升服务工作的针对性，将目前的培训中心打造成一流的技术培训中心，为市北园区及客户培养更多的专业化人才；构建更具特色的服务平台，拓展融资、咨询、金融后台、数据港、医疗服务平台、创建高端经营管理人士的 VIP 等创新服务业务。

（四）加大产业载体的建设力度

从开发总量上，未来 5 年，市北园区将实现 1247 亩土地的开发计划，总建筑面积将超过 230 万平方米；开创公司将依托市北集团在土地一级开发中的优势，获得大量的土地储备，为公司的可持续开发及运营提供可靠的保障。

从配套设施上，未来 5 年，开创公司将完成市北园区周边共计 9.4 公里的施工建设及相关配套设施建设，使市北园区配套功能符合今后的数据中心、商务中心、物流中心建设的要求。

从市北园区景观建设上，开创公司将完成约超过 22 万平方米的绿地建设以及约 1.5 公里的相关水处理系统建设。

通过五年建设使市北园区成为上海北部地区集国际性商务活动、时尚性生活消费、精致性城市景观的魅力中心。未来五年，市北园区将遵循城市设计规划，以产业导向推进区块开发建设；市北园区将构建精品建筑，营造更优美的环境，将从产业园区向活力、生态、休闲园区转型；市北园区将优化配套设施，从健全配套设施向建设多元化配套设施转型。

未来五年内，在产业载体开发方面，开创公司将重点从选址是否符合可持续发展（包括该处是否便于使用公共交通，停车问题等）、建筑周边的水源是不是无污染，是不是有节水系统、建筑的节能环保效能、建筑是否使用节能建材、建筑室内空气质量、建筑本身的创新设计理念等方面对产业载体进行考量，积极进

行 LEED (leadership in energy and environment design，即领先能源与环境设计)认证（该认证是美国绿色建筑协会-U.S.G.B.C.于 1998 年设立的绿色建筑认证系统，用于评估所测建筑是否环保以及是否具有可持续性。LEED 是目前全世界就“建筑环保”、“绿色建筑”、“建筑可持续性”评估方面，全球认同度最高的测评系统，美国有部分州已经出台了专门针对获评 LEED 荣誉的房产实行房租减免或税务补贴的政策）。

（五）转变资本运作方式

开创公司的资产经营策略系着力推进产业载体销售逐步向产业载体经营转变，通过产业载体经营获得长期经营效益，增强开创公司的可持续发展能力。

开创公司的融资方式将从单一的银行融资向引进战略合作伙伴和投资基金、公开上市等多渠道融资方式转变。

开创公司投资内容将从投资园区向产业投资、风险投资转变，向“走出去”投资产业园区、打造产业化延伸基地、输出市北品牌策略转变。

开创公司将加快推进品牌和管理输出，充分运用“国家高技术产业基地”、上海市高新技术开发区和生产性服务业功能区的品牌，发挥市北园区在开发建设、招商引资和服务企业的综合优势，通过与当地政府合作，购买“飞地”等形式，逐步在实现产业梯度转移的过程中，推进品牌和管理输出，不断创造“市北”品牌的无形资产价值。

目前市北集团已经与江苏省南通市相关部门达成合作意向，双方合作开发位于南通市港闸区南通科技产业园区内的土地，由市北集团负责一级开发，开发完成后上市公司将负责该园区的运营管理。该项合作事项将增强开创公司的品牌输出效应，为上市公司未来的品牌输出策略奠定坚实的基础。

（六）加强品牌建设力度，着力打造“智慧市北”概念

“智慧市北”作为未来市北高新园区品牌建设中的一个重要概念（或品牌符号），其设想来源于当前正在全球兴起的“智慧的地球+物联网”潮流，这种潮流作为一种或许能带来社会新变革的推动引擎，其对人类的影响甚至超过互联网的诞生。

开创公司决意打造“智慧市北”概念，首先源于立志未来能走到开发区建设的前列，突出精品园区的形象，其次是基于市北园区已有的产业资源条件，已完全具备率先整合出一个“智慧村落”的样板。

在市北园区众多的产业中，信息类企业、科技型企业和生产性服务业类的优秀企业已有 1600 多家，已初步形成较为完整的产业链，“智慧市北”的建设既是市北园区领先于其他开发区的标志，从而更加有利于未来的招商引资、产业导入；同时，相关产业又能因建设“智慧市北”而获得业务发展，创出品牌，赢得商机。

（七）加强人才队伍建设

着眼“育高素质人才，创第一流团队”的要求，努力建设中高级人才的培育基地。市北园区要强化员工的知识储备，提高全员业务素养，更要培育业务骨干和各领域的领军人物，注重考核、选人、激励制度建设，不断提高市北园区人力资源的整体素质。树立新的人才理念，推进创新人才使用及培训机制，优化人才激励机制，完善人才考评机制。

未来 5 年，开创公司高级管理人员将达到员工总数的 8%左右，中层干部（将达到 25%左右，主管级员工将达到 25%左右。长期来看，开创公司未来骨干团队人员比例将达 60%，同时开创公司将为骨干团队成员配置定向培训计划和职业生涯发展计划，提高开创公司整体团队的水平，将开创公司打造成最具竞争力的经营管理团队。

三、 总体经营目标

本次重组完成后，本公司通过出售纺织机械类资产，完成主营业务向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务转型。本公司将在可持续发展原则的前提下，以园区产业载体开发为基石，积极拓展投资及综合服务业务，以加大现有业务重点投资以及加大创新业务拓展并重的方式，实现将开发区打造成一流的开发区投资服务综合运营商的发展战略目标，同时将本公司打造成为具有中国开发区特色的优质上市公司。

第十二章 财务会计信息

第一节 本次拟置入资产合并财务资料

一、本次拟置入资产的合并财务状况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》，本次拟置入资产最近两年一期的合并资产负债表数据如下：

拟置入资产合并资产负债表

单位：元

资　产	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	46,726,522.63	51,574,405.55	148,296,206.71
应收账款	1,044,723.74	619,043.44	47,782,058.60
预付款项	277,898.32	-	-
其他应收款	71,190,951.53	319,193,460.83	115,222,099.33
存货	888,655,841.92	586,015,459.80	396,865,748.34
流动资产合计	**1,007,895,938.14**	**957,402,369.62**	**708,166,112.98**
非流动资产：			
长期股权投资	177,752,560.28	180,424,568.60	80,000,000.00
固定资产	670,174.71	587,596.34	395,734.54
在建工程	149,165.00	1,071,065.98	-
无形资产	1,899.17	3,280.53	5,352.57
长期待摊费用	2,044,473.31	1,654,973.56	2,746,991.05
非流动资产合计	**180,618,272.47**	**183,741,485.01**	**83,148,078.16**
资产总计	**1,188,514,210.61**	**1,141,143,854.63**	**791,314,191.14**
流动负债：			
短期借款	-	130,000,000.00	-
应付账款	123,879,154.17	77,285,369.04	46,862,988.32
预收款项	1,227,617.22	36,904,460.00	25,232,252.64
应付职工薪酬	1,468.78	582,318.60	1,912,818.60
应交税费	7,565,194.38	10,398,942.03	20,859,973.42
其他应付款	4,342,349.67	2,606,987.57	2,111,490.14
流动负债合计	**137,015,784.22**	**257,778,077.24**	**96,979,523.12**
非流动负债：			
长期借款	360,000,000.00	192,000,000.00	-
非流动负债合计	360,000,000.00	192,000,000.00	-
负债合计	497,015,784.22	449,778,077.24	96,979,523.12

实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	577,541,672.33	577,541,672.33	577,541,672.33
盈余公积	907,729.24	907,729.24	563,400.75
未分配利润	9,399,210.33	8,856,728.04	5,987,275.96
归属于母公司所有者的权益合计	687,848,611.90	687,306,129.61	684,092,349.04
少数股东权益	3,649,814.49	4,059,647.78	10,242,318.98
所有者权益(或股东权益)合计	**691,498,426.39**	**691,365,777.39**	**694,334,668.02**
负债和所有者权益总计	**1,188,514,210.61**	**1,141,143,854.63**	**791,314,191.14**

二、本次拟置入资产的合并经营状况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》，本次拟置入资产最近两年一期的合并利润表数据如下：

拟置入资产合并利润表

单位：元

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	76,534,627.32	131,055,773.72	421,029,054.31
减：营业成本	31,209,038.83	69,430,981.15	279,593,494.61
营业税金及附加	11,129,747.62	15,830,919.20	39,880,361.95
销售费用	69,476.75	2,276,731.47	3,285,008.57
管理费用	9,395,791.49	13,082,081.52	12,013,845.91
财务费用	-101,085.39	57,892.71	-643,889.55
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,672,008.32	-1,533,496.47	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	22,159,649.70	28,843,671.20	86,900,232.82
加：营业外收入	176,191.70	1,613,148.65	2,995,015.67
减：营业外支出	-	26,748.80	0.58
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	22,335,841.40	30,430,071.05	89,895,247.91
减：所得税费用	6,251,956.31	8,417,725.77	29,840,121.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	16,083,885.09	22,012,345.28	60,055,126.44
归属于母公司所有者的净利润	13,762,029.78	20,218,341.58	57,923,972.12
少数股东损益	2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32
五、每股收益：			

（一）基本每股收益	0.14	0.20	0.58
（二）稀释每股收益	0.14	0.20	0.58
六、综合收益总额	16,083,885.09	22,012,345.28	60,055,126.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,762,029.78	20,218,341.58	57,923,972.12
归属于少数股东的综合收益总额	2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32

第二节 本次拟置出资产合并财务资料

一、本次拟置出资产的合并财务状况

经立信会计师事务所有限公司审计（信会师报字(2009)第 11927 号《审计报告》），本次拟置出资产最近两年一期的模拟合并资产负债表数据如下：

拟置出资产模拟合并资产负债表

单位：元

资产	**2009 年 8 月 31 日**	**2008 年 12 月 31 日**	**2007 年 12 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	304,305,882.00	176,540,942.25	133,178,815.87
交易性金融资产	-	-	105,400.00
应收票据	28,684,597.61	61,340,227.81	97,779,988.37
应收账款	79,464,277.59	47,975,750.90	131,017,685.50
预付款项	7,034,255.92	4,355,635.33	5,375,765.82
其他应收款	2,558,127.47	2,037,568.13	1,050,992.16
存货	107,391,856.71	182,550,274.05	195,038,909.70
流动资产合计	**529,438,997.30**	**474,800,398.47**	**563,547,557.42**
非流动资产：			
可供出售金融资产	38,177,422.92	20,028,695.08	110,064,024.66
长期股权投资	2,072,600.00	2,072,600.00	12,572,747.55
投资性房地产	54,906,138.31	56,102,829.99	112,683,953.08
固定资产	203,089,776.12	211,170,632.92	188,693,208.84
在建工程	-	-	279,458.75
无形资产	15,812,441.44	16,155,606.64	25,808,477.67
长期待摊费用	5,789,676.92	5,861,935.00	5,970,322.12
非流动资产合计	319,848,055.71	311,392,299.63	456,072,192.67
资产总计	**849,287,053.01**	**786,192,698.10**	**1,019,619,750.09**
流动负债：			
短期借款	5,100,000.00	124,200,000.00	174,680,000.00

应付票据	1,774,000.00	18,350,215.00	29,650,000.00
应付账款	167,194,259.89	220,090,224.37	272,268,084.04
预收款项	21,083,738.54	29,983,027.47	76,781,091.21
应付职工薪酬	7,054,961.18	10,305,631.46	17,295,425.28
应交税费	5,817.34	-8,667,311.34	-11,765,492.65
其他应付款	530,327,511.29	215,405,327.99	228,050,452.24
流动负债合计	**732,540,288.24**	**609,667,114.95**	**786,959,560.12**
非流动负债：			
递延所得税负债	4,589,013.43	1,866,704.26	14,697,205.94
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**4,589,013.43**	**1,866,704.26**	**14,697,205.94**
负债合计	**737,129,301.67**	**611,533,819.21**	**801,656,766.06**
所有者权益（或股东权益）：			
拟出售资产负债净值	107,351,398,34	168,378,170.73	207,663,529.10
少数股东权益	4,806,353.00	6,280,708.16	10,299,454.93
所有者权益合计	**112,157,751.34**	**174,658,878.89**	**217,962,984.03**
负债和所有者权益总计	**849,287,053.01**	**786,192,698.10**	**1,019,619,750.09**

二、本次拟置出资产的合并经营状况

经立信会计师事务所有限公司审计（信会师报字(2009)第 11927 号《审计报告》），本次拟置出资产最近两年一期的模拟合并利润表数据如下：

拟置出资产模拟合并利润表

单位：元

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	158,312,925.86	542,491,424.66	925,284,611.49
减：营业成本	162,254,720.17	522,047,488.14	858,275,684.30
营业税金及附加	1,181,912.24	3,423,495.05	4,006,741.12
销售费用	6,526,016.54	33,667,652.20	44,360,335.84
管理费用	42,406,080.02	63,847,318.86	108,019,705.70
财务费用	3,185,820.90	10,301,778.85	11,924,920.33
资产减值损失	22,662,246.86	-3,869,490.94	209,417,243.18
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-1,264,770.00	1,511,170.00
投资收益（损失以“—”号填列）	64,172.86	66,394,018.42	26,415,635.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	205,560.00	18,795,255.20	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-79,839,698.01	-21,797,569.08	-282,793,213.10
加：营业外收入	2,541,361.26	29,978,538.80	12,731,449.01
减：营业外支出	103,685.66	287,060.49	6,892,009.45
其中：非流动资产处置损失（收益以“—”号填列）	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-77,402,022.41	7,893,909.23	-276,953,773.54
减：所得税费用	-1,616.84	736,906.27	881,830.92
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-77,400,405.57	7,157,002.96	-277,835,604.46
（一）归属于母公司所有者的净利润	-76,453,191.06	9,556,404.40	-277,815,594.42
（二）少数股东损益	-947,214.51	-2,399,401.44	-20,010.04

第三节 本次交易模拟实施后的本公司备考财务资料

假定本次资产置换完成后的业务架构在2008年1月1日已经存在，且在2008年1月1日至2009年8月31日止一直经营相关业务的基础上，根据本公司、拟置入资产相关期间的会计报表，按企业会计准则的要求编制了本次交易模拟实施后的最近一年一期备考财务资料如下：

一、本公司最近一年一期备考财务状况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第11912号《审计报告》，本次交易模拟实施后本公司最近一年一期备考合并资产负债表数据如下：

交易后备考合并资产负债表

单位：元

资　产	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：			
货币资金	323,145,422.63	314,773,758.06	394,714,323.31
应收账款	1,044,723.74	619,043.44	47,782,058.60
预付款项	277,898.32	-	-
其他应收款	71,190,951.53	319,193,460.83	115,222,099.33
存货	888,655,841.92	586,015,459.80	396,865,748.34
流动资产合计	**1,284,314,838.14**	**1,220,601,722.13**	**954,584,229.58**
非流动资产：			
长期股权投资	177,752,560.28	180,424,568.60	80,000,000.00
固定资产	670,174.71	587,596.34	395,734.54
在建工程	149,165.00	1,071,065.98	0.00
无形资产	1,899.17	3,280.53	5,352.57
长期待摊费用	2,044,473.31	1,654,973.56	2,746,991.05
非流动资产合计	**180,618,272.47**	**183,741,485.01**	**83,148,078.16**
资产总计	**1,464,933,110.61**	**1,404,343,207.14**	**1,037,732,307.74**
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款	-	130,000,000.00	-
应付账款	123,879,154.17	77,285,369.04	46,862,988.32

预收款项	1,227,617.22	36,904,460.00	25,232,252.64
应付职工薪酬	1,468.78	582,318.60	1,912,818.60
应交税费	7,565,194.38	10,398,942.03	20,859,973.42
其他应付款	4,342,349.67	2,606,987.57	2,111,490.14
流动负债合计	**137,015,784.22**	**257,778,077.24**	**96,979,523.12**
非流动负债：			
长期借款	360,000,000.00	192,000,000.00	-
非流动负债合计	**360,000,000.00**	**192,000,000.00**	**-**
负债合计	**497,015,784.22**	**449,778,077.24**	**96,979,523.12**
所有者权益：			
实收资本	566,449,190.00	566,449,190.00	566,449,190.00
资本公积	775,910,377.06	775,910,377.06	776,133,702.16
盈余公积	3,558,788.84	3,558,788.84	3,558,788.84
未分配利润	-381,650,844.00	-395,412,873.78	-415,631,215.36
归属于母公司所有者的权益合计	964,267,511.90	950,505,482.12	930,510,465.64
少数股东权益	3,649,814.49	4,059,647.78	10,242,318.98
所有者权益(或股东权益)合计	**967,917,326.39**	**954,565,129.90**	**940,752,784.62**
负债和所有者权益总计	**1,464,933,110.61**	**1,404,343,207.14**	**1,037,732,307.74**

二、本公司最近一年一期备考经营结果

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 11912 号《审计报告》，本次交易模拟实施后本公司最近一年一期备考合并利润表数据如下：

交易后备考合并利润表

单位：元

项　目	2009 年 1-8 月	2008 年度
一、营业收入	76,534,627.32	131,055,773.72
减：营业成本	31,209,038.83	69,430,981.15
营业税金及附加	11,129,747.62	15,830,919.20
销售费用	69,476.75	2,276,731.47
管理费用	9,395,791.49	13,082,081.52
财务费用	-101,085.39	57,892.71

投资收益（损失以“－”号填列）	-2,672,008.32	-1,533,496.47
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	22,159,649.70	28,843,671.20
加：营业外收入	176,191.70	1,613,148.65
减：营业外支出	0.00	26,748.80
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	22,335,841.40	30,430,071.05
减：所得税费用	6,251,956.31	8,417,725.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	16,083,885.09	22,012,345.28
归属于母公司所有者的净利润	13,762,029.78	20,218,341.58
少数股东损益	2,321,855.31	1,794,003.70
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.03	0.04
（二）稀释每股收益	0.03	0.04
六、综合收益总额	16,083,885.09	22,012,345.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,762,029.78	20,218,341.58
归属于少数股东的综合收益总额	2,321,855.31	1,794,003.70

第四节 本次交易盈利预测

一、 拟置入资产盈利预测

（一）盈利预测编制基础

在盈利预测期内：

1、开创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、开创公司 2009 年度及以后年度均能持续经营；

3、开创公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；

4、开创公司经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、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、开创公司经营计划能如期实现；

7、开创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、开创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、开创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、园区产业载体销售价格无重大变化；

12、国家对工业园区和房地产行业的调控政策无重大变化。

（二）盈利预测报表

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 24764 号《盈利预测审核报告》，拟置入资产 2009 年度及 2010 年度的模拟合并盈利预测报表数据如下：

单位：万元

项　目	2008 年度实际数	2009 年度预测数			2010 年度预测数
		1－8 月实际数	9－12 月预测数	2009 年合计数	
一、营业收入	13,105.58	7,653.46	1,649.09	9,302.55	57,088.42
减：营业成本	6,943.10	3,120.90	955.79	4,076.69	41,160.10
营业税金及附加	1,583.09	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.96
销售费用	227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40
管理费用	1,308.21	939.58	426.32	1,365.90	1,644.50
财务费用	5.79	-10.11	57.73	47.62	1,607.24
资产减值损失	-	-	70.00	70.00	70.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,884.37	2,215.96	-151.21	2,064.76	9,424.73
加：营业外收入	161.31	17.62	100.00	117.62	100.00
减：营业外支出	2.67	-	2.00	2.00	2.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,043.01	2,233.58	-53.21	2,180.38	9,522.23
减：所得税费用	841.77	625.20	16.48	641.68	1,828.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,201.23	1,608.39	-69.69	1,538.70	7,693.27
归属于母公司所有者的净利润	2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16

少数股东损益	179.40	232.19	54.84	287.02	91.11

二、 交易后备考盈利预测

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 11913 号《备考盈利预测审核报告》，本次交易后上市公司 2009 年度及 2010 年度的备考盈利预测报表数据如下：

上市公司备考盈利预测表

单位：万元

项　目	2008 年度实际数	2009 年度预测数			2010 年度预测数
		1－8 月实际数	9－12 月预测数	2009 年合计数	
一、营业收入	13,105.58	7,653.46	1,649.09	9,302.55	57,088.42
减：营业成本	6,943.10	3,120.90	955.79	4,076.69	41,160.10
营业税金及附加	1,583.09	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.96
销售费用	227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40
管理费用	1,308.21	939.58	426.32	1,365.90	1,644.50
财务费用	5.79	-10.11	57.73	47.62	1,607.24
资产减值损失	0.00	0.00	70.00	70.00	70.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,884.37	2,215.96	-151.21	2,064.76	9,424.73
加：营业外收入	161.31	17.62	100.00	117.62	100.00
减：营业外支出	2.67	0.00	2.00	2.00	2.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,043.01	2,233.58	-53.21	2,180.38	9,522.23
减：所得税费用	841.77	625.20	16.48	641.68	1,828.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,201.23	1,608.39	-69.69	1,538.70	7,693.27
归属于母公司所有者的净利润	2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16
少数股东损益	179.40	232.19	54.84	287.02	91.11

第十三章 同业竞争与关联交易

第一节 同业竞争

一、本次交易前，本公司与控股股东及其关联方不存在同业竞争问题

本次交易前，公司与控股股东太平洋机电及其关联方不存在同业竞争的情况。

二、本次交易后的同业竞争情况

(一) 与市北集团的同业竞争

本次交易后，公司主营将转型为园区产业载体开发经营以及园区产业投资业务，市北集团主营业务为土地的一级开发，与上市公司不产生同业竞争。

由于市北集团承担部分政府职能，目前保留部分存量园区产业载体租赁经营业务，该业务根据 2009 年 11 月 30 日，市北集团与开创公司签订的《委托服务协议》，市北集团委托开创公司提供土地整理顾问策划、园区产业载体的租赁经营服务。协议约定委托服务的费用支付为：1、土地整理顾问策划，按市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%支付开创公司，支付时间为土地上市完成后的 30 天内；2、市北集团园区产业载体的租赁经营，按市北集团实际发生租赁收入的 20%支付开创公司，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。

综上所述，本次交易完成后，公司与市北集团业务上不存在同业竞争情况。

(二) 与市北集团其他控股公司的同业竞争

市北集团其他控股公司及主要业务情况如下：

序号	企业名称	市北集团持股比例	主营业务
1	上海市北工业新区科技发展有限公司	100%	自 2005 年起已连续三年以上无营业收入，目前无生产经营人员

2	上海泛业投资顾问有限公司	100%	房产经纪业务
3	上海创辉投资经营有限公司	100%	自成立以来无营业收入
4	上海市北实业发展有限公司	100%	物业管理，目前已无新业务
5	上海市北鸿艺会商务服务有限公司	90%	会所经营
6	上海数据港投资有限公司	60%	数据中心的服务外包及电信增值业务

1、上海市北工业新区科技发展有限公司自 2005 年起已连续三年以上无营业收入，目前无生产经营人员，处于暂停经营状态，故与未来上市公司不产生同业竞争。

2、上海泛业投资顾问有限公司主营业务为房产经纪业务，与未来上市公司不产生同业竞争。

3、上海创辉投资经营有限公司设立目的为负责园区的土地一级开发，后该业务整合到市北集团经营，目前该公司无营业收入，故与未来上市公司不产生同业竞争。

4、上海市北实业发展有限公司主要业务为物业管理，自 2009 年 7 月以来，已不开展新的业务，市北集团计划近期将其办理停业及工商注销手续，故与未来上市公司不产生同业竞争。

5、上海市北鸿艺会商务服务有限公司目前仍处于初创阶段，无业务产生。其未来的主要业务为会所经营，故与未来上市公司不产生同业竞争。

6、上海数据港投资有限公司目前仍处于初创阶段，其未来的主营业务为数据中心的服务外包及电信增值业务，故与未来上市公司不产生同业竞争。

三、避免潜在同业竞争的措施

为了从根本上避免和消除市北集团及其下属企业侵占上市公司商业机会和形成同业竞争的可能性，市北集团做出如下承诺：

“1、市北集团承诺，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。

2、市北集团承诺，如市北集团及关联公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及关联公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。”

第二节 关联交易

一、 本次交易前的关联交易

根据立信会计师事务所有限公司出具的拟置出资产审计报告，本次交易前公司关联交易及定价情况如下：

（一）关联方情况

1、存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	业务性质	法定代表人
太平洋机电（集团）有限公司	上海市长宁区凯旋路554号	纺织机械、机电产品等	相对控股股东	工业	李培忠
上海电气（集团）总公司	四川中路110号	电力工程项目总承包等	最终控制方	工业	徐建国

太平洋机电（集团）有限公司对本公司的持股比例和表决权均为41.92%。本公司的最终控制方为上海电气（集团）总公司。

2、本公司的子公司情况：

（金额单位：万元）

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海良基实业有限公司	子公司	有限责任公司	上海	梅建中	贸易、租赁	1,241.8	90%	90%	607225900
海南良基实业有限公司	子公司	有限责任公司	海南	梅建中	投资	300	70%	100%	201289808
临海良纺纺织机械专件有限公司	子公司	有限责任公司	上海	朱文民	制造业	590.51	83.06%	83.06%	255208786
上海普恩伊进出口有限公司	子公司	有限责任公司	上海	朱域涛	进出口业务	3,000	90%	90%	631318453
上海良纺纺织机械专件有限	子公司	有限责任公司	上海	李培忠	制造业	2,200	85%	85%	703029790

公司									
上海逸杰信息科技有限公司	子公司	有限责任公司	上海	崔翎	服务业	200	83.75%	83.75%	703292142

3、本公司的合营和联营企业情况

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
太平洋纺机成套设备有限公司	受同一控股股东控制	741155624
上海新四机机电有限责任公司	受同一控股股东控制	630725663
上海电气集团资产经营有限公司	受同一最终控制人控制	132212873
上海一纺机械有限公司	受同一控股股东控制	132704077

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2009 年 1-8 月			2008 年	
			金　额	占年度同类交易比例		金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	购买商品	市场价格	1,320,343.85	0.88%		490,031.33	0.08%
上海一纺机械有限公司	购买商品	市场价格	585,743.25	0.39%		3,908,368.87	0.65%
合　　计			1,906,087.10	1.27%		4,398,400.20	0.73%

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2007 年	
			金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	购买商品	市场价格	15,553,626.30	1.86%
上海一纺机械有限公司	购买商品	市场价格	---	---

合　　计			15,553,626.30	1.86%

3、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2009 年 1-8 月			2008 年	
			金　额	占年度同类交易比例		金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	销售商品	市场价格	36,657,611.97	23.16%		40,361,171.21	8.07%
太平洋机电(集团）有限公司	销售商品	市场价格	116,979.49	0.07%		75,965.81	0.02%
上海新四机机电有限责任公司	销售商品	市场价格	---	---		---	---
山东良基纺织机械有限公司	销售商品	市场价格	---	---		1,542,368.03	0.31%
上海一纺机械有限公司	销售商品	市场价格	1,100,457.00	0.70%		38,797.95	0.01%
上海电气租赁有限公司	销售商品	市场价格	---	---		26,697,866.67	5.34%
合　　计			37,875,048.46	23.93%		68,716,169.67	13.75%

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2007 年	
			金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	销售商品	市场价格	62,786,213.51	7.29%
太平洋机电(集团）有限公司	销售商品	市场价格	133,730.43	0.02%
上海新四机机电有限责任公司	销售商品	市场价格	374,495.73	0.04%
山东良基纺织机械有限公司	销售商品	市场价格	28,915,620.26	3.36%
上海一纺机械有限公司	销售商品	市场价格	6,029,592.65	0.70%
上海电气租赁有限公司	销售商品	市场价格	89,682,813.68	10.41%
合　　计			187,922,466.26	21.82%

4、其他关联交易

2008 年度

（1）上海太平洋机电（集团）有限公司以本公司账面原值作价受让本公司债权，交易价格 27,016,453.23 元，详见附注十二/（四）/4。

（2）上海电气（集团）总公司本年通过公开拍卖方式购入本公司房地产，交易价格 8,555 万元，详见附注十二/（四）/5。

（3）上海太平洋机电（集团）有限公司通过产权交易所挂牌转让方式取得本公司控股子公司股权，交易价格 27,066,801.09 元，详见附注十二/（四）/6。

5、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确认依据	租赁收益对公司影响
上海二纺机股份有限公司	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	上海市场中路 687 号内	14,702,177.74	2006.01.01	2008.12.31	2,304,020.53	工业厂房房屋租赁合同	预计无重大影响

6、关联担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	上海普恩伊进出口有限公司	600 万元	2008.10.21	2009.10.22	其中 100 万元已归还银行,剩余 500 万元继续履行中

7、关联方应收应付款项

项目	关联方	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
应收票据：	太平洋机电(集团)有限公司	---	---	---	10,826,801.09	17.65%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	20,100,000.00	70.07%	---	40,620,000.00	66.22%	---
	合　　计	20,100,000.00	70.07%	---	51,446,801.09	83.87%	---
应收账款：	太平洋机电(集团）有限公司	248,609.00	0.27%	124,304.50	248,609.00	0.45%	124,304.50
	上海一纺机械有限公司	275,457.00	0.30%	13,772.85	---	---	---
	上海新四机机电有限责任公司	---	---	---	---	---	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	35,093,162.20	38.32%	7,152,675.65	3,531,682.56	6.35%	706,336.51
	合　　计	35,617,228.20	38.89%	7,290,753.00	3,780,291.56	6.80%	830,641.01
其他应收款：	上海一纺机械有限公司	---	---	---	---	---	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	---	---	---	282,662.92	9.22%	14,133.15
	合　　计	---	---	---	282,662.92	9.22%	14,133.15
应付账款：	上海一纺机械有限公司	858,144.51	0.51%	---	1,207,824.91	0.55%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,729,477.70	1.03%	---	2,861,351.69	1.30%	---
	合　　计	2,587,622.21	1.54%	---	4,069,176.60	1.85%	---
预收账款：	山东良基纺织机械有限公司	---	---	---	---	---	---
	太平洋机电(集团)有限公司	---	---	---	---	---	---
	上海电气租赁有限公司	2,717,395.60	12.89%	---	2,717,395.60	9.06%	---

项目	关联方	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
	上海新四机机电有限责任公司	---	---	---	46,400.00	0.15%	---
	合　　计	2,717,395.60	12.89%	---	2,763,795.60	9.21%	---
其他应付款：	太平洋机电(集团）有限公司	4,513,402.00	0.85%	---	5,046,413.63	32.76%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	29,150.89	0.01%	---	---	---	---
	合　　计	4,542,552.89	0.86%	---	5,046,413.63	32.76%	---

二、　本次交易后的关联交易

根据开创公司与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署《房产回购协议》，协议约定，市北集团拟向开创公司回购在建中的总部经济园北园 10 号楼以留作自用，回购价格为 10 号楼的账面值 132,827,080.64 元加上回购过程中必要的交易税费；并约定在 10 号楼满足可销售条件后，开创公司应按照回购价及时与市北集团签署“房产买卖合同”，市北集团应及时向开创公司支付购买房产的价款。

根据开创公司与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署的《委托服务协议》，市北集团委托开创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。委托服务的期限为 5 年，自 2010 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。协议约定：(1) 对于土地整理顾问策划服务，按市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%支付开创公司，支付时间为土地上市完成后的 30 天内；(2) 对于市北集团园区产业载体的租赁经营服务，按市北实际发生租赁收入的 20%支付开创公司，支付时间为每季度首月。

根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考审计报告，假定本次交易后的公司架构于备考财务报表列报之最早期初已经存在，本公司最近一年一期模拟的关联交易及定价情况如下：

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海市北高新（集团）有限公司	上海市闸北区江场三路238号16楼	投资及资产管理、房地产开发经营等	控股股东	国有独资	丁明年

（2）受本公司控制的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海电气工业园区管理有限公司	上海	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	孙公司	有限公司	张银祥
上海开创企业发展有限公司	上海	园区产业载体开发经营及园区产业投资	子公司	有限公司	丁明年
上海聚能湾企业服务有限公司	上海	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	孙公司	有限公司	周晓芳

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）

企　业　名　称	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	10,000.00	25,000.00	-	35,000.00
上海开创企业发展有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	-	-	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	5,000.00	-	4,000.00	1,000.00

企　业　名　称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	35,000.00	20,000.00	-	55,000.00
上海开创企业发展有限公司	10,000.00	-	-	10,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	-	-	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000.00	-	-	1,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）

企业名称	2007 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2008 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	23,743	42.19	-	-	-	-	23,743	42.19
上海开创企业发展有限公司	10,000.00	100	-	-	-	-	10,000.00	100
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	-	-	-	-	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	4,250	85	-	-	3,250	-	1,000	100

企业名称	2008 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2009 年 8 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	23,743	42.19	-	-	-	-	23,743	42.19
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	-	-	-	-	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100	-	15	3,250	-	1,000	100

（二）不存在控制关系的关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海创辉投资经营有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司子公司
上海中铁市北投资发展有限公司	公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业
上海中冶祥腾投资有限公司	公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业
上海万通世纪互联信息技术有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司联营公司
上海市北实业发展有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司子公司

（三）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：市场价格。

3、关联方销售

（1）销售房产收入

关联方名称	房产项目	座落地	建筑面积（平方米）	销售总价（元）	销售单价（元/平方米）	定价依据
上海万通世纪互联信息技术有限公司	10 号地块	江场三路 217 号 2 楼	1,339.56	10,716,480	8,000	市场价格

2008 年 11 月，公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与关联方上海万通世纪互联信息技术有限公司签订了《上海市商品房出售合同》，出售给上海万通世纪互联信息技术有限公司江场三路 217 号 2 楼房产一套，建筑面积 1,339.56 平方米，单价 8,000 元/平方米，房屋总价 10,716,480.00 元。2009 年 2 月，上海万通世纪互联信息技术有限公司已付清房款。

(2)提供劳务收入

单位：元

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	163,950.92

注：本公司孙公司上海聚能湾企业服务有限公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供标牌制作服务等服务收入，经双方确认，2008 年度提供服务收入为 163,950.92 元，2009 年 1 至 8 月提供服务收入为 314,414.80 元。

4、关联方提供劳务

销售代理费

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海市北实业发展有限公司	---	836,856.00	1,600,207.32

注：根据本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与上海市北实业发展有限公司约定销售代理事项，按代理销售园区产业载体的 2%支付上海市北实业发展有限公司房产销售代理费。

5、关联方资金往来及资金占用费

（1）2008 年，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向关联方上海创辉投资经营有限公司（以下简称“创辉投资公司”）累计提供周转资金 27,600 万元，其中双方约定借款金额为 19,200 万元，根据借款协议，按照实际占用资

金额及同期银行贷款利率计算资金占用费。2008 年度应收创辉投资公司资金占用费 6,915,069.00 元，2009 年 1 至 6 月 5,550,741.00 元，合计 12,465,810.00 元。截止 2009 年 8 月 31 日，已累计归还借款及往来款 22,300 万元。

（2）2008 年度，本公司孙公司上海聚能湾服务有限公司向创辉投资公司提供 3,000 万元周转资金，根据双方签订的借款协议，按照创辉投资公司实际占用资金额及同期银行贷款利率计算利息。经双方确认，应收创辉公司资金占用费 2008 年度 992,887.50 元，2009 年 1 至 6 月资金占用费 917,565 元。上述周转金，创辉投资公司已于 2009 年 6 月归还。

截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司及下属子公司聚能湾应收创辉投资公司周转资金及资金占用费余额合计为 6,737.63 万元；开创公司下属子公司聚能湾应收市北集团周转资金余额合计为 370.21 万元，共计为 7,107.84 万元。

截止本报告书出具日，市北集团及其控股子公司创辉投资公司已全部偿还上述款项。

6、关联方往来款项余额

项　　目	期末金额（元）		占所属科目款项余额的比例	
	2009.8.31	2008.12.31	2009.8.31	2008.12.31
应收账款	-	-	-	-
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	286,685.94	30.10%	46.31%
其他应收款	-	-	-	-
上海创辉投资经营有限公司	67,376,262.50	313,907,956.50	94.64%	98.34%
上海市北高新（集团）有限公司	3,702,164.33	5,202,164.33	5.20%	1.63%
预收账款	-	-	-	-
上海万通世纪互联信息技术有限公司	-	2,000,000.00	---	100.00%

7、关联方担保情况

(1)2008 年 4 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其与交通银行股份有限公司上海闸北公司签订的编号为 13100602008AF00003300 最高额抵押合同，为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限

公司上海闸北公司银行借款 10,000 万元、9,200 万元提供担保。截至 2009 年 8 月 31 日，上述借款已归还，担保已撤销。

（2）2008 年度，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 69 丘房产中的江场三路 221 幢 101 室、301 室、401 室、501 室;223 幢 101 室、201 室房产为本公司孙公司上海聚能湾企业有限公司 3,000 万元贷款提供抵押。截至 2009 年 8 月 31 日，上述借款已归还，担保已撤销。

（3）2009 年 3 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产中的江场三路 228 号房产为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北分行 9,660 万元的借款提供抵押。2009 年 11 月 11 日，此抵押已撤销。

（4）2009 年 12 月 4 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北支行 36,000 万元的借款提供担保。

三、 规范关联交易的措施

为减少和规范本次重大资产重组后上市公司与市北集团及其下属企业间的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，市北集团出具以下承诺：

1、本次交易完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及市北集团事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

2、本次交易完成后，市北集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

市北集团和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

第十四章 资金占用及关联担保情况

第一节 资金、资产占用情况

1、截止 2009 年 8 月 31 日，本公司不存在被实际控制人及其关联企业违规占用资金的情况。

2、根据立信会计师事务所有限公司出具的模拟备考财务报告，截止 2009 年 8 月 31 日，假定完成本次重大资产重组后：

（1）本公司不存在对实际控制人及其他关联企业提供担保的情况；

（2）本公司存在资金被实际控制人及其关联企业占用之情形，情况如下：

项　　目	资金占用方	2009 年 8 月 31 日
其他应收款	上海创辉投资经营有限公司	67,376,262.50
	上海市北高新（集团）有限公司	3,702,164.33
合计		71,078,426.83

截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司及下属子公司聚能湾应收创辉投资公司周转资金及资金占用费余额合计为 6,737.63 万元；开创公司下属子公司聚能湾应收市北集团周转资金余额合计为 370.21 万元，共计为 7,107.84 万元。

截止本报告书出具日，市北集团及其控股子公司创辉投资公司已全部偿还上述款项。为避免本次交易后市北集团占用上市公司资金，侵占上市公司利益，市北集团已出具“五分开”承诺，保证本次交易后上市公司不存在资金、资产被市北集团占用的情形。

第二节 关联方担保情况

本次交易前，本公司对下属企业提供担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
本公司	上海普恩伊进出口有限公司	600 万元	2008.10.21	2009.10.22

截止本报告书出具日，上海普恩伊进出口有限公司已偿还上述借款，该项担保已解除。

根据立信会计师事务所有限公司出具的本次交易完成后的模拟备考财务报告，本次交易完成后，本公司不存在对本公司的实际控制人及其他关联企业提供担保的情况。

第十五章 本次交易对上市公司债务的影响

根据本公司2009年8月31日的财务指标以及经立信会计师事务所有限公司出具的拟置入资产的《专项审计报告》，上市公司资产、负债变动情况如下表：

项目	本次交易前 本公司	拟置入资产 模拟合并	本次交易后 本公司备考合并
资产总额（万元）	104,928.71	118,851.42	146,493.31
负债总额（万元）	73,712.93	49,701.58	49,701.58
资产负债率（%）	70.25	41.82	33.93

截止 2009 年 8 月 31 日，上市公司资产总额 104,928.71 万元，负债总额73,712.93 万元，资产负债率 70.25%，资产负债率较高。

本次拟置入资产资产总额 118,851.42 万元，负债总额 49,701.58 万元，资产负债率为 41.82%，低于本公司本次交易前资产负债率水平。完成交易后，根据备考合并财务报表，2009 年 8 月 31 日本公司负债总额为 49,701.58 万元，与交易前相比减少 24,011.35 万元，资产负债率也下降为 33.93%。

本次交易后，本公司将进一步优化公司负债结构，提高资产运营效率。

第十六章 最近十二个月重大交易情况

截止本报告书签署之日，本公司在最近 12 个月内发生的重大资产购买、出售、置换情况如下：

1、本年公司与控股股东太平洋机电（集团）有限公司签订协议，出售公司账面金额为 27,016,453.23 元的债权，该交易事项业经公司 2008 年 12 月 15 日第六届董事会第十七次会议审议通过，并由 2008 年 12 月 17 日公司临时公告（2008－035 号）予以披露。2008 年 12 月 26 日已全额收到此债权转让款。公司对以上债权原已计提的 23,864,413.40 元的坏账准备冲回，相应转入资本公积科目核算。

2、2008 年 9 月 12 日 2008 年第一次临时（暨第二十五次）股东大会决议通过出售公司持有的上海浦东宁桥路 668 号房地产，以上事项由 2008 年 9 月 13 日的临时公告（2008-024 号）中予以披露。上述房地产业经上海申价房地产评估有限公司出具的沪申价房估（2008）第 1824 号房地产估价报告确认的评估价格为 8,555 万元。公司关联方上海电气（集团）总公司在 2008 年 12 月 4 日通过上海国际商品拍卖有限公司用 8,555 万元的价格以公开竞拍方式购入该项房地产，该项交易已由 2009 年 1 月 12 日的临时公告（2009-002 号）披露。截止 2008 年 12 月 17 日出售价款已全额收取，产权过户手续已于 2009 年 1 月 5 日完成，该项交易产生净收益 17,552,178.43 元已计入本年损益。

3、2008 年 9 月 12 日 2008 年第一次临时（暨第二十五次）股东大会决议通过出售公司持有的上海良基实业有限公司 90%的股权，该事项已于 2008 年 9 月 13 日的临时公告（2008-024 号）中予以披露。标的股权业经上海立信资产评估有限公司评估并出具信资评报字[2008]第 279 号《上海良基实业有限公司股权转让整体资产评估报告书》，确认的评估价值为 27,066,801.09 元。公司控股股东太平洋机电（集团）有限公司通过上海联合产权交易所挂牌交易系统以 27,066,801.09 元的价格受让该项股权。该项交易已由 2008 年 12 月 25 日的临时公告（2008-036 号）披露。截止 2008 年末公司已收到银行划款 16,240,000.00 元（60%交易款），并收到 3 个月期的商业承兑汇票 10,826,801.09 元，该项交易产

权过户日期为 2008 年 12 月 25 日，该项交易产生净收益 13,854,269.28 元已计入本年损益。

4、本年公司依据上海电气集团资产管理有限公司《关于国有企业依法改制规范运作的若干意见》及太平洋机电（集团）有限公司《关于同意采用拨款方式支付 2008 年度人员安置补偿费用的批复》〔太平洋机电企重（2008）第 95 号〕，按集团的部署，为解决改制前无固定合同的职工转为改制后企业的无固定期的职工的安置分流的历史遗留问题，本年共收到上海太平洋机电（集团）有限公司汇入的职工安置补偿费用 65,253,493.90 元，本年已实际支付 65,253,493.90 元。

5、2009年7月28日，公司召开第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于签订公司本部地块被征用意向书的议案》；2009年7月31日，公司召开第六届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于签订公司本部地块国有土地使用权收购合同书的议案》。2009年8月3日，公司与上海市虹口区土地发展中心签订了《国有土地使用权收购合同》以及于2010年1月18日签订的《国有土地收购合同补充协议》，上海市虹口区土地发展中心将支付收购价款合计为104,070.20万元，支付方式为现金。本次土地收储行为具体为：

上海市虹口区政府为改善上海市江湾西北部城市用地结构、旧区改造及实施保障性用房建设，委托上海市虹口区土地发展中心对位于上海市虹口区江湾镇384街坊的土地实施有偿收购储备。公司分期将所拥有的沪房地虹字(2001)第037228号《上海市房地产权证》项下位于场中路685弄151号面积为20,626平方米的土地使用权, 以及沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下位于场中路687号（原场中路265号）面积为236,294平方米土地中的71,759.63平方米土地使用权移交给上海市虹口区土地发展中心，以上两幅土地合计土地面积为92385.63平方米，约合138.58亩。根据土地收购合同的约定，上海市虹口区土地发展中心分期支付土地补偿金及搬迁补偿金合计104,070.20万元。

除上述事项外，本公司最近 12 个月未发生其他重大购买、出售、置换资产的交易行为。

因本公司近几年经营状况不佳，2006 年及 2007 年连续两年亏损，公司被上交所实施退市风险警示，为确保公司上市地位，公司于 2008 年处置了部分资产以实现收益。上述资产处置与本次重大资产重组无关联关系。

第十七章 公司治理结构

本次交易前，本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《独立董事制度》等管理制度。

同时公司坚持股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。从总体来看，公司的运作和管理符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等法律法规的要求。

通过本次交易，本公司的业务结构将发生较大的变化。本公司将按照法人治理结构的规范化运作要求进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力。

一、关于股东和股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法、经表决通过的议案得到有效执行。

本公司《公司章程》和《股东大会议事规则》中，已经明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。公司章程中，规定了股东大会对董事会的授权原则。本公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。股东既可以亲自到股东大会现场投票，也可以委托代理人代为投票，两者具有同样的法律效力。公司董事会、独立董事和符合有关条件的股东，可向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权的征集，应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。

二、关于控股股东与上市公司

《公司章程》第三十九条规定：“公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”

在实际经营运作过程中，本公司和控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，公司经营业务、机构运作、财务核算独立并单独承担经营责任和风险。公司的董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够按照法定程序和规则要求形成。

本次交易完成后，本公司将继续积极督促新的控股股东及实际控制人严格依法行使出资人的权力，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司生产经营活动，以维护中小股东的合法权益。

三、关于董事与董事会

根据《公司章程》，本公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人。本公司兼任高管的董事人员并未超过公司董事总人数的二分之一，独立董事人数达到董事总人数的三分之一，符合相关法律法规规定。

本公司严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。

本次交易完成后，本公司将采取各种措施进一步提升公司治理水平，充分发挥董事会专业委员会作用，落实公司《董事会审计委员会议事规则》、《董事会战略委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》等制度，并在公司章程中进一步明确董事会与经营管理层的决策权限，实现公司治理的规范运作。

本公司将进一步完善董事和董事会制度要求，确保董事会公正、科学、高效地进行决策，确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，积极了

解公司的各项运作情况，自觉履行职责，对董事会的科学决策和公司的发展起到积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

本次交易完成后，公司将进一步提高董事会的运作效率，改善公司治理结构。

四、关于监事和监事会

本公司监事会由 6 名监事组成，设监事会主席 1 人，其中 2 人为职工代表，符合相关法律规定。监事会能够依据公司《监事会议事规则》等制度，定期召开监事会会议。各监事能以认真负责的态度列席董事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及公司的财务的监督与监察职责，并对董事会提出相关建议和意见。

本次交易完成后，本公司将严格按照公司《监事会议事规则》的要求，促使监事和监事会有效地履行监督职责，公司将进一步确保监事会对公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权力，维护公司以及股东的合法权益。

五、关于信息披露和透明度

本次交易完成后，本公司将进一步完善《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

六、关于公司独立运作情况

本次交易前，本公司与控股股东及实际控制人之间在人员、资产、业务、财务及机构上均做到独立。本次交易完成后，市北集团将按照有关法律法规的要求，保证未来上市公司与市北集团及其下属公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。

市北集团关于“五分开”的具体承诺如下：

（一）保证上市公司人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在市北集团担任除董事、监事以外的职务。

2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与市北集团之间完全独立。

3、市北集团向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和独立完整的资产。

2、保证上市公司不存在资金、资产被市北集团占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于市北集团。

（三）保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。

2、保证上市公司独立在银行开户，不与市北集团共用银行账户。

3、保证上市公司的财务人员不在市北集团兼职。

4、保证上市公司依法独立纳税。

5、保证上市公司能够独立作出财务决策，市北集团不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立

1、保证上市公司建立健全法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）保证上市公司业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证市北集团除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

3、保证市北集团及其控股子公司或其他关联公司避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。

4、保证尽量减少市北集团及其控股子公司与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

第十八章 关于股票买卖自查情况

一、关联人自查买卖股票情况

根据《重大资产重组管理办法》的有关规定，本公司第六届董事会第二十六次会议就本次交易事项首次作出决议（即 2009 年 9 月 1 日）前 6 个月至本次重组报告书（草案）公告之日（以下简称“相关期间”），本公司及本公司董事、监事、高级管理人员，太平洋机电集团及其董事、监事、高级管理人员，市北集团、开创公司及其董事、监事、高级管理人员，本次交易相关中介机构及经办人员，以及上述人员的直系亲属买卖本公司股票情况进行了自查。根据自查情况，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询结果，在该期间内发现以下买卖二纺机股票的情况：

姓名	职位（或与相关高管的关系）	日期	变更股数（股）	成交价格（元/美元）	股份类别	买入/卖出
栾春香	公司监事吴桂生之配偶	2009/02/18	2000	3.68	A 股	买入
		2009/02/19	1000	3.35	A 股	买入
		2009/06/05	1000	6.05	A 股	卖出
吴颖	公司监事吴桂生之子	2009/02/17	700	3.70	A 股	买入
		2009/06/04	1000	5.76	A 股	卖出
		2009/06/05	1000	6.05	A 股	卖出
乔春珑	公司董事梅建中之配偶	2009/02/18	2900	3.54	A 股	买入
		2009/04/02	2900	4.42	A 股	卖出
张玺	公司董事张敷彪之女	2009/11/24	4100	8.03	A 股	卖出
		2009/11/25	4300	7.82	A 股	买入
余耀	太平洋机电集团副总经理	2009/2/17	100,000	3.67	A 股	买入
		2009/2/19	20,000	3.35	A 股	卖出
		2009/2/19	10,000	3.38	A 股	卖出
		2009/2/19	20,000	3.36	A 股	卖出
		2009/3/9	40,000	3.8	A 股	卖出
		2009/3/9	10,000	3.81	A 股	卖出
		2009/5/19	100	0.26	B 股	买入
		2009/5/19	10000	0.263	B 股	买入
		2009/5/19	14800	0.262	B 股	买入
		2009/5/20	9400	0.276	B 股	买入
		2009/12/30	10200	0.42	B 股	卖出
		2009/12/30	10000	0.419	B 股	卖出

		2009/12/30	14100	0.418	B 股	卖出
沈丽	太平洋机电集团副总经理之配偶	2009/5/20	11200	0.277	B 股	买入
		2009/5/20	9900	0.28	B 股	买入
		2009/12/30	21100	0.42	B 股	卖出
李建彬	立信会计师事务所有限公司会计师万玲玲之配偶	2009/4/28	500	3.93	A 股	买入
		2009/4/29	500	4.05	A 股	卖出

经本公司核查，并根据上述股票买卖人员出具的声明函，在相关期间内，上述股票买卖人员没有参与本次交易的相关决策，也未从其他内幕信息知情人处获得关于本次交易的相关信息，上述股票买卖行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。上述股票买卖人员承诺，将上述股票买卖已经取得的收益归属上市公司所有，就尚未卖出的上海二纺机股票，自该声明函出具之日至本次交易获得中国证监会核准后六个月内不出售该等股票。本次交易获得中国证监会核准后六个月后，如卖出该等股票并获得收益，该等收益归属上市公司所有。

二、律师核查意见

根据本次重组法律顾问上海通力律师事务所出具的法律意见书，上海通力律师事务所认为：

根据上述股票买卖人员出具的确认、声明，上述股票买卖人员买卖上海二纺机股票的行为不属于利用内幕信息从事的证券交易活动，其买卖上海二纺机股票的行为不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，并且上述人员已就其已经取得的与买卖上海二纺机股票相关利益归属上海二纺机出具承诺，上海通力律师事务所律师认为，上述人员买卖上海二纺机股票的行为对本次交易不构成法律障碍。

截止本报告书出具之日，上述相关期间未届满，本公司将于相关期间届满的次日对上述内幕人士于相关期间买卖本公司股票的情况向中登公司进行查询。

第十九章 其他重要事项

本报告书已按有关规定对本次交易的相关信息作了如实披露，无其他为避免对报告书内容产生误解应披露而未披露的信息。

第二十章 中介机构意见

第一节　律师事务所意见

本公司聘请通力律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据通力律师事务所出具的法律意见书，认为：

本次重大资产置换的参与方具备参与本次重大资产置换的主体资格；本次重大资产置换方案的内容符合法律、法规和规范性文件的要求，方案内容不存在侵害二纺机股东合法利益的情形；本次重大资产置换符合《重大资产重组管理办法》规定的各项实质条件；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务的情况下，本次重大资产置换在取得本法律意见书所述必要的批准、同意后，其实施不存在法律障碍。

第二节　独立财务顾问意见

本公司聘请海通证券作为本次交易的独立财务顾问。根据海通证券出具的独立财务顾问报告，认为：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露业务，符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重大资产重组管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定。

2、本次交易定价合理、公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。

3、本次交易完成后，上海二纺机实现战略退出纺织机械等业务，并整体转型为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，其经营业绩、盈利能力将得到较大的改善，有利于上市公司未来可持续发展。

4、本次交易完成后，市北集团将持有上市公司 41.92%的股份，成为上市公司的第一大股东，因此，本次交易将导致上市公司实际控制权发生变化。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成了关联交易。

5、上市公司与市北集团及其关联公司之间的关联交易为生产经营过程中正常的关联交易。对于该等关联交易，市北集团出具了关于规范和避免关联交易的承诺，明确了关联交易的操作原则，将建立关联方回避关联交易相关议案的表决

等切实可行的机制。因此，上市公司与市北集团及其关联方之间的关联交易是公允、合理的，不会损害上市公司及其非关联股东的合法权益。

6、市北集团与上市公司不存在实质性同业竞争。为避免和消除未来与上市公司产生潜在同业竞争，市北集团出具了相关承诺及其措施合理有效。

7、市北集团就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的情况，与上市公司签订了盈利补偿协议，相关补偿安排合理可行。

8、本次交易公平、合理、合法，有利于上市公司及其全体股东的长远利益。

第二十一章 中介机构联系方式

一、独立财务顾问

机构名称：	海通证券股份有限公司
负责人：	王开国
地址：	上海市广东路 689 号海通证券大厦
联系电话：	021-23219000
传真：	021-64311061
部门负责人：	杨艳华
项目联系人：	潘晓文、王博、王会峰、魏忠伟、马步青

二、法律顾问

机构名称：	通力律师事务所
负责人：	韩炯
住所：	上海市银城中路 68 号时代金融中心 19 楼
联系电话：	021-31358666
传真：	021-31358600
经办律师：	陈巍、王利民

三、财务审计机构

机构名称：	立信会计师事务所有限公司
负责人：	朱建弟
住所：	上海市南京东路 61 号 4 楼
联系电话：	021-63391166
传真：	021-63392558
注册会计师：	林璐、万玲玲

机构名称：	立信会计师事务所有限公司

负责人：　　朱建弟

住所：　　上海市南京东路 61 号 4 楼

联系电话：　　021-63391166

传真：　　021-63392558

注册会计师：　　钱志昂、徐从礼

四、资产评估机构

机构名称：　　上海东洲资产评估有限公司

负责人：　　王小敏

住所：　　上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路 8 号 401 室

联系电话：　　021-52402166

传真：　　021-62252086

注册资产评估师：　　荆丹、孙业林

机构名称：　　上海立信资产评估有限公司

负责人：　　张美灵

住所：　　上海市浦东新区丰和路 1 号 4 楼

联系电话：　　021-68877288

传真：　　021-68877020

注册资产评估师：　　谢岭、丁怡、万建华

（此页无正文，为《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》之签署页）

上海二纺机股份有限公司

2010 年 1 月 18 日

海通证券股份有限公司

关于

上海二纺机股份有限公司
重大资产置换暨关联交易

之

独立财务顾问报告

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2010 年 1 月 18 日

目录

第一章　释义 3
第二章　特别声明 6
第三章　本次交易的主要假设 7
第四章　与本次交易有关的当事人 8
第一节　本次交易的交易对方 8
第二节　本次交易各中介机构 8
第五章　本次交易的基本情况 11
第一节　本次交易背景和目的 11
第二节　本次交易的原则 12
第三节　本次交易对方情况介绍 12
第四节　本次拟置出资产情况 17
一、拟置出资产基本情况 17
二、拟置出资产涉及长期股权类资产具体情况 20
第五节　本次拟置入资产情况 27
第六节　本次交易合同的主要内容 42
一、《股份划转协议》 42
二、《资产置换协议》 44
三、《盈利预测补偿协议》 51
第六章　本次交易的合规性及定价合理性分析 52
第一节　本次交易的合法合规性 52
第二节　本次交易定价的公平合理性分析 57
第七章　本次交易对上市公司业务发展、财务状况、盈利能力的影响 68
第一节　本次交易对上市公司业务发展的影响 68
第二节　本次交易对上市公司财务状况的影响 68
第三节　本次交易对上市公司盈利能力的影响 68
第八章　本次交易对上市公司治理结构的影响 70
第九章　本次交易资产交付安排的说明 75
第十章　本次交易的必要性以及对上市公司及非关联股东的影响 78
第十一章 盈利补偿安排的可行性及合理性 79
第十二章 同业竞争与关联交易 81
第一节　同业竞争 81
第二节　关联交易 83
第十三章 独立财务顾问对本次交易的意见 87
第十四章 内核程序及意见 88
第十五章 独立财务顾问特别承诺 89
第十六章 提请投资者注意的事项 90
第十七章 独立财务顾问联系方式 92

第一章 释义

除非另有说明，以下简称在本报告中的含义如下：

海通证券、独立财务顾问	指	海通证券股份有限公司
公司、上市公司、二纺机、上海二纺机、ST二纺、ST二纺B	指	上海二纺机股份有限公司，股票代码：600604，900902
市北集团	指	上海市北高新（集团）有限公司
太平洋机电集团	指	太平洋机电（集团）有限公司
电气总公司	指	上海电气（集团）总公司
拟置入资产	指	市北集团合法持有的上海开创公司发展有限公司100%股权
拟置出资产	指	上海二纺机扣除现金人民币2亿元后的全部资产及负债，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂
本次资产置换、资产置换	指	市北集团以其持有的“拟置入资产”与上海二纺机的“拟置出资产”进行资产置换，差额部分以现金方式予以补足
土地收储	指	上海市虹口区政府为改善上海市江湾西北部城市用地结构、旧区改造及实施保障性用房建设，委托上海市虹口区土地发展中心对位于上海市虹口区江湾镇384街坊的土地实施有偿收购储备。上海二纺机分期将拥有的沪房地虹字(2001)第037228号《上海市房地产权证》项下位于场中路685弄151号面积为20,626平方米的土地使用权，以及沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下位于场中路687号（原场中路265号）面积为236,294平方米土地中的71,759.63平方米土地使用权移交给虹口土发中心，虹口土发中心分期支付土地补偿金及搬迁补偿金，合计104,070.20万元的行为
股份划转、股份无偿划转	指	太平洋机电集团将其持有的上海二纺机237,428,652股A股股份（占上海二纺机总股本的41.92%）无偿划转给市北集团
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	太平洋机电集团拟将其持有的上海二纺机237,428,652股A股股份（占上海二纺机总股本的41.92%）无偿划转给市北集团；同时，市北集团以其持有的“拟置入资产”与上海二纺机的“拟置出资产”进行资产置换，差额部分以现金方式予以补足
股份划转协议	指	2009年9月1日签署的《太平洋机电(集团)有限公司与上海市北高新(集团)有限公司关于划转上海二纺机股份有限公司237,428,652股国有股签署之股份划转协议》
资产置换协议	指	2009年9月1日签署的《上海二纺机股份有限公司与上海市北高新(集团)有限公司签署之资产置换协议》以

		及上海二纺机与市北集团于2010年1月18日签署的《资产置换协议补充协议》
产权划转协议	指	2009年9月1日签署的《上海市北高新(集团)有限公司与太平洋机电(集团)有限公司关于上海二纺机股份有限公司拟置出资产之产权划转协议》
盈利预测补偿协议	指	2010年1月18日，上海二纺机与市北集团签署的《重大资产置换之盈利预测补偿协议》
市北园区、市北高新园区	指	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3.147平方公里
产业载体	指	为企业提供工作及功能空间的房产及物业
开创公司	指	上海开创公司发展有限公司
中铁市北	指	上海中铁市北投资发展有限公司
中冶祥腾	指	上海中冶祥腾投资有限公司
电气园区	指	上海电气工业园区管理有限公司
聚能湾	指	上海聚能湾企业服务有限公司
创业产业园	指	开创地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场西路522、538号
总部经济园南园	指	13-1号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场三路30号等
前沿产业园	指	13-3号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场三路181、183、191、193、197号
总部经济园北园	指	12号地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区彭浦镇334街坊68丘
亚太数据中心	指	莹力地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区江场西路389号
信息产业园	指	上水地块，位于市北园区内，坐落于上海市闸北区万荣路1268号
基准日	指	本次交易的审计及评估的基准日，即2009年8月31日
新会计准则	指	中华人民共和国财政部于2006年2月15日颁布并于2007年1月1日开始实施的《企业会计准则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院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
闸北区国资委	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
外资主管部门	指	中华人民共和国商务部及其授权的主管部门
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
法律顾问	指	通力律师事务所
《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》
《重大资产重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
元、万元、亿元	指	如无特指，为人民币元、人民币万元、人民币亿元

说明：本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，敬请广大投资者注意。

第二章 特别声明

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易所有当事方无任何利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立的。

2、本报告所依据的文件、资料及其他相关材料由上海二纺机、太平洋机电集团、市北集团等有关方负责提供，提供方向本独立财务顾问保证：其为出具本报告所提供的所有文件和材料均真实、完整、准确，并对其真实性、准确性、完整性负责。

3、本独立财务顾问的职责范围并不包括应由上海二纺机董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，本独立财务顾问并未参与本次交易条款的磋商和谈判。本独立财务顾问报告旨在就本次交易对上海二纺机的全体股东是否公平、合理，遵循诚实信用、勤勉尽责的职业准则独立发表意见。

4、政府有关部门及中国证监会对本报告内容不负任何责任，对其内容的真实性、准确性和完整性不作任何保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对上海二纺机的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

6、本独立财务顾问也特别提醒上海二纺机全体股东及其他投资者务请认真阅读上海二纺机董事会发布的关于本次重大资产置换的公告及相关的审计报告、评估报告等有关资料。

第三章 本次交易的主要假设

本独立财务顾问报告的有关分析以下述主要假设为基础：

1、本次交易不存在其他障碍，能如期完成；

2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；

3、无其他人力不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响；

4、本独立财务顾问所依据的交易各方提供的资料具有真实性、准确性、完整性和及时性；

5、有关中介机构对本次交易所出具的相关法律、财务文件真实、可靠、完整，本次交易的有关资产评估报告、审计报告及盈利预测审核报告、法律意见书所依据的假设前提成立。

第四章 与本次交易有关的当事人

第一节 本次交易的交易对方

公司名称：上海市北高新（集团）有限公司

公司注册地址：上海市闸北区江场三路238号16楼

通讯地址：上海市闸北区江场三路238号16楼

邮政编码：200436

联系电话：021-56770133

联系传真：021-56770134

联系人：吴炯

第二节 本次交易各中介机构

一、独立财务顾问

机构名称：海通证券股份有限公司

负责人：王开国

地址：上海市广东路689号海通证券大厦

联系电话：021-23219000

传真：021-64311061

部门负责人：杨艳华

项目联系人：潘晓文、王博、王会峰、魏忠伟、马步青

二、法律顾问

机构名称：通力律师事务所

负责人：韩炯

住所：上海市银城中路68号时代金融中心19楼

联系电话：021-31358666

传真：021-31358600

经办律师：　　陈巍、王利民

三、财务审计机构

机构名称：　　立信会计师事务所有限公司
负责人：　　朱建弟
住所：　　上海市南京东路61号4楼
联系电话：　　021-63391166
传真：　　021-63392558
注册会计师：　　林璐、万玲玲

机构名称：　　立信会计师事务所有限公司
负责人：　　朱建弟
住所：　　上海市南京东路61号4楼
联系电话：　　021-63391166
传真：　　021-63392558
注册会计师：　　钱志昂、徐从礼

四、资产评估机构

机构名称：　　上海东洲资产评估有限公司
负责人：　　王小敏
住所：　　上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室
联系电话：　　021-52402166
传真：　　021-62252086
注册资产评估师：　　荆丹、孙业林

机构名称：　　上海立信资产评估有限公司
负责人：　　张美灵
住所：　　上海市浦东新区丰和路1号4楼

联系电话：　　021-68877288
传真：　　021-68877020
注册资产评估师：　　谢岭、丁怡、万建华

第五章　本次交易的基本情况

第一节　本次交易背景和目的

受人民币持续升值、出口下滑以及钢材等原材料价格大幅上涨的影响，近年来我国纺织、服装行业下滑较为明显，我国纺织机械行业整体运行陷入困境， 全球性金融危机的爆发，进一步加剧了纺织机械行业的危机。在此背景下，上海二纺机经营状况持续恶化，最近三年主营业务收入呈逐年下降趋势，上海二纺机扣除非经常性损益连续3年亏损。2008年3月18日起，上市公司股票交易被上海证券交易所实施退市风险警示处理。2009年12月31日，上市公司股票交易被上海证券交易所撤销退市风险警示并实施其他特别处理。

单位：万元

指标	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	54,249.14	92,528.46	102,750.22
扣除非经常性损益后净利润	-8,915.08	-29,816.28	-8,140.82

《上海市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》明确提出，进一步优化调整产业布局，大力推进工业向园区集中，加快工业向国家级、市级工业园区集中。经过多年发展，市北高新技术服务业园区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型，并于2008年成为上海市级高新技术开发区，2009年成为上海国家高技术产业基地，是闸北区重点产业功能区之一。市北集团借力资本市场，实现园区产业载体开发经营及园区产业投资业务上市，并依托市北高新技术服务业园区平台快速发展，将彻底改善上市公司资产质量及盈利能力，有利于保护广大中小股东的利益。

通过本次交易一方面使上市公司从纺织机械领域战略退出；另一方面通过置入市北集团园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，实现上市公司的主营业务整体转型。本次交易完成后，上市公司的盈利能力和可持续发展能力将得到显著提高。

第二节　本次交易的原则

一、合法性原则

二、提升上市公司盈利能力原则

三、突出主营业务，提升核心竞争力和持续经营能力原则

四、坚持公正、公开、公平，维护上市公司和全体股东利益原则

五、避免同业竞争、规范关联交易原则

六、诚实信用、协商一致原则

第三节　本次交易对方情况介绍

本次交易的对方为市北集团，完成本次交易后市北集团将成为上海二纺机的第一大股东。

一、基本情况

公司名称：	上海市北高新（集团）有限公司
公司英文名称：	Shanghai Shibei Hi-Tech（Group） Co.,Ltd
公司注册地：	上海市闸北区江场三路238号16楼
主要办公地点：	上海市闸北区江场三路238号16楼
注册资本：	70,000 万元
营业执照注册号：	310108000206928
税务登记证号码：	310108134699646
法定代表人：	丁明年
通讯地址：	上海市闸北区江场三路238号16楼
邮政编码：	200436
联系电话：	（021）56770133
联系传真：	（021）56770134
经营范围：	投资与资产管理，房地产开发经营，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）。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）。

二、市北集团历史沿革及控制关系图

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。

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。

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。

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。由上海市闸北区国资委持有市北集团 100%股权。

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。

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。

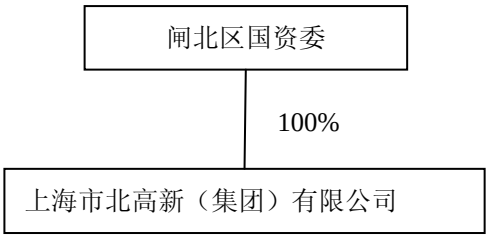
2009 年 3 月，注册资本增至 55,000 万元，由上海市闸北区国资委独家增资 20,000 万元，本次增资已由上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字（2009）第 10008 号《验资报告》验证。

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。

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。

市北集团产权控制关系结构图如下：

产权控制关系结构图



三、市北集团的主营业务发展情况及下属企业股权结构图

（一）市北集团主营业务概况与财务指标

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、园区产业载体出售出租、招商引资以及园区配套管理职能。在市北集团推进下，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和上海国家高技术产业基地等称号，市北集团并于2003-2004年度荣获了上海市闸北区文明单位称号；2005-2006年度、2007-2008年度荣获了上海市文明单位称号。

截止2009年8月31日，市北集团已经开发了总部经济园南园、总部经济园北园、前沿产业园、创业产业园、13-2号地块、9号地块、10号地块等项目，累计开发完成了近100万平方米的现代工业楼宇建设，并以这些楼宇的对外销售、租赁作为园区招商引资的重要载体。

市北集团以大力发展园区内生产性服务业理念为引领，以智能化工业楼宇、功能性配套设施为主要内容，精心推进园区景观、会务、餐饮、电力通信等基础设施建设及配套综合服务，凭借园区在地理位置、环境、服务、人才以及文化等各方面的综合优势，积极推进园区内产业升级。目前园区已经引进了以科勒（中国）、爱生雅、住友化学为代表的世界500强企业；以环达电脑、赛科斯、晶澳太阳能为代表的企业研发中心；以智联易才、品天信息为代表的服务外包企业。上述研发设计、服务外包以及总部型企业的引进，极大提高了园区知名度、促进了园区产业升级。

市北集团积极推进区校合作、区企合作。作为上海交大、复旦大学、清华科技园的合作伙伴，市北集团推进了一系列技术转移、高新技术成果转化和孵化器建设的合作，使园区的科技含量不断提升；市北集团还推进与世界500强的中铁集团、中冶集团合作，不断提升集团的发展质量和发展视野。

截止2009年8月31日，市北集团总资产45.12亿元，净资产6.63亿元。

1、 财务状况

单位：万元

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	451,258.48	226,816.34	168,382.59	140,163.37
总负债	384,569.99	181,921.00	149,753.25	93,351.65
归属于母公司所有者权益	66,303.50	44,489.38	17,847.66	45,607.68

2、 经营成果

单位：万元

项目	2009 年度 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	10,521.27	15,893.63	16,669.79	15,761.36
营业利润	1,499.12	1,772.91	3,728.33	-18.56
利润总额	2,747.89	2,806.04	3,736.17	912.33
归属于母公司所有者净利润	1,872.93	1,856.60	1,619.98	749.28

3、现金流量指标

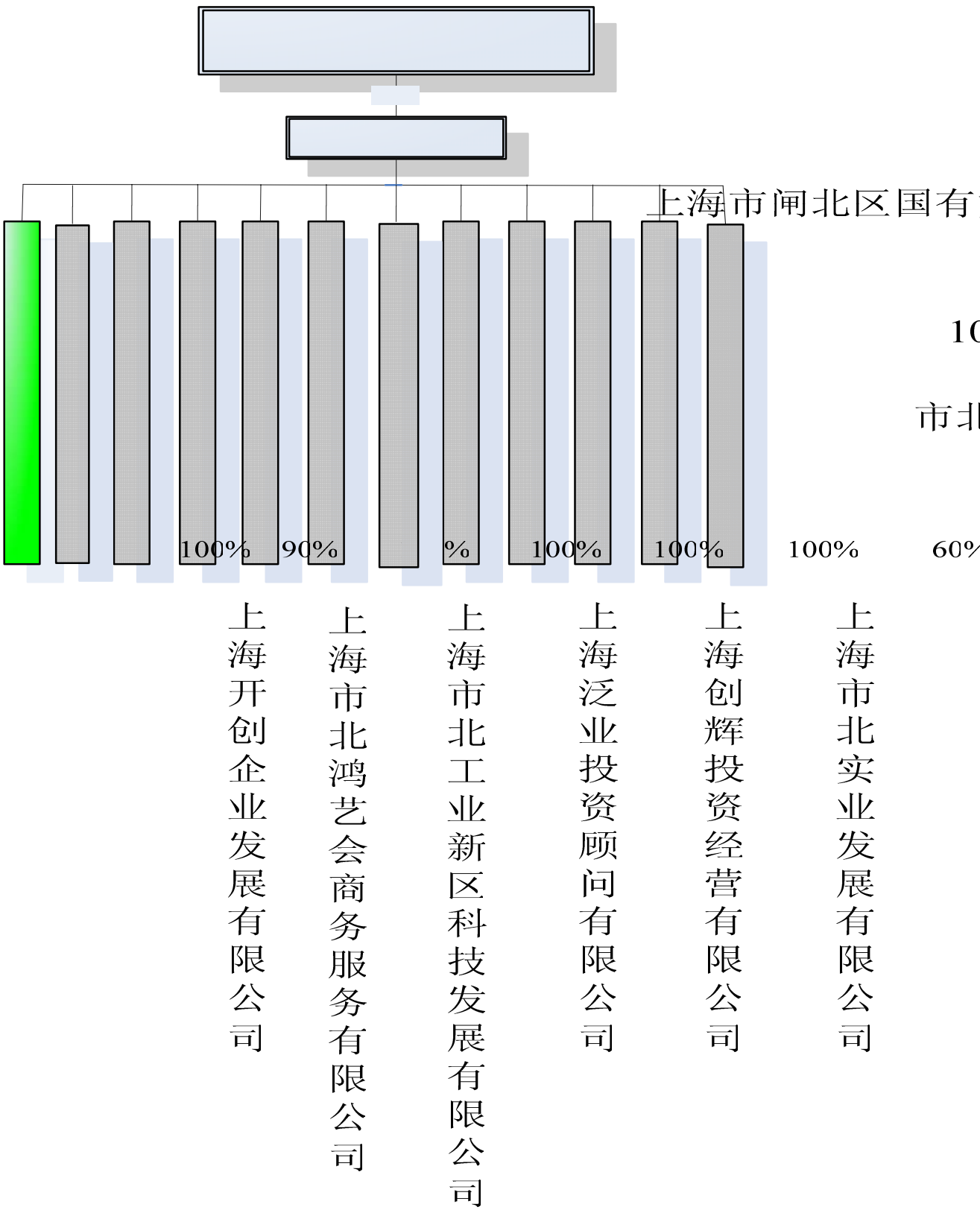
单位：万元

项目	2009 年度 1-8 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-144,175.19	-26,813.16	-678.99	-20,383.37
投资活动产生的现金流量净额	-18,647.35	-11,721.19	-8,176.58	1053.73
筹资活动产生的现金流量净额	233,432.44	56,237.27	8,829.32	18,024.38
现金及现金等价物净增加额	70,609.91	17,702.92	-26.25	-1,305.26

说明：上述报表2008年度及2009年度1-8月为经审计合并报表，2007年度及2006年度为未经审计合并报表数。

（二）市北集团下属企业股权结构

市北集团为上海市闸北区国资委全资拥有的国有企业，截止本报告签署日，市北集团下属 7 家控股子公司，5 家参股企业，股权结构及下属企业图如下：


上海市闸北区国有
100%
90%
%
100%
100%
100%
60%
上海开创企业发展有限公司
上海市北鸿艺会商务服务有限公司
上海市北工业新区科技发展有限公司
上海泛业投资顾问有限公司
上海创辉投资经营有限公司
上海市北实业发展有限公司

第四节　本次拟置出资产情况

一、 拟置出资产基本情况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第11927号《审计报告》和上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字(2009)第245号《资产评估报告书》，拟置出资产为上海二纺机持有的扣除2亿元现金外的全部资产和负债，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。

截止2009年8月31日，上海二纺机拟置出资产及负债情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	评估增值	增值率(%)
1、流动资产	47,678.44	47,678.44	48,920.19	1,241.75	2.60
2、长期股权投资	2,904.18	2,904.18	3,491.97	587.79	20.24
3、投资性房地产	5,490.61	200.58	2,844.75	2,644.17	1,318.26
4、固定资产	19,208.77	3,412.31	8,062.89	4,650.58	136.29
5、无形资产	1,510.61	23,176.08	104,080.80	80,904.72	349.09
6、其他资产	4,396.71	3,817.74	3,817.74	-	-
资产合计	81,189.32	81,189.33	171,218.34	90,029.01	110.89
7、应付账款	15,256.02	15,256.02	15,256.02	-	-
8、其他应付款	52,308.06	52,308.06	52,308.06	-	-
9、其他流动负债	2,507.80	2,507.80	2,212.55	-295.25	-11.77
流动负债合计	70,071.88	70,071.88	69,776.63	-295.25	-0.42
非流动负债合计	458.90	458.90	17,516.19	17,057.29	3,717.00
负债合计	70,530.78	70,530.78	87,292.82	16,762.04	23.77
净资产合计	10,658.54	10,658.54	83,925.52	73,266.98	687.40

1、流动资产情况

本次流动资产评估的具体范围包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

截止2009年8月31日，上海二纺机流动资产账面值为47,678.44万元，评估值为48,920.19万元，增值率为2.60%。具体评估结果见下表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	评估增值	增值率(%)
货币资金	28,278.30	28,278.30	28,290.19	11.89	0.04
应收票据	2,792.30	2,792.30	2,792.30	-	-
应收账款	6,635.27	6,635.27	7,693.31	1,058.04	15.95

预付账款	610.99	610.99	610.99	-	-
其他应收款	237.24	237.24	252.94	15.70	6.62
存货	9,124.34	9,124.34	9,280.45	156.11	1.71
流动资产合计	**47,678.44**	**47,678.44**	**48,920.19**	**1,241.74**	**2.60**

流动资产增值主要系应收账款评估增值所致，原因为上海二纺机应收账款主要业务对象为关联单位或者经常往来客户，基本能收回，产生坏账的可能性不大，故评估时未计提应收账款坏账准备1,058.04万元。

2、 关于长期股权投资的情况参见本节“拟置出资产涉及长期股权类资产具体情况”介绍。

3、投资性房地产

截止2009年8月31日，上市公司投资性房地产调整后账面值为200.58万元，评估值为2,844.75万元，评估增值2,644.17万元，增值率1,318.27%。评估增值主要原因是公司投资性房产购入成本低，其中澳门路房产购入成本仅约500元/平方米，而评估约为5,000元/平方米，大幅增值近2,400万元。

4、固定资产情况

截止2009年8月31日，上市公司固定资产主要为房屋建筑物、车辆及电子设备，账面值为19,208.77万元，调整后账面值为3,412.31万元，评估值为8,062.89万元，评估增值4,650.58万元，增值率为136.29%，主要为机器设备按动拆迁补偿评估增值所致。

5、无形资产情况

截止2009年8月31日，上市公司无形资产主要为土地使用权，其账面值为1,510.61万元，调整后账面值为23,176.08万元，评估值104,080.80万元，增值率349.09%，主要为公司土地全部纳入土地收储范围，本次评估按照公司与上海市虹口区土地发展中心签署的《国有土地使用权收购合同》约定的合同价款104,080.80万元作为评估值。

6、其他资产情况

截止2009年8月31日，上海二纺机其他资产调整后账面值为3,817.74万元，主要为上海二纺机持有的可供出售资产，本次评估无增减值。

7、应付账款情况

截止2009年8月31日，上海二纺机应付账款账面值为15,256.02万元，评估值为15,256.02万元。截止本报告书签署日，该等债务（包含预收款）已经获得80.2%

的相关债权人同意函，太平洋机电集团已经出具了担保承诺函，如果二纺机未能就资产置换协议约定之负债转移取得相应债权人出具的同意，因此导致未出具同意意见的债权人向二纺机主张权利要求二纺机就未获得债权人同意而转让债务的行为进行赔偿或承担违约责任，则太平洋机电集团将在二纺机实际承担了该等赔偿或违约责任之日起五个工作日内向二纺机作出等额补偿。

8、其他应付款情况

截止2009年8月31日，上市公司其他应付款账面值为52,038.06万元，评估值为52,038.06万元。其他应付款为已经收到的虹口土地发展中心支付的部分拆迁补偿款项。

9、其他流动负债情况

截止2009年8月31日，上市公司其他流动负债账面值为2,507.80万元，其中：应付票据账面值为217.40万元，该银行负债已取得债权人中国民生银行股份有限公司上海分行出具的同意函；预收账款1,576.81万元；应付职工薪酬账面值为611.12万元；应交税费账面值为102.48万元。其他流动负债评估值为2,212.55万元，评估减值-295.25万元，评估减值率11.77%，为应付职工薪酬-职工教育经费评估为0所致。

10、 非流动负债情况

截止2009年5月31日，上市公司非流动性负债账面值为458.90万元，全部为递延所得税负债。非流动性负债评估值为17,516.19万元，评估增值17,057.29万元，增值率为3,717.00%。主要原因为公司土地收储过程中需要承担各种费用及所得税支出。

11、 担保及或有负债情况

截止2009年8月31日，上市公司对外担保余额为500万元，系为上市公司下属子公司普恩伊进出口有限责任公司的借款提供担保。上述借款期限为2008年10月21日至2009年10月22日。2009年10月22日，普恩伊进出口有限责任公司已偿还上述500万元借款，公司对外担保情况已解除。

上市公司拟置出股权类资产所涉及的其他股东放弃优先购买权的同意函均已获得，拟置出资产所涉及债权债务处理合法，负债转移已获得债权人同意或已由太平洋机电集团承诺予以解决。

12、 其他重要情况

拟置出资产其他重要情况请参见第六章第一节“本次交易合法合规性”。

二、 拟置出资产涉及长期股权类资产具体情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245 号《资产评估报告书》，截止 2009 年 8 月 31 日，本次拟置出资产涉及的长期股权类资产情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例(%)	账面价值	评估价值	评估增值率(%)
1	水仙 A 3	-	304.00	0	-100.00
2	上海银行	-	7.10	54.32	665.00
3	北京鹭峰科技	-	15.00	46.50	210.00
4	海南兴安实业股份有限公司	-	3.00	0.15	-95.00
5	上海普恩伊进出口有限公司	90.00%	2,761.07	1,651.89	-40.17
6	上海良纺纺织机械专件有限公司	85.00%	1,753.80	1,739.12	-0.84
7	长期投资减值准备	-	-1,939.79	0	100
合　　计			**2,904.18**	**3,491.97**	**20.24**

注：本表所述账面价值为拟置出资产模拟公司财务报表中长期股权投资的账面价值。

1、 上海普恩伊进出口有限公司90%股权

（1）基本情况

公司名称：　　上海普恩伊进出口有限公司

公司住所：　　上海市淮海中路1号柳林大厦2506室

法定代表人：　　李培忠

注册资本：　　3,000万元

公司类型：　　有限责任公司（国内合资）

成立日期：　　1998年11月18日

营业执照注册号：　　3101031008107

税务登记证号码：　　310103631318453

经营范围：　　经营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司

经营或禁止进出口商品及技术除外）（涉及许可经营的凭许可证经营）

（2）历史沿革

上海普恩伊进出口有限公司于1998年11月由上海二纺机、太平洋机电集团、上海纺织机械总厂（现更名为上海一纺机械有限公司）共同出资组建，注册资本3,000万元。

截止2009年8月31日，根据最新的公司章程，该公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
上海二纺机股份有限公司	2,700.00	90
太平洋机电（集团）有限公司	210	7
上海纺织机械总厂	90	3
合计	3,000.00	100

（3）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24701 号《审计报告》，上海普恩伊进出口有限公司最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	3,157.74	3,367.76	10,054.20
总资产	3,239.46	3,460.64	10,168.11
总负债	1,471.13	1,706.87	6,930.94
股东权益	1,768.32	1,753.77	3,237.17

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	3,916.67	24,721.65	37,093.84
营业利润	13.01	-1,477.86	88.13
利润总额	17.98	-1,475.75	78.50
净利润	14.55	-1,483.40	75.96

3）主要财务指标

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	45.41	49.32	68.16

（4）主要业务与产品基本情况

上海普恩伊进出口有限公司主要业务为从事对外贸易，主要产品为纺机配件。

（5）资产评估情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245－1 号《资产评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，上海普恩伊进出口有限公司的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	3,157.74	3,165.90	3,217.12	51.22	1.62
非流动资产	81.72	81.72	91.46	9.74	11.92
总资产	3,239.46	3,247.62	3,308.59	60.97	1.88
流动负债	1,471.13	1,479.30	1,473.15	-6.14	-0.42
长期负债	-	-	-	-	-
净资产	1,768.32	1,768.32	1,835.43	67.11	3.80

本次评估采用成本法，净资产评估增值 67.11 万元，评估增减值原因分析如下：

1）流动资产

流动资产调整后账面值为 3,165.90 万元，评估值为 3,217.12 万元，评估增值 51.22 万元，增值率 1.62%。

流动资产评估增值的主要原因是存货评估增值和坏账准备评估为 0 所致。

2）机器设备

机器设备调整后账面值为 81.72 万元，评估值为 91.46 万元，评估增值 9.74 万元，增值率 11.92%。

设备增值的原因为设备的会计折旧快于其实际损耗，此外还考虑了车辆牌照的价值。

3）流动负债

流动负债调整后账面值为 1,479.30 万元，评估值为 1,473.15 万元，评估减值 6.15 万元，减值率 0.42％。

评估减值主要原因是无具体支付对象的教育经费评估为 0。

4）净资产

净资产调整后账面值为 1,768.32 万元，评估值为 1,835.43 万元，评估增值 67.11 万元，增值率为 3.80％。

2、 上海良纺纺织机械专件有限公司 85%股权

（1）基本情况

公司名称： 上海良纺纺织机械专件有限公司

公司住所： 上海市普陀区红柳路153号

法定代表人： 李培忠

注册资本： 2,200万元

公司类型： 有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

成立日期： 2001年5月18日

营业执照注册号： 3101071019894

税务登记证号码： 310107703029790

经营范围： 生产销售纺机的锭子、罗拉、钢领及其他纺机配件（凡涉及许可经营的项目凭许可证经营）

（2）历史沿革

上海良纺纺织机械专件有限公司于2001年5月由上海二纺机与太平洋机电集团共同出资组建，注册资本2,200万元。

截止2009年8月31日，根据最新的公司章程，该公司股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
上海二纺机股份有限公司	1,870.00	85
太平洋机电（集团）有限公司	330.00	15
合计	2,200.00	100

（3）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24702 号《审计报告》，上海良纺纺织机械专件有限公司最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	2,996.31	3,763.34	4,162.54
总资产	4,054.22	4,876.94	5,365.30
总负债	2,796.32	3,006.04	2,861.76

股东权益	1,257.90	1,870.90	2,503.54

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	**2009 年 1-8 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	683.65	3,505.03	7,754.09
营业利润	-686.19	-649.03	151.63
利润总额	-616.34	-630.57	153.69
净利润	-613.00	-632.64	137.71

3）主要财务指标

项目	**2009 年 1-8 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
资产负债率(%)	68.97	61.64	53.34

（4）主要业务与产品基本情况

上海良纺纺织机械专件有限公司主要业务为生产销售纺机的锭子、罗拉、钢领及其他纺织配件，主要产品为锭子、罗拉、钢领。

（5）资产评估情况

根据上海立信资产评估有限公司出具的沪立信资评报字[2009]第 245-2 号《资产评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，上海良纺纺织机械专件有限公司的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	2,996.31	2,996.31	3,191.38	195.07	6.51
非流动资产	1,057.91	1,057.91	1,592.45	534.54	50.53
总资产	4,054.23	4,054.23	4,783.83	729.6	18
流动负债	2,796.32	2,796.32	2,737.81	-58.51	-2.09
长期负债	-	-	-	-	-
净资产	1,257.90	1,257.9	2,046.02	788.12	62.65

本次评估采用成本法，净资产评估增值 788.12 万元，评估增减值原因分析如下：

1）流动资产

流动资产调整后账面值为 2,996.31 万元，评估值为 3,191.38 万元，评估增值 195.07 万元，增值率 6.51%。

评估增值的主要原因是将应收账款和其他应收款坏账准备评估为 0。

2）长期股权投资净额

长期股权投资净额调整后账面值为 490.51 万元，评估值为 559.14 万元，评估增值 68.63 万元，增值率 13.99%。

被投资单位成立于 1994 年 12 月 2 日，注册资金 590.51 万元，其中上海良纺纺织机械专件有限公司出资 490.51 万元，持股比例 83.06％；海升旭机电有限公司出资 50 万元，持股比例 8.47％；海市工艺礼品总厂出资 50 万元，持股比例 8.47％。该公司目前处于停产阶段。

根据被投资单位临时股东会决议，股东一致同意上海良纺纺织机械专件有限公司将所持有的 83.06％股权，以国资备案净资产值的价格为基准，在产权交易所公开挂牌转让，评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。经浙江天源资产评估有限公司评估并出具了浙源评报字【2009】第 0016 号资产评估报告，净资产评估值为 14,650,862.86 元，该结果已经上海电气（集团）总公司备案，取得国有资产评估项目备案表（沪电资评备【2009】第 18 号）。同时根据被投资单位股东会决议，企业职工安置费用预算为 791.91 万元，该笔费用将由老股东按投资比例承担。根据上述文件，本次长期投资评估以评估报告为基础，同时扣除应承担的职工安置费用，得出评估结果。

评估价值＝(14,650,862.86-7,919,100.00)×83.06％＝5,591,402.23 元。

长期股权投资账面值 4,905,072.70 元，调整后账面值 4,905,072.70 元，评估值为 5,591,402.23 元。

3)固定资产

固定资产调整后账面值为 567.41 万元，评估值为 706.38 万元，评估增值 138.97 万元，增值率 24.49%。其中：

a．房屋建筑物调整后账面值为 152.81 万元，评估值为 178.72 万元，评估增值 25.91 万元，增值率 16.96%。

评估增值的主要原因是企业的折旧年限小于评估的建筑物使用年限。

b. 设备类调整后账面值为 414.60 万元，评估值为 527.66 万元，评估增值 113.06 万元，增值率 27.27%。

评估增值的主要原因是企业在经过每次改制时，将固定资产的评估净值重新入帐计提折旧，造成设备的帐面原值严重偏离设备的原始购置价格。

4)无形资产

无形资产调整后账面值 0 万元，评估值为 326.93 万元，评估增值 326.93 万元。评估增值的主要原因是将土地租赁权价值评估入账。

5)负债

负债调整后账面值为 2,796.32 万元，评估值为 2,737.81 万元，评估减值 58.51 万元，减值率 2.09%。

评估减值的主要原因是将以前年度结余的职工教育经费评估为 0。

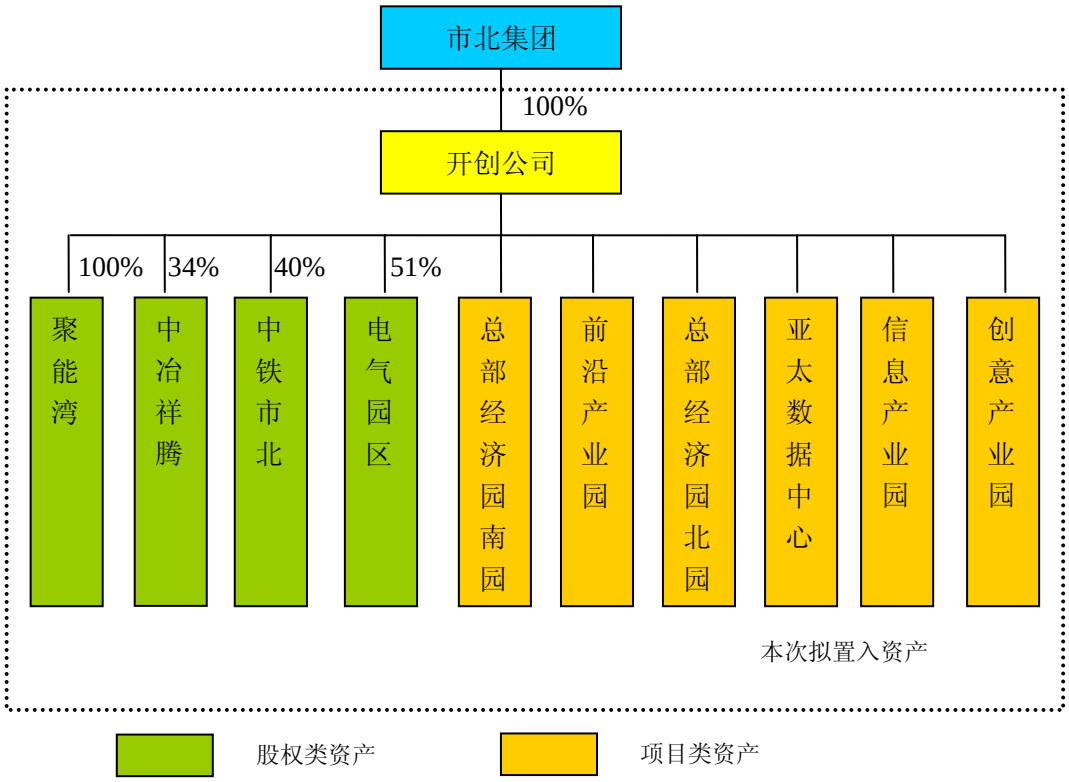
6)净资产

净资产调整后账面值为 1,257.90 万元，评估值为 2,046.02 万元，评估增值 788.12 万元，增值率为 62.65％。

第五节　本次拟置入资产情况

本次拟置入资产为市北集团持有的开创公司 100%股权，根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 24734 号《审计报告》和上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，本次拟置入资产母公司账面净资产为 68,784.86 万元，评估价值为 76,285.77 万元，评估增值率为 10.90%。

拟置入资产主要资产情况图示如下：



一、开创公司情况

（一）开创公司概况

公司名称：　　上海开创公司发展有限公司

公司性质：　　一人有限公司（法人独资）

公司注册地：　　江场西路550号

主要办公地点：	江场西路238号16楼
注册资本：	1 亿元
营业执照注册号：	310108000325945
税务登记证号码：	310108756978164
法定代表人：	丁明年
通讯地址：	江场西路238号16楼
邮政编码：	200436
联系电话：	021-56770133
联系传真：	021-56770134
开发资质：	暂定资质
经营范围：	企业管理、投资管理、建材、五金、百货的销售，房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）历史沿革

开创公司成立于 2003 年 11 月，注册资本为 500 万元，其中上海市北工业新区投资经营有限公司出资 255 万元，持股比例为 51%；上海北方投资经营有限公司出资 245 万元，持股比例为 49%。本次出资已由上海宏华会计师事务所有限公司出具的宏验资内（2003）第 2221 号《验资报告》验证。

2004 年 2 月，上海市北工业新区投资经营有限公司将持有的开创公司 51%股权转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。本次股权转让完成后，上海市工业新区科技发展有限公司持有开创公司 51%股权，上海北方投资经营有限公司持有开创公司 49%股权。

2007 年 7 月，上海北方投资经营有限公司减资 245 万元，开创公司注册资本变更为 255 万元。本次减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（2007）第 218 号《验资报告》验证。上海市闸北区国有资产监督管理委员会就本次减资事项作出闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创公司发展有限公司注册资本减资的批复》。上海国华资产评估有限责任公司出具了沪国评发[2007]第 18 号《上海开创公司发展有限公司整体资产评估报告》。本次减资完成后，开创公司成为上海市北工业新区科技发展有限公司的全资子公司。

2007 年 8 月，开创公司注册资本增至 10,000 万元，由上海市北工业新区投资经营有限公司增资 9,745 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（2007）第 255 号《验资报告》验证。本次增资完成后，上海市北工业新区投资经营有限公司持股比例为 97.45%；上海市北工业新区科技发展有限公司持股比例为 2.55%。

2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创公司发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有的 2.55％股权无偿转让给市北集团，股权转让后，市北集团持有 100%股权。

2009 年 12 月 4 日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创公司发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中铁市北 40%股权、中冶祥腾 34%股权、电气园区 51%股权、聚能湾 100%股权及总部经济园北园、总部经济园南园、前沿产业园、信息产业园、亚太数据中心无偿划转至开创公司。

截止本报告书签署日，根据最新的公司章程，开创公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
上海市北高新（集团）有限公司	10,000	100

（三）最近三年主要业务与产品基本情况

自成立以来，开创公司逐渐形成多类综合开发能力，依托雄厚的资本、技术优势，主要从事园区产业载体开发经营业务。

（四）最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》，开创公司最近二年一期财务审计情况如下：

1、资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	100,789.59	95,740.24	70,816.61
总资产	118,851.42	114,114.39	79,131.42
总负债	49,701.58	44,977.81	9,697.95

归属于母公司股东权益	68,784.86	68,730.61	68,409.23

2、收入利润情况（单位：万元）

项目	**2009 年 1-8 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
营业收入	7,653.46	13,105.58	42,102.91
营业利润	2,215.96	2,884.37	8,690.02
利润总额	2,233.58	3,043.01	8,989.52
归属于母公司股东净利润	1,376.20	2,021.83	5,792.40

3、主要财务指标

项目	**2009 年 1-8 月**	**2008 年度**	**2007 年度**
资产负债率(%)	41.82%	39.41%	12.26%
全面摊薄净资产收益率(%)	2.00%	2.94%	8.47%

注：拟置入资产及拟置出资产主要财务指标中，2009 年 1-8 月全面摊薄净资产收益率系以 2009 年 1-8 月归属于母公司股东净利润直接除以 2009 年 8 月 31 日归属于母公司股东权益的结果。下同。

（五）本次交易资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，开创公司资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率(%)
流动资产	99,118.23	103,408.46	4,290.23	4.33
非流动资产	18,865.71	22,076.38	3,210.67	17.02
资产总计	**117,983.94**	125,484.84	7,500.90	**6.36**
流动负债	13,199.07	13,199.07	-	-
非流动负债	36,000.00	36,000.00	-	-
负债总计	**49,199.07**	**49,199.07**	**-**	**-**
净资产	**68,784.86**	76,285.77	7,500.91	**10.90**

注：评估情况表中所列账面价值为开创公司的母公司会计报表数据，前述二年一期的财务数据为合并报表数据，其中，由于数据按照保留小数点 2 位后列示，导致评估增减值计算结果与账面价值、评估价值相减后的计算结果有尾差，下同。

根据本次置入资产评估报告，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司母公司报表总资产账面价值为 117,983.94 万元，评估价值为 125,484.84 万元，增值额为 7,500.90

万元，增值率为 6.36%；母公司报表总负债账面价值为 49,199.07 万元，评估价值为 49,199.07 万元，无增减值；母公司净资产账面价值为 68,784.86 万元，评估价值为 76,285.77 万元，增值额为 7,500.91 万元，增值率为 10.90 %。

对评估主要增减值分析如下：

1、流动资产评估增减值情况及原因

流动资产账面值 99,118.23 万元，评估值为 103,408.46 万元，评估增值 4,290.23 万元，增值率 4.33%。主要是存货-开发产品及开发成本系根据项目完工程度、销售进度及目前存货的市场价值评估增值所致，存货账面值为 88,865.58 万元，评估值为 93,155.82 万元，评估增值 4,290.24 万元，增值率 4.83%。存货账面反映的系本次拟置入资产开发项目发生的相关原始成本，而本次评估对开发项目采用假设开发法及市场比较法等，按照基准日拟置入资产市场价值扣除相关费用及税费进行评估，相对项目原始成本有所增值。具体如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率（%）
1	创业产业园	1,643.70	2,010.96	367.27	22.34
2	总部经济园南园	12,114.86	13,168.72	1,053.86	8.70
3	前沿产业园	19,707.05	19,875.90	168.85	0.86
4	总部经济园北园	43,828.29	44,171.87	343.58	0.78
5	信息产业园	10,927.50	11,193.41	265.91	2.43
6	亚太数据中心	644.19	2,734.97	2,090.77	324.56
合 计		88,865.58	93,155.82	4,290.24	4.83

2、非流动资产评估增减值情况及原因

非流动资产账面值 18,865.71 万元，评估值为 22,076.38 万元，评估增值 3,210.67 万元，增值率 17.02%。非流动资产增值的主要原因系长期投资单位开发项目的评估增值，具体评估情况请见本节第二部分“开创公司下属长期股权类资产情况”。

（六）最近三年资产评估及交易情况

1、2007 年 7 月，上海北方投资经营有限公司减资 245 万元，开创公司注册资本变更为 255 万元。本次减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（2007）第 218 号《验资报告》验证。上海市闸北区国资委就本次减资事项作出闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创企业发展有限公司注册资本减资的批复》。上海国华资产评估有限责任公司出具了沪国评发[2007]第 18 号《上海开创企业发展有限公司整体资产评估报告》。

2、2009 年 12 月 4 日，市北集团将持有的中铁市北 40%股权、中冶祥腾 34%股权、电气园区 51%股权、聚能湾 100%股权及总部经济园北园、总部经济园南园、前沿产业园、信息产业园、亚太数据中心无偿划转至开创公司。本次资产无偿划转已经获得上海市闸北区国资委闸国资[2009]122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创公司发展有限公司的批复》。

除上述事项外，开创公司近三年无其他资产评估及交易情况。

（七）开创公司主要资产的权属状况、主要负债及对外担保情况

1、主要资产权属状况

截止本报告书签署日，市北集团持有的开创公司 100%股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形，亦不存在诉讼、仲裁等重大法律纠纷。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》合并报表数据显示，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司流动资产 100,789.59 万元，非流动资产 18,061.83 万元，其中流动资产主要部分为存货 88,865.58 万元，非流动资产主要部分为长期股权投资 17,775.26 万元。

2、主要负债情况

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24734 号《审计报告》合并报表数据显示，截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司流动负债为 13,701.58 万元，非流动负债为 36,000 万元，其中流动负债主要部分是应付账款 12,387.92 万元，非流动负债全部为长期借款 36,000 万元。

3、主要对外担保

截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司及其控股子公司不存在对外担保情况。

4、债权债务处置

本次拟置入资产为市北集团持有的开创公司100%股权，本次重组完成后，开创公司成为上市公司的控股子公司，开创公司的债权债务仍由开创公司享有和承担，因此本次拟置入资产不涉及债权债务转移处置事项。

（八）其他情况说明

截止本报告书签署日，开创公司未有针对本次交易变更公司高管人员的计划。

二、开创公司下属长期股权类资产情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》，截止2009年8月31日，开创公司下属长期股权类资产情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资比例（%）	账面价值	评估值	评估增值	评估增值率（%）
1	聚能湾	100	710.57	710.84	0.26	0.04
2	电气园区	51	379.88	389.97	10.09	2.66
3	中铁市北	40	7,941.51	9,848.37	1,906.86	24.01
4	中冶祥腾	34	9,833.75	11,127.20	1,293.46	13.15
合计			**18,865.71**	**22,076.38**	**3,210.67**	**17.02**

注：本表所述账面价值为开创公司母公司报表中长期股权投资的账面价值，按新企业会计准则规定，开创公司对子公司电气园区及聚能湾的长期股权投资按照成本法核算，对参股公司中铁市北及中冶祥腾的长期股权投资按照权益法核算。

（一）聚能湾100%股权

1、基本情况

公司名称：　　上海聚能湾企业服务有限公司

公司住所：　　江场西路395号802室

法定代表人：　　周晓芳

注册资本：　　1,000万元

公司类型：　　有限责任公司

营业执照注册号：　　310108000328361

经营范围：　　以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理、商务信息咨询、会展服务、市场营销策划外包业务；办公用品，机电设

备及配件，建材，百货，五金交电的销售；保险兼业代理；健康保险、人寿保险、意外伤害保险。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

2、历史沿革

聚能湾（原名上海诚北投资管理有限公司）成立于2004年1月，由市北集团、上海市北工业新区科技发展有限公司和上海市北印刷厂有限公司共同出资设立，注册资本为5,000万元，其中市北集团出资4,250万元，持股比例为85%；上海市北工业新区科技发展有限公司出资250万元，持股比例为5%；上海市北印刷厂有限公司出资500万元，持股比例为10%。本次出资已经上海宏华会计师事务所有限公司出具的宏验资内(2004)C3021号《验资报告》验证。

2008年8月，经闸北区国资委出具的闸国资[2008]80号《关于同意上海聚能湾企业服务有限公司减少注册资金的批复》，聚能湾进行减资，其中：减少市北集团3,250万元的注册资本，减少上海市北工业新区科技发展有限公司250万元的注册资本，减少上海市北印刷(集团)有限公司（原名上海市北印刷厂有限公司）500万元的注册资本。本次减资完成后聚能湾注册资本变更为1,000万元，市北集团持有聚能湾100%股权。本次减资已经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293号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的聚能湾100%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有聚能湾100%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，聚能湾股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	1000	100

3、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24747 号《审计报告》，聚能湾最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	688.72	3,733.99	4,846.14
总资产	713.71	3,739.33	4,851.43
总负债	3.14	3,002.70	0.31
股东权益	710.57	736.63	4851.12

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	94.52	91.85	65.44
营业利润	-43.68	-114.48	-52.94
利润总额	-26.06	-114.48	-52.94
净利润	-26.06	-114.48	-53.08

3）主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	0.44	80.30	0.01

4、最近三年主要业务与产品基本情况

聚能湾主要业务为以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理、商务信息咨询、会展服务、市场营销策划外包业务，目前聚能湾服务外包业务处于培育阶段，预计2010年度聚能湾实现盈利。

5、资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，聚能湾的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	688.72	688.82	0.10	0.01
非流动资产	24.99	25.15	0.16	0.64
资产总计	**713.71**	**713.97**	**0.26**	**0.04**
流动负债	3.14	3.14	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**3.14**	**3.14**	**-**	**-**
净资产	**710.57**	**710.84**	**0.27**	**0.04**

截止 2009 年 8 月 31 日，聚能湾净资产账面值为 710.57 万元，评估值为 710.84

万元，评估增值 0.27 万元，评估增值率 0.04%。

（二）电气园区51%股权

1、基本情况

公司名称：　　上海电气工业园区管理有限公司

公司住所：　　上海市灵石路709号

法定代表人：　　张银祥

注册资本：　　200万元

公司类型：　　有限责任公司

营业执照注册号：　　31010800305197

经营范围：　　工业园区开发、经营、管理，房屋租赁，物业管理，商务信息咨询服务（除中介代理）（涉及行政许可的凭许可证经营）。

2、历史沿革

电气园区成立于2003年4月，由市北集团与上海电气企业发展有限公司共同出资设立，注册资本为200万元，其中市北集团出资102万元，持股比例为51%；上海电气企业发展有限公司出资98万元，持股比例为49%。本次出资已经上海申北会计师事务所有限公司出具的申北会所验企字(2003)第153号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的电气园区51%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有电气园区51%股权，上海电气企业发展有限公司持有电气园区49%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，电气园区股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	102	51
上海电气企业发展有限公司	98	49
合计	200	100

3、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24749 号《审计报

告》，电气园区最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	1,004.01	789.65	621.15
总资产	1,265.60	1,116.00	930.67
总负债	520.74	287.50	325.43
股东权益	744.86	828.50	605.23

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	1,150.23	1,659.72	1,749.46
营业利润	244.02	249.73	218.49
利润总额	244.02	408.37	517.99
净利润	189.53	293.27	347.05

3）主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	41.15%	25.76%	34.97%

4、最近三年主要业务与产品基本情况

电气园区主要业务为从事电气工业园区内的房屋租赁及咨询业务。

5、资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，电气园区的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	1,004.01	1,006.20	2.19	0.22
非流动资产	261.59	279.19	17.60	6.73
资产总计	**1,265.60**	**1,285.39**	**19.79**	**1.56**
流动负债	520.74	520.74	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	**520.74**	**520.74**	**-**	**-**
净资产	**744.86**	**764.65**	**19.79**	**2.66**

截止2009年8月31日，电气园区净资产账面值为744.86万元，评估值为764.65

万元，评估增值 19.79 万元，评估增值率 2.66%。

（三）中铁市北40%股权

1、基本情况

公司名称：　　上海中铁市北投资发展有限公司

公司住所：　　江场西路395号801室

法定代表人：　　张安民

注册资本：　　20,000万元

公司类型：　　有限责任公司

营业执照注册号：　　310108000409354

经营范围：　　实业投资，房地产开发、销售，市政工程，资产管理，投资管理，市政工程项目咨询、策划，建筑材料销售(涉及许可项目的凭许可证经营)。

2、历史沿革

中铁市北成立于2007年4月，由市北集团、中铁置业集团有限公司出资设立，注册资本为20,000万元，其中市北集团出资8,000万元，持股比例为40%；中铁置业集团有限公司出资12,000万元，持股比例为60%，本次出资已经上海中惠会计师事务所有限公司出具的沪惠报验字（2007）0519号《验资报告》验证。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中铁市北40%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有中铁市北40%股权，中铁置业集团有限公司持有中铁市北60%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，中铁市北股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	8,000	40
中铁置业集团有限公司	12,000	60
合计	20,000	100

3、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24746 号《审计报告》，中铁市北最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	122,742.58	52,465.34	49,650.43
总资产	122,870.48	52,580.83	49,793.18
总负债	103,016.71	32,580.83	29,793.18
股东权益	19,853.78	20,000.00	20,000.00

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-146.22	-	-
利润总额	-146.22	-	-
净利润	-146.22	-	-

3）主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	83.84	61.96	59.83

4、主要业务与产品基本情况

中铁市北主要业务为房地产开发、销售，具有房地产开发企业暂定资质，目前负责市北园区5号地块项目的开发建设，截止2009年8月31日，该项目尚处在方案报批阶段，故中铁市北未实现盈利。

5、资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，中铁市北的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	122,742.58	127,598.60	4,856.02	3.96
非流动资产	127.91	133.43	5.52	4.32
资产总计	122,870.49	127,732.03	4,861.54	3.96
流动负债	103,016.71	103,111.11	94.40	0.09
非流动负债	-	-	-	-

负债总计	103,016.71	103,111.11	94.40	0.09
净资产	19,853.78	24,620.92	4,767.14	24.01

截止 2009 年 8 月 31 日，中铁市北净资产账面值为 19,853.78 万元，评估值为 24,620.92 万元，评估增值 4,767.14 万元，评估增值率 24.01%，评估增值的主要原因系流动资产中存货-开发成本（即 5 号地块）评估增值所致，存货-开发成本账面值为 71,322.20 万元，评估值为 76,154.26 万元，评估增值 4,832.06 万元，评估增值率 6.77%。

（四）中冶祥腾34%股权

1、基本情况

公司名称：　　上海中冶祥腾投资有限公司

公司住所：　　江场三路238号1502室

法定代表人：　　李勇

注册资本：　　30,000万元

公司类型：　　其他有限责任公司

营业执照注册号：　　310108000426142

经营范围：　　实业投资，房地产开发、经营，物业管理，资产管理，投资管理，市政工程。(涉及许可项目的凭许可证经营)

2、历史沿革

中冶祥腾成立于2008年1月，由上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司出资设立，注册资本为30,000万元，其中上海祥腾投资有限公司出资20,100万元，持股比例为67%；中国二十冶建设有限公司出资9,900万元，持股比例为33%。2008年1月，首期出资7,500万元，其中上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司分别出资5,025万元、2,475万元。本次出资已由上海中惠会计师事务所有限公司的沪惠报验字（2008）0035号《验资报告》验证。

2008年1月，上海祥腾投资有限公司与市北集团签订股权转让协议，上海祥腾投资有限公司将其持有的中冶祥腾34%股权（实缴出资2,550万元）作价2,550万元转让给市北集团，未缴出资由市北集团按原出资计划缴纳。2008年2月，市北集团、中国二十冶建设有限公司、上海祥腾投资有限公司分别出资7,650万元、7,425万元、7,425万元，本次出资完毕后，中冶祥腾实收资本为30,000

万元，市北集团、中国二十冶建设有限公司、上海祥腾投资有限公司出资比例分别为34%、33%、33%。

2009年12月4日，经上海市闸北区国资委闸国资[2009]122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复》，市北集团将持有的中冶祥腾34%股权无偿划转至开创公司。本次股权无偿划转完成后，开创公司持有中冶祥腾34%股权，中国二十冶建设有限公司持有中冶祥腾33%股权、上海祥腾投资有限公司持有中冶祥腾33%股权。

截止本报告书出具日，根据最新的公司章程，中冶祥腾股权结构如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例(%)
开创公司	10,200	34
中国二十冶建设有限公司	9,900	33
上海祥腾投资有限公司	9,900	33
合计	30,000	100

3、最近二年一期的主要会计数据及财务指标

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第 24745 号《审计报告》，聚能湾最近二年一期财务审计情况如下：

1）资产负债情况（单位：万元）

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产	54,398.68	49,719.82	-
总资产	54,528.72	49,873.76	-
总负债	25,605.94	20,337.12	-
股东权益	28,922.78	29,536.64	-

2）收入利润情况（单位：万元）

项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	0.09	-	-
营业利润	-612.86	-453.36	-
利润总额	-613.86	-463.36	-
净利润	-613.86	-463.36	-

3）主要财务指标

项目	2009 年 8 月 31 日	2008 年度	2007 年度
资产负债率(%)	46.96	40.78	-

4、主要业务与产品基本情况

中冶祥腾主要业务为房地产开发经营，具有房地产开发企业暂定资质。目前负责市北园区祥腾财富广场项目的开发经营。截止2009年8月31日，该项目已建设过半，所有建筑物都结构封顶，达到可预售状态，项目预计2010年7月竣工交房。

5、资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，截止 2009 年 8 月 31 日，中冶祥腾的资产评估情况如下：

单位：万元

主要项目	账面价值	评估价值	评估增减值	评估增值率(%)
流动资产	54,398.68	58,205.83	3,807.15	7.00
非流动资产	130.05	126.73	-3.32	-2.55
资产总计	54,528.72	58,332.56	3,803.84	6.98
流动负债	605.94	605.49	-0.45	-0.07
非流动负债	25,000.00	25,000.00	-	-
负债总计	25,605.94	25,605.49	-0.45	-
净资产	28,922.78	32,727.07	3,804.29	13.15

截止 2009 年 8 月 31 日，中冶祥腾净资产账面值为 28,922.78 万元，评估值为 32,727.07 万元，评估增值 3,804.29 万元，评估增值率 13.15%。评估增值主要原因系流动资产中存货-开发成本（即祥腾财富广场）评估增值所致，存货-开发成本账面值为 49,969.32 万元，评估值为 53,776.47 万元，评估增值 3,807.15 万元，评估增值率 7.62%。

第六节　本次交易合同的主要内容

一、《股份划转协议》

上海二纺机控股股东太平洋机电集团已经于 2009 年 9 月 1 日与市北集团签订了《股份划转协议》的主要内容如下：

（一） 本次股份划转

太平洋机电集团拟将其持有的上海二纺机 237,428,652 股国有股（占上海二纺机已发行股本总额的 41.92%，简称“拟划转股份”）划转予市北集团。

由于本次股份划转属于国有资产的无偿划转，因此市北集团无需就接收太平洋机电集团持有之拟划转股份向太平洋机电集团支付任何对价。

（二） 协议生效条件

本协议自下述条件全部得到满足之首日起生效：

1、 本次股份划转事宜和上海二纺机资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；

2、 本次股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；

3、 就本次股份划转事宜，中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购上海二纺机股份的义务；

4、 资产置换事宜取得上海二纺机股东大会审议通过；

5、 关于上海二纺机资产置换事宜的上海二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准。

（三） 划转完成

双方同意，划转完成日为拟划转股份在证券登记结算机构处过户至市北集团名下之日。

于本协议生效且《产权划转协议》约定之本次产权划转获得有权国有资产监督管理机构的原则同意后，双方应当按相关法律法规以及政府主管部门或授权部门的要求共同办理有关拟划转股份过户至市北集团名下的相关手续。拟划转股份在证券登记结算机构全部过户至市北集团名下时，本协议即视为已全部履行完毕。

（四） 税费

除双方另有约定外，本协议项下拟划转股份划转所涉之税费，由双方各自依法承担。

（五） 协议的解除

出现下列情形之一或多项的，本协议的任何一方均有权以书面通知的方式单方面解除本协议：

1、因政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构对本协议的内容和履行提出异议从而导致本协议终止、撤销、被认定为无效，或者导致本协议的重要原则条款无法得以履行以致严重影响签署本协议时的目的；

2、如有权政府主管部门明确表示不予同意本协议的部分条款且该部分条款对本次股份划转事宜和上海二纺机资产置换事宜产生实质影响以致严重影响签署本协议时的目的；

3、若本协议所依赖的法律、法规和规章发生变化，致使本协议的主要内容成为非法，或由于国家的政策、命令，而导致本协议任何一方无法履行其在本协议项下的主要义务。

由于本次股份划转与上海二纺机资产置换构成不可分割的整体交易，因此，如果《资产置换协议》在正常履行完毕前被终止、撤销、被认定为无效、解除的，则本协议自动失效，在本协议由于前述原因失效的情况下，本次股份划转将不再实施并且拟划转股份仍应由太平洋机电集团持有。

（六） 违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

二、 《资产置换协议》

上海二纺机已经于 2009 年 9 月 1 日与市北集团签订了《资产置换协议》，并于 2010 年 1 月 18 日签订了《资产置换协议补充协议》，协议的主要内容如下：

(一) 本次交易的标的资产

1、置出上海二纺机的资产

扣除人民币 2 亿元的货币资金留存于上海二纺机外，经上海立信资产评估有限公司评估的于置换基准日的上海二纺机全部资产及负债(不包含前述人民币 2 亿元的货币资金)。拟置出资产的内容具体以上海二纺机评估报告所载参与本次资产置换的上海二纺机资产及负债明细为准。

如遇上海二纺机无法置换拟置出资产的情形，上海二纺机将以相应金额的货币资金予以调剂。

双方确认，就拟置出资产目前存在的部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，双方同意进行如下安排：

（1) 上海二纺机已就位于上海市江湾镇街道 384 街坊面积合计 92,385.63 平方米国有土地使用权收购以及相关搬迁补偿事宜与上海市虹口区土地发展中心签署了《国有土地使用权收购合同》及《国有土地收购合同补充协议》(简称“土地收购合同”)，该等土地收购合同的履行构成了上海二纺机的重大资产出售事项。土地收购合同约定，将前述土地移交上海市虹口区土地发展中心。上海市虹口区土地发展中心相应向上海二纺机支付土地补偿金和拆迁补偿金共计人民币 104,070.20 万元。该合同自上海二纺机收到第一期合同款。并经上海二纺机股东大会审核通过、中国证券监督管理委员会核准通过该项重大资产出售事项后生效。双方同意：如果上海二纺机无法将前述资产转让予市北集团，则由上海二纺机将其在该土地收购合同项下享有的权利以及须履行的义务全部转让予市北集团；或者，由上海二纺机收取该土地收购合同项下上海市虹口区土地发展中心所支付的前述土地补偿金和搬迁补偿金并由上海二纺机继续履行该土地收购合同。同时，就上海二纺机由于履行土地收购合同而无法转让予市北集团的部分拟置出资产，上海二纺机应将上海二纺机评估报告所载与该等无法转让之部分拟置出资产评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

（2) 上海二纺机拥有位于上海市澳门路 715 号的面积为 2,193 平方米的国有土地使用权及地上 4,984 平方米房屋建筑物，但该国有土地系以划拨方式取得。双方同意，由上海二纺机直接将前述房地产转让予市北集团，或者，由上海二纺机先行出售前述房地产后，由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房地产之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

（3) 上海二纺机拥有海口市房权证海房字第 HK104688 号《房屋所有权证》、海口市房权证海房字第 HK104687 号《房屋所有权证》及乌政房字(1998)

第 0057303 号《公房产权证》项下面积分别为 279.21 平方米、279.21 平方米、80.55 平方米的房屋建筑物。但上海二纺机尚未就该等房屋建筑物办理相应的土地使用权证。双方同意，由上海二纺机直接将前述房屋建筑物转让予市北集团，或者，上海二纺机先行出售前述房屋建筑物。然后由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房屋建筑物之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

（4) 上海二纺机原拟受让嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下 18,574 平方米集体土地(以下简称“目标土地”，土地使用者名称记载为上海纺织机械专件总厂(系上海二纺机控股股东太平洋机电(集团)有限公司的下属企业))及其地上建筑物。但由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此上海纺织机械专件总厂、太平洋机电(集团)有限公司均已同意，在前述嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下土地使用有效期限内，上海二纺机排他性地使用目标土地。此外，目标土地的地上建筑物实质归属于上海二纺机所有。双方同意，本次资产置换完成后，目标土地将由市北集团或市北集团指定之第三方排他性地使用，目标土地的地上建筑物亦将实质归属于市北集团或市北集团指定之第三方所有。

（5) 市北集团确认，其已充分了解拟置出资产目前存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，拟置出资产中的部分负债目前存在相应债权人尚未同意甲方转让该等债务的情况，并完全理解拟置出资产存在的该等情况可能无法得到解决。为支持双方进行本次资产置换，市北集团确认：

1) 不会由于拟置出资产的上述情况追究上海二纺机的法律责任；
2) 除非经上海二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更《资产置换协议》。

为本次资产置换之目的，上海二纺机应尽可能的与相关方确认标的资产权属，尽可能解除标的资产所受到的权利限制，减少拟置出资产的不确定性、获得相应债权人对于负债转移的同意并促成拟置出资产的交割。如遇上海二纺机无法置换

拟置出资产的情形，上海二纺机将以与上海二纺机评估报告所载相应资产之评估价值等额的货币资金予以调剂。

2、置入上海二纺机的资产

市北集团合法拥有的开创公司 100%股权。

（二）本次交易的定价依据

1、置出资产定价依据

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字第 245 号《资产评估报告书》，经上海市国资委评估备案，拟置出资产于置换基准日（2009 年 8 月 31 日）的评估净值为 83,925.52 万元。

为支持双方进行本次资产置换，双方同意，如果上海二纺机于交割完成日实际花费的拆迁费用低于上海二纺机评估报告所载的、评估净值中包含的拆迁费用，该等差额由上海二纺机享有，上海二纺机可自拟置出资产中留存等额的现金，市北集团应向上海二纺机支付的本次资产置换对价不变。

2、置入资产定价依据

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，经上海市国资委评估备案，拟置入资产于置换基准日的评估净值为 76,285.77 万元。

（三）期间损益分配

双方同意，各项拟置出资产自置换基准日至该项拟置出资产交割完成日期间所产生的损益全部由上海二纺机享有、承担；各项拟置入资产自置换基准日至该项拟置入资产交割完成日期间所产生的损益全部由市北集团享有、承担。为免疑义，《资产置换协议》及本《资产置换协议补充协议》提及的损益是指“从置换基准日至交割完成日，剔除评估因素影响的净资产变动额(如净资产减少则损益为负；最终以双方认可的有资质会计师事务所出具的专项审核报告为准)”。

双方同意，如果上海二纺机于交割完成日前在土地收购合同项下实际支付的拆迁费用低于上海二纺机评估报告所载的、拟置出资产评估价值中已包含的拆迁费用, 则该等差额由上海二纺机享有,上海二纺机可自拟置出资产中留存等额的现金，市北集团应向上海二纺机支付的本次资产置换对价不变。以距交割完成日最近的一个月末为交割审计日，由上海二纺机、市北集团各自聘请具备证券从业资质的审计机构分别对拟置出资产、拟置入资产于置换基准日至交割完成日期间的

损益变化进行专项审核并出具专项审核报告。

如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益小于拟置入资产损益，该等差额由上海二纺机向市北集团以现金方式补足。如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益大于拟置入资产损益，该等差额由市北集团向上海二纺机以现金方式补足。

（四）本次交易的资产交割

1、置出资产交割

（1）自拟置出资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至市北集团名下的工商登记手续之日(简称“置出股权交割日”)起，即视为该等拟置出股权交割完毕，双方同意自置出股权交割日起，市北集团按照各股权所属公司的章程享有与拟置出股权相应的权利并承担相应的义务。

（2）其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置出资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置出资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产，应当由上海二纺机交付给市北集团，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置出资产交割完毕。

于资产交割完成日，对于包含在拟置出资产当中但又无法交割予市北集团的上海二纺机各项负债(包括但不限于应缴税费、应付职工薪酬等等，具体以置换基准日的上海二纺机财务报表记载为准)，上海二纺机应留存拟置出资产中的等额货币资金，用于解决该等负债。

2、置入资产交割

（1）自拟置入资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至上海二纺机名下的工商登记手续日(简称“置入股权交割日”)起，即视为该等拟置入股权交割完毕，双方同意自置入股权交割日起，上海二纺机按照各股权所属公司的章程享有与拟置入股权相应的权利并承担相应的义务。

（2）其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置入资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置入资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产；应当由市北集团交付给上海二纺机，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置入资产交割完毕。

另双方同意，于资产交割完成日将拟置入资产对价与拟置出资产对价中金额相等的部分进行相互冲抵，对于拟置入资产对价与拟置出资产对价之间的差额(简称“置换差价”)，由交易双方以货币资金方式进行结算，在完成前述置换差价的结算后，市北集团无需再向上海二纺机支付拟置出资产对价，上海二纺机亦无需再向市北集团支付拟置入资产对价。

（五）过渡期安排

在本协议签署日至资产交割完成日的期间内(以下简称“过渡期”)，双方应采取切实有效措施保证上海二纺机经营管理的平稳过渡，不得损害上海二纺机和上海二纺机其他股东的权益。

双方就在过渡期间各自的权利、义务和职责规定如下：

1、双方应当严格按照中国证券监督管理委员会的要求，保持上海二纺机的独立性和规范的公司治理；

2、双方应当保证不影响上海二纺机正常的生产经营；除因履行本协议签署前已订立的合同、本协议另有约定或经协议双方另行协商达成一致，上海二纺机不得进行贷款，不得进行除本次资产置换或为实施本次资产置换而进行的内部调整、重组之外的重大购买、出售资产及重大投资行为；

3、在市北集团推荐之董事人选经改选进入上海二纺机董事会之前，上海二纺机同意市北集团指派的代表列席上海二纺机在过渡期间内召开的任何一次董事会会议以及总经理办公会；

4、双方应当关注过渡期间上海二纺机的规范运作情况，以避免发生上海二纺机为市北集团及市北集团关联方提供担保或借款等损害上海二纺机利益的情形。

（六）协议生效条件

本协议自下述条件全部得到满足之首日起生效：

1、股份划转事宜和本次资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意;

2、股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意;

3、就股份划转事宜, 中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购上海二纺机股份的义务;

4、本次资产置换事宜取得上海二纺机股东大会审议通过;

5、关于本次资产置换事宜的上海二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督

管理委员会核准。

（七）人员安排

双方同意，拟置出资产及拟置入资产涉及的全部人员，均根据“人随资产走”的原则，由相关义务方予以妥善安排。

（八）税费安排

除双方另有约定外，本次资产置换事宜所涉之政府主管部门、证券登记或交易主管部门收取的税费，由双方按照中华人民共和国法律、法规及有关政府部门、证券登记或交易主管部门现行明确的有关规定各自依法承担。

（九）违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

（十）协议的解除

出现下列情形之一或多项的，本协议的任何一方均有权以书面通知的方式单方面解除本协议：

1、因有权监管部门、政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构对本协议的内容和履行提出异议从而导致本协议终止、撤销、被认定为无效，或者导致本协议的重要原则条款无法得以履行以致严重影响签署本协议时的目的；

2、如有权监管部门、政府主管部门、证券登记或交易主管部门、司法机构明确表示不予同意本协议的部分条款且该部分条款对本次资产置换事宜、股份划转事宜产生实质影响以致严重影响签署本协议时的目的；

3、若本协议所依赖的法律、法规和规章发生变化，致使本协议的主要内容成为非法，或由于国家的政策、命令，而导致本协议任何一方无法履行其在本协议项下的主要义务。

由于本次资产置换与股份划转构成不可分割的整体交易，因此，如果《股份划转协议》在正常履行完毕前被终止、撤销、被认定为无效、解除的，则本协议自动失效，在本协议由于前述原因失效的情况下，本次资产置换将不再实施并且

拟置出资产仍归属于上海二纺机所有、拟置入资产仍归属于市北集团所有。

三、 《盈利预测补偿协议》

上海二纺机已经于 2010 年 1 月 18 日与市北集团签订了《重大资产置换之盈利预测补偿协议》，协议的主要内容请参见第十一章“盈利补偿安排的可行性及合理性”。

第六章　本次交易的合规性及定价合理性分析

第一节　本次交易的合法合规性

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重大资产重组管理办法》以及《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等相关法律法规的规定，有关符合《重大资产重组管理办法》第十条规定的具体说明如下：

一、 符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、符合国家产业政策

本次交易中，上市公司拟置入资产主要从事园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，属于房地产行业中的园区开发行业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2007年本）》和《国务院办关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号），本次交易符合国家产业政策。

2、符合环境保护的有关规定

根据拟置入资产所在地环保部门出具的证明，拟置入资产最近三年内未曾发生过违反环境保护方面法律法规的行为。

3、符合土地管理的有关规定

拟置入资产拥有的土地使用权均取得了土地主管部门签发的《房地产权证》，土地获得手续合法、权属清晰。目前开发建设中的项目和储备的项目系以土地出让、协议转让等方式合法取得项目开发用地，土地款和相关费用已经按照合同约定足额缴纳。根据拟置入资产所在地土地主管部门出具的证明，拟置入资产符合土地管理的有关规定，最近三年内无违反国土资源管理法规和政策的行为。

4、符合反垄断的有关规定

园区开发行业属于竞争性行业，拟置入资产从事的园区产业载体开发经营及园区产业投资业务存在多家园区开发企业在当地市场开发经营的同类园区项目，

故对当地市场明显不构成垄断或潜在垄断的地位。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策的规定，也符合有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重大资产重组管理办法》第十条第（一）项的规定。

二、 不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，上市公司股本总额不会发生变更；市北集团将持有上市公司股份比例为41.92%，社会公众股比例为58.08%，超过上海二纺机总股本的10%；符合《证券法》和《上海证券交易所关于<上海证券交易所股票上市规则>有关上市公司股权分布问题的补充通知》有关上市股权分布的要求，因此，本次交易实施后，上海二纺机仍然符合上市条件，符合《重大资产重组办法》第十条第（二）项的规定。

三、 重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易拟置出的资产及拟置入资产的定价均以具有证券从业资质的评估机构评估并报经有关国资主管部门或其授权投资单位备案的评估值为准，本次交易定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重大资产重组办法》第十条第（三）项的规定，有关本次交易定价的具体情况请参见本章第二节“本次交易定价的公平合理性分析”。

四、 重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟置入资产由市北集团合法拥有，权属清晰，拟置入债权处理合法，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易拟置出资产中包含的股权所涉及的其他股东放弃优先购买权的同意函均已获得。拟置出资产目前存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，主要情况如下：

1、虹口房地产

根据上海二纺机与上海市虹口区土地发展中心于2009年8月3日签订的《国有

土地收购合同》以及上海二纺机与上海市虹口区土地发展中心于2009年1月18日签订的《国有土地收购合同补充协议》(以下合称“土地收购合同”)，上海市虹口区土地发展中心拟按104,070.2万元的价格收购上海二纺机拥有的沪房地虹字(2001)第037228号《上海市房地产权证》项下位于场中路685弄151号面积为20,626平方米的土地使用权以及沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下位于场中路687号(原场中路265号)面积为71,759.63平方米的土地使用权。

根据土地收购合同，该合同须经合同双方单位盖章、法定代表人或授权代表人签字或盖章，上海二纺机收到第一期合同款，并经上海二纺机股东大会审核通过、中国证监会核准通过“该地块”的重大资产出售事项后生效。

鉴于前述情况，根据资产置换协议，如果二纺机无法将前述资产转让予市北集团，则由二纺机将其在该土地收购合同项下享有的权利以及须履行的义务全部转让予市北集团；或者，由二纺机收取该土地收购合同项下上海市虹口区土地发展中心所支付的前述土地补偿金和搬迁补偿金并由二纺机继续履行该土地收购合同，同时，就二纺机由于履行土地收购合同而无法转让予市北集团的部分置出资产，二纺机应将二纺机评估报告所载与该等无法转让之部分置出资产评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。

2、澳门路房地产

上海二纺机拥有沪房地普字(2006)第016000号《房地产权证》项下位于上海市澳门路715号的面积为2,193平方米的国有土地使用权及地上4,984平方米房屋建筑物，但该国有土地系以划拨方式取得。双方同意，由甲方直接将前述房地产转让予市北集团，或者，由上海二纺机先行出售前述房地产后，由上海二纺机将上海二纺机评估报告所载与前述房地产之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由上海二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。根据普陀区规划和土地管理局于2009年12月9日出具的普2009年-6号《上海市普陀区房地产转移登记使用划拨建设用地意见单》，普陀区规划和土地管理局同意上述澳门路715号房地产转让登记中，保留使用划拨土地使用权。

3、拟置出资产中海口市房权证海房字第HK104688号《房屋所有权证》、海口

市房权证海房字第HK104687号《房屋所有权证》及乌政房字(1998)第0057303号《公房产权证》项下面积分别为279.21平方米、279.21平方米、80.55平方米的房屋建筑物，尚未就该等房屋建筑物办理相应的土地使用权证。交易双方同意， 由上海二纺机直接将前述房屋建筑物转让予市北集团，或上海二纺机先行出售前述房屋建筑物，然后由其将评估报告所载与前述房屋建筑物之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司100%股权交付予市北集团)。

4、上海二纺机原拟受让嘉集建(93)字第04478号《集体土地建设用地使用证》项下18,574平方米集体土地(以下简称“目标土地”，土地使用者名称记载为上海纺织机械专件总厂(系甲方控股股东太平洋机电集团的下属企业))及其地上建筑物，但由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此上海纺织机械专件总厂、太平洋机电集团均已同意，在前述嘉集建(93)字第04478号《集体土地建设用地使用证》项下土地使用有效期限内，上海二纺机排他性地使用目标土地，此外，目标土地的地上建筑物实质归属于上海二纺机所有。双方同意，本次资产置换完成后，目标土地将由市北集团或市北集团指定之第三方排他性地使用，目标土地的地上建筑物亦将实质归属于市北集团或市北集团指定之第三方所有。

根据上海二纺机与市北集团签订的《资产置换协议》及《资产置换协议补充协议》，如遇上海二纺机无法置换置出资产的情形，上海二纺机将以相应金额的货币资金予以调剂。同时，为支持双方进行本次重大资产置换，市北集团确认：(1)不会由于拟置出资产的上述情况追究上海二纺机的法律责任；(2)除非经上海二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。

综上，由于拟置出资产存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况已在《资产置换协议》相关条款中予以解决；市北集团已充分了解拟置出资产存在部分权属不确定、权利受到限制等情况，拟置出资产所存在的部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况不会构成本次交易的实质性障碍。

截止本次交易基准日，二纺机尚在履行的银行债务（应付票据）1笔，合计金额为2,174,000元，债权人为中国民生银行股份有限公司上海分行。中国民生银行股份有限公司上海分行已向二纺机出具《同意函》，同意二纺机开展重大资产置换相关事宜。 除上述应付票据外，二纺机无其他相关的银行借款。

截止本次交易基准日，二纺机拟置出资产中包含的经营性应付款项合计金额为168,328,220.91元。截止本报告书书出具之日，二纺机已收到由相关债权人出具的关于同意本次重大资产置换事宜，并同意相关债务由市北集团或太平洋机电或市北集团、太平洋机电指定的第三方承继的同意函184份，合计金额为134,987,576.25元，占上述金额的80.2%。

同时太平洋机电集团出具《承诺函》承诺，如果二纺机未能就资产置换协议约定之负债转移取得相应债权人出具的同意，因此导致未出具同意意见的债权人向二纺机主张权利要求二纺机就未获得债权人同意而转让债务的行为进行赔偿或承担违约责任，则太平洋机电集团将在二纺机实际承担了该等赔偿或违约责任之日起五个工作日内向二纺机作出等额补偿。

综上所述，本次交易拟置出资产债权债务处理合法。

因此，本次交易符合《重大资产重组办法》第十条第（四）项的规定。

五、 有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致其重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将从事园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，有利于提升上市公司提升资产质量，增强其持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重大资产重组办法》第十条第（五）项的规定。

六、 有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的规定

本次交易后，市北集团承诺将与上海二纺机在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。具体承诺内容参见第八章“本次交易对上市公司治理结构的影响”，符合《重大资产重组办法》第十条第（六）项的规定。

七、 有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上海二纺机已严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构，规范公司运作。同时上市公司坚持股东利益为导向，注重于投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。

从总体来看，上市公司的运作和管理符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等法律法规的要求。本次交易后，上市公司主营业务和控股股东将发生变更，上海二纺机将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高上市公司盈利能力。市北集团将严格遵循公司章程及相关规定履行大股东职责，充分保护其他股东利益不受侵害。因此，本次交易有利于上海二纺机保持健全有效的法人治理结构，符合《重大资产重组办法》第十条第（七）项的规定。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组符合中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号）第十条对上市公司实施重大资产重组的规定和要求。

第二节　本次交易定价的公平合理性分析

本次重大资产重组事宜是依法进行的，由上海二纺机董事会提出方案，聘请具有证券从业资格的审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等中介机构出具相关报告，并按程序报送有权部门通过或备案。在本次重大资产重组中涉及到的关联交易处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

本次交易对拟置入资产和拟置出资产均以经上海市国资委备案的评估机构出具的资产评估结果为定价依据。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，拟置入资产分别采用资产基础法（即成本法）和收益法进行评估。其中，成本法评估结果为 76,285.77 万元，收益法评估结果为 79,154.58 万元，最终确定以成本法结果为准。

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字第 245 号《资产评估报告书》，拟置出资产采取成本法进行评估，评估结果为 83,925.52 万元。

现就本次交易中评估定价的公平合理性分析如下：

一、 评估机构的独立性

（一）拟置入资产评估机构的独立性

上海东洲资产评估有限公司接受市北集团委托，担任本次交易拟置入资产的评估机构。上海东洲资产评估有限公司及其有关项目经办人员与本次交易各方不存在利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

（二）拟置出资产评估机构的独立性

上海立信资产评估有限公司接受上海二纺机委托，担任本次交易拟置出资产的评估机构。上海立信资产评估有限公司及其有关项目经办人员与本次交易各方不存在利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

二、 评估假设前提的合理性

（一）本次拟置入资产评估假设前提

上海东洲资产评估有限公司对拟置入资产按照以下假设前提进行评估：

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（2）公开市场假设：是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

（1）本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

（3）假设被评估企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（4）假设被评估企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，现有的开发项目正常进行，现有的经营方针，在未来可预见年度内不会改变。

（5）被评估企业与其他公司签署的重大经营合同、协议持续有效。

3、针对性假设

（1）本次评估根据上海二纺机本次重组方案，按照模拟开创公司基准日拟置换的整体资产（包括基准日至出具评估日经上海市闸北区国资委同意无偿划转到开创公司的拟置换到上海二纺机的全部资产）作为评估范围和评估对象。

（2）本次评估按照开创公司现有存货开发周期评估基准日至 2012 年作为收益预测的基础，根据假设开发法评估的相关参数按照每个项目具体测算，2013 年以后按照行业平均收益率测算。

（3）假定企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，并符合行业平均水平，无重大异常变化。本次预测的企业开发项目总成本是根据企业提供的实际金额及续建成本情况估算。

（4）假设企业收入、成本结转的同时进行所得税及土地增值税的清算。

（5）企业产业载体销售数量及销售进度是根据企业提供的总体规划及盈利目标确定。

4、评估报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

5、当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

（二）本次拟置出资产评估假设前提

上海立信资产评估有限公司对拟置出资产按照以下假设前提进行评估：

1、持续使用假设

本次拟置出资产较为特殊，可以分为纳入动迁补偿范围的和不纳入动迁补偿范围的资产。上海立信资产评估有限公司对不纳入动迁补偿范围的资产假定在评估目的实现后，仍可在异地按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。但是由于上市公司在动迁规划中计划将部分设备就地处置，因此在评估这部分设备时按移地续用的假设在评估重置成本时不但不考虑运杂及安装调试费，还扣除了设备的拆除费用。

2、宏观经济环境相对稳定假设

假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、由于拟置出资产的主要生产资料-房屋建筑物、土地、部分设备等涉及到动迁，因此上海立信资产评估有限公司是根据《国有土地使用权收购合同》约定的补偿价格扣减必要的预计费用后的余值确定该部分拟拆迁范围内资产的评估值。但是由于根据合同约定，该合同签署后，上海二纺机将召开董事会、股东大会审核通过，若审核未通过，上海二纺机将在 7 日内返还已收的合同款和相应的同期银行贷款利息。截止基准日，该事项已获董事会决议通过并公告，但股东大会尚未召开，存在不确定性风险，同时土地收储合同的生效还需要证监会批准，同样存在不确定性风险。因此本次拟置出资产评估是建立在《国有土地使用权收购合同》可以顺利执行这一假设前提下的。

6、根据上市公司向评估机构提供的《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》，该公司拟采用部分员工劳动关系转移至新二纺机，由新二纺机继续履行原合同；部分员工协商解除劳动关系，提前终止劳动合同这种方案。公司已经拟定《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》，并准备交由职工代表大会通过后即可实施。由于该方案可以最大限度的保证留用员工的工作岗位等相关权利，同时又能满足部分员工不愿留用的需求，因此据上市公司管理层介绍通过的可能性较大。评估人员查阅了相关重组文件，并对《关于公司重大资产重组员工安置

方案（草案）》的合理性进行了判断，认为该方案被职工代表大会通过的可能性较大，同时根据上市公司的大股东太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺，太平洋机电(集团)有限公司将尽力协助上海二纺机履行法律程序审议、实施可行的现有职工安置方案,确保本次资产置换涉及之上海二纺机现有职工安置问题得到妥善解决。太平洋机电(集团)有限公司将全力协调、帮助上海二纺机职工代表大会制定并审议通过有利于职工权益保护和本次资产置换交易执行的现有职工安置方案。太平洋机电(集团)有限公司还进一步承诺：若于《资产置换协议》约定之资产交割完成日后,上海二纺机在与其现有职工解除劳动合同关系的过程中需支付补偿金、赔偿金等相关费用,并且有任何超出本置出资产评估报告所记载的范围、金额的该等费用,则该等费用将由太平洋机电(集团)有限公司承担。

评估人员考虑到继续留用的员工不会产生额外的费用，而协商解除劳动合同的员工由太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺承担相应的各项安置费用，因此本报告未考虑因为动拆迁而引起的员工安置费用。鉴于《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》毕竟尚未得到职工代表大会的通过，因此本评估报告结论是建立在上述方案得到通过且太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺真实有效的前提下的。

三、 评估方法的适当性

（一）拟置入资产评估方法

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》,本次拟置入资产评估方法主要采用资产基础法（即成本法）和收益法。本次拟置入资产主要资产为开创公司下属 6 个开发项目及 4 家长期股权投资单位，上海东洲资产评估有限公司对存货项目及长期股权投资项目具体的评估方法为：

1、对存货的评估

主要采用假设开发法和收益法进行评估，并最终选取假设开发法的评估结论为评估结果；对土地使用权，未取得详细规划，采用市场比较法和基准地价修正法进行评估，并最终选取市场比较法的评估结论为评估结果。具体评估方法介绍如下：

（1）假设开发法：根据政府批准的规划限制及土地用途，依据合法原则和最

高最佳使用原则，预测估价对象开发完成后的市场价值，减去未来发生的续建开发成本，销售费用、管理费用及土地增值税、所得税等，以此估算评估对象的客观合理价格。本次评估采用现金流量折现法确定评估值。

（2）收益法：通过调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合评估对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险及税收等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到评估对象的收益价值。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。

（3）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市场交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定评估对象价格的方法。市场比较法的计算公式为：

评估对象市场价值 = 交易实例市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（4）基准地价修正法：利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正，由基准地价调整得出评估对象宗地价格。

2、对长期股权投资评估

通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。

（二）拟置入资产评估方法的选取

为了确定拟置入资产价值，上海东洲资产评估有限公司主要采用了成本法和收益法对拟置入资产进行评估，其中成本法评估结果为 76,285.77 万元，收益法评估结果为 79,154.58 万元，成本法评估结果比收益法评估结果低 2,868.81 万元，相比差异率为 3.76%。本次拟置入资产评估最终选取了评估值较低的成本法评估结果，主要原因如下：

1、本次拟置入资产为园区产业载体开发经营及园区产业投资企业，其主要资产为独立的园区产业载体开发项目、土地等，而这些资产已经按照两种评估方法

进行了评估。

2、收益法测算的未来的收益以及成本预测有较多的假设和人为估计，准确性相对较差。

3、由于开发区行业项目开发周期为 3-5 年，未来新的项目在基准日可能还不存在，本次评估只能根据行业的平均水平综合判断，针对拟置入资产而言准确性相对较差，收益法评估值存在较大不确定性。

（三）拟置出资产的评估方法

根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》，本次拟置出资产评估方法采用了成本法。

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

（四）拟置出资产评估方法的选取

为了确定本次拟置出资产价值，上海立信资产评估有限公司采用了成本法进行评估，主要原因如下：

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。本次拟置出资产评估范围为截止 2009 年 8 月 31 日上海二纺机扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债，实际上还是属于整体经营性资产，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此拟置出资产评估排除了市场法评估。

2、收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

而目前上市公司在严峻的行业背景下，从 2006 年起连续亏损（扣除非经常性损益），2008 年 3 月开始，上海二纺机股票交易被实施特别处理。造成上市公司经营不善的原因一方面是由于宏观经济形势恶化，另一方面由于上市公司是一个老的国有企业，人员负担较重，在成本控制上与国内的民营企业有一定差距，使得市场份额不断下降；根据上市公司 2009 年 8 月 3 日发布的董事会相关公告（即土地收储），上海二纺机未来的经营方向、经营规模、经营成本将带来重大变动，而变迁新厂址需要产生各项成本、费用以及生产经营方向均具有巨大的不确定性，因此上市公司无法对未来的企业经营进行合理估计。

鉴于上述原因，上海立信资产评估有限公司认为采用收益法对上市公司进行企业价值评估失去意义，故不再采用收益法进行评估。

综上，由于资产评估通常使用的市场法、收益法和成本法三种方法中，市场法及收益法并不适用于本次拟置出资产，故上海立信资产评估有限公司最终采用了成本法进行评估。

四、 评估定价的公允性

（一）拟置入资产定价的公允性

经本次交易双方确认，本次拟置入资产作价根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090644033号《企业价值评估报告》所载的评估结果为准，拟置入资产的定价为76,285.77万元。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第24764号开创公司《盈利预测审核报告》，2010年开创公司归属于母公司净利润盈利预测为7,602.16万元，拟置入资产的市盈率为10.03倍。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第24734号《审计报告》，拟置入资产截止2009年8月31日的归属于母公司的净资产为68,784.86万元，本次拟置入资产作价为1.11倍市净率。

根据Wind资讯统计，国内的开发区行业上市公司以2009年8月31日收盘价、2008年盈利计算，静态市盈率中值为52.09倍，平均为184.75倍。以2009年8月31日收盘价、2008年末每股净资产计算，则市净率中值为3.02倍，平均为2.94倍。

因此，本次拟置入资产的 2010 年预测市盈率及市净率均显著低于基准日开发区行业的平均水平，因此拟置入资产的交易价格是合理的。

截止 2009 年 8 月 31 日，开发区行业的上市公司 2008 年静态市盈率及静态市净率如下表所示：

证券代码	股票简称	2009 年 8 月 31 日收盘价	市净率	市盈率
000897	津滨发展	4.59	3.36	122.99
600064	南京高科	18.68	1.84	33.50
600082	海泰发展	6.87	2.77	32.32
002077	大港股份	6.32	2.38	632
600133	东湖高新	6.37	2.09	56.87
600215	长春经开	6.22	0.97	1061.57
600639	浦东金桥	11.87	3.26	36.12
600648	外高桥	13.74	3.96	57.38
600663	陆家嘴	22.30	4.95	47.30
600736	苏州高新	5.96	2.07	25.59
600872	中炬高新	8.38	3.99	76.10
600895	张江高科	12.03	3.59	35.27
可比开发区行业	平均值	10.28	2.94	184.75
	中值	7.63	3.02	52.09
拟置入资产	2010 年	-	1.11	10.03

说明:

1、样本选择范围：2008 年度盈利上市开发区类公司;

2、静态市盈率计算方式：2009 年 8 月 31 日收盘价/2008 年上市公司每股收益;

3、静态市净率计算方式：2009 年 8 月 31 日收盘价/2008 年上市公司每股净资产。

（二）拟置出资产定价的公允性

经本次交易双方确认，本次拟置出资产作价根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2009）第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》所载的评估结果为准，拟置出资产的定价为 83,925.52 万元。

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2009）第 11927 号《审计报告》，拟置出资产截止 2009 年 8 月 31 日的归属于母公司的净资产为 10,658.54 万元，与拟置出资产评估值相比，评估增值 73,266.98 万元，评估增值率 687.40%。

拟置出资产评估增值的主要原因是无形资产—土地使用权的评估增值，无形资产—土地使用权调整后账面净值 23,172.00 万元，评估结果为 104,070.20 万元，增值 80,898.20 万元，增值率 349.12%。增值的主要原因为：1、土地使用权增值。

主要是由于土地原始帐面成本较低，而经过十多年的经济建设及发展，被动迁土地的周边环境得到迅速发展，土地增值巨大，因而本次拆迁补偿金额确定时已经将这部分土地增值的因素充分考虑在内；2、房屋建筑物及设备增值。本次评估中部分纳入拆迁补偿范围的房产、设备账面净值约 2.19 亿，而本次拆迁补偿金额一般均按照市价进行评估因而增值较大，这是因为上市公司房屋建造年代普遍较早，建造水平远低于目前价格水平，且财务折旧年限与房屋、设备的经济适用年限均有一定差异形成。

（三）评估参数选取的合理性

本次拟置入资产评估中，占拟置入资产价值比重较大的项目为开创公司的存货开发项目，评估方法主要采用假设开发法中的现金流量折现法确定评估值，现金流量折现法求取预测期内项目净现值公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}[A_i\times(1+R)^{-i}]$$

式中：V－估价时点的项目现金流量净现值

Ai－第 i 期末的项目现金净流量

R－第 N 期的报酬率(折现率)

项目现金净流量＝预售期内收入-营业税金及附加-续建开发成本-管理费用-销售费用－土地增值税－所得税

1、 销售价格的确定

（1）销售价格主要采用市场比较法

市场交易实例的选取，一是近期企业有实际成交案例，选取适合的成交案例作为比较案例；二是通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，选取周边与评估对象相似的交易案例作为比较案例。再根据交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对其比较案例加以修正，从而确定评估对象销售价格。

（2）销售价格现值的确定

根据企业的盈利目标和销售进度安排，并根据市场分析判断，确定适合的折现期和折现率将求取的销售价格折现计算出现值。

本次折现率采用资本资产定价模型（CAPM）计算。基本公式如下：

$$Ke=Rg+(Rm-Rg)\times\beta+Rc$$

式中：Rg：无风险报酬率

Rm：社会平均收益率

β：被评估企业所在行业的β系数，β系数是衡量企业的系统风险相对市场平均系统风险的程度

Rc：企业个别风险调整值

具体计算过程如下：

无风险报酬率取近期发行的十年期国债利率为 3.68%；社会平均收益率取 WIND 资讯统计的 1999 年 9 月至 2009 年 8 月 10 年间全部上市公司（非 ST）平均年化收益率 13.25%；β系数以沪深两市上市公司中房地产行业 92 家公司取 WIND 资讯统计的 1999 年 9 月至 2009 年 8 月 10 年 Beta（剔除财务杠杆）加权平均值为 1.0392；同时分析企业的个别风险因素后确定折现率为 14%。

2、 销售费用、销售税金及管理费用的确定

销售费用按销售价格的 3%计算，销售税金及附加按销售价格的 5.55%计算，管理费用按销售价格的 3%计算。

3、 土地增值税的确定

土地增值税是对转让房地产的增值额征收的一种税收，其应交额是以纳税人转让房地产所取得的增值额为计税依据，按照超额累进税率计算应纳税所得额。土地增值税按照企业预估的实际成本并根据预测销售收入按照税法的相关规定，实际测算后确定。

4、 所得税的确定

按照新税法的规定，从 2008 年 1 月 1 日起，内外资企业所得税率统一为 25%。所得税=项目可实现的税前利润×25%

综上所述，本财务顾问认为：本次拟置入资产及拟置出资产的价值已经评估机构评估，相关评估机构独立，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则；本次评估假设前提合理，评估方法及评估参数选取适当，符合国家关于资产评估的有关规定。本次评估结果公允，能够准确反映标的资产的价值。

第七章　本次交易对上市公司业务发展、财务状况、盈利能力的影响

第一节　本次交易对上市公司业务发展的影响

本次交易前，上海二纺机的纺织机械业务受金融危机及行业环境影响，盈利水平逐年减弱，扣除非经常性损益后已经连续多年亏损。

通过本次交易，上海二纺机将实现主营业务从纺织机械业务向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务整体转型。本次交易完成后，上市公司资产质量得到显著提高，上市公司的盈利能力和可持续发展能力将得到彻底改善。

第二节　本次交易对上市公司财务状况的影响

根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考审计报告，本次交易完成后，截止 2009 年 8 月 31 日，上市公司总资产将从 104,928.71 万元增长至 146,493.31 万元，增幅为 39.61%；归属于母公司股东的净资产将从 30,735.14 万元增长至 96,426.75，增幅为 213.73%。上市公司的资产规模将得到较大幅度提高。

同时，本次交易完成后，截止 2009 年 8 月 31 日，上海二纺机流动比率为 9.37，速动比率为 2.89，上海二纺机的短期偿债能力高于同行业上市公司水平；资产负债率为 33.93%，低于同行业上市公司水平，上海二纺机的长期偿债能力高于同行业上市公司水平。因此，本次交易完成后，上海二纺机的偿债能力和抗风险能力得到显著增强，财务安全性得到极大提高。

第三节　本次交易对上市公司盈利能力的影响

根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考审计报告，本次交易前后对比，2008 年度上海二纺机营业利润将从-2,179.76 万元增长至 2,884.37 万元，2009 年 1-8 月营业利润将从-7,983.97 万元增长至 2,215.96 万元；2008 年度归属于母公司净利润将从 955.64 万元增长至 2,021.83 万元，2009 年 1-8 月归属于母公司净利润将从-7,645.32 万元增长至 1,376.20 万元；2008 年度净资产收益率将从

-24.52%增长至 1.45%，2009 年 1-8 月净资产收益率将从-23.54%增长至 0.92%。本次交易完成后，上海二纺机的盈利能力将大大提高。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易后，上市公司主营业务从纺织机械业务向园区产业载体开发经营及园区产业投资业务转型，上市公司的财务状况得到显著提升，盈利能力和可持续发展能力将得到彻底改善。

第八章 本次交易对上市公司治理结构的影响

本次交易前，上海二纺机已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《独立董事制度》等管理制度。

同时上海二纺机坚持股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。从总体来看，上海二纺机的运作和管理符合中国证监会等发布的《上市公司治理准则》等法律法规的要求。

通过本次交易，上海二纺机的业务结构将发生较大的变化。上海二纺机将按照法人治理结构的规范化运作要求进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力。

一、 关于股东和股东大会

本次交易完成后，上海二纺机将严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和上市公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法、经表决通过的议案得到有效执行。

上海二纺机《公司章程》和《股东大会议事规则》中，已经明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。上市公司章程中，规定了股东大会对董事会的授权原则。上海二纺机将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。股东既可以亲自到股东大会现场投票，也可以委托代理人代为投票，两者具有同样的法律效力。上市公司董事会、独立董事和符合有关条件的股东，可向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权的征集，应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。

二、 关于控股股东与上市公司

《公司章程》第三十九条规定：“公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”

在实际经营运作过程中，上海二纺机和控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面完全分开，上市公司经营业务、机构运作、财务核算独立并单独承担经营责任和风险。上市公司的董事会、监事会和内部管理机构均独立运作，确保公司重大决策能够按照法定程序和规则要求形成。

本次交易完成后，上海二纺机将继续积极督促新的控股股东及实际控制人严格依法行使出资人的权力，切实履行对上海二纺机及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上海二纺机生产经营活动，以维护中小股东的合法权益。

三、 关于董事与董事会

根据《公司章程》，上海二纺机董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 人。上海二纺机兼任高管的董事人员并未超过公司董事总人数的二分之一，独立董事人数达到董事总人数的三分之一，符合相关法律法规规定。

上海二纺机严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定的要求，就董事及独立董事的任职资格、人数构成、产生程序以及独立董事的责任和权力等事宜进行规范的运作。

本次交易完成后，上海二纺机将采取各种措施进一步提升公司治理水平，充分发挥董事会专业委员会作用，落实上市公司《董事会审计委员会议事规则》、《董事会战略委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》等制度，并在上市公司章程中进一步明确董事会与经营管理层的决策权限，实现公司治理的规范运作。

上海二纺机将进一步完善董事和董事会制度要求，确保董事会公正、科学、高效地进行决策，确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，积极了解上市公司的各项运作情况，自觉履行职责，对董事会的科学决策和上市公司的发展起到积极作用，促进上市公司良性发展，切实维护上市公司整体利益和

中小股东利益。

本次交易完成后，上海二纺机将进一步提高董事会的运作效率，改善公司治理结构。

四、 关于监事和监事会

上海二纺机监事会由 6 名监事组成，设监事会主席 1 人，其中 2 人为职工代表，符合相关法律规定。监事会能够依据上市公司《监事会议事规则》等制度，定期召开监事会会议。各监事能以认真负责的态度列席董事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及上市公司财务的监督与监察职责，并对董事会提出相关建议和意见。

本次交易完成后，上海二纺机将严格按照上市公司《监事会议事规则》的要求，促使监事和监事会有效地履行监督职责，上市公司将进一步确保监事会对上市公司财务以及董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权力，维护上市公司以及股东的合法权益。

五、 关于信息披露和透明度

本次交易完成后，上海二纺机将进一步完善《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，上海二纺机保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

六、 关于公司独立运作情况

本次交易前，上海二纺机与控股股东及实际控制人之间在人员、资产、业务、财务及机构上均做到独立。本次交易完成后，市北集团将按照有关法律法规的要求，保证未来上市公司与市北集团及其下属公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。

市北集团关于“五分开”的具体承诺如下：

（一）保证上市公司人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在市北集团担任除董事、监事以外的职务。

2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与市北集团之间完全独立。

3、市北集团向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和独立完整的资产。

2、保证上市公司不存在资金、资产被市北集团占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于市北集团。

（三）保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。

2、保证上市公司独立在银行开户，不与市北集团共用银行账户。

3、保证上市公司的财务人员不在市北集团兼职。

4、保证上市公司依法独立纳税。

5、保证上市公司能够独立作出财务决策，市北集团不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立

1、保证上市公司建立健全法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）保证上市公司业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证市北集团除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

3、保证市北集团及其控股子公司或其他关联公司避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。

4、保证尽量减少市北集团及其控股子公司与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程及相关规章制度的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

第九章 本次交易资产交付安排的说明

本次交易为太平洋机电集团拟将其持有的上海二纺机237,428,652股A股股份（占上海二纺机总股本的41.92%）无偿划转给市北集团；同时，市北集团以其持有的开创公司100%股权与上海二纺机扣除现金人民币2亿元后的全部资产及负债（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂）进行资产置换，差额部分以现金方式予以补齐。

根据上海二纺机与市北集团签订的《资产置换协议》和《资产置换协议补充协议》，其中对本次交易资产交付或过户的时间安排、期间损益分配以及违约责任条款做了明确的规定：

“第三条 资产交割及期间损益分配

（一）置出资产交割

1、自拟置出资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至市北集团名下的工商登记手续之日(简称“置出股权交割日”)起，即视为该等拟置出股权交割完毕，双方同意自置出股权交割日起，市北集团按照各股权所属公司的章程享有与拟置出股权相应的权利并承担相应的义务。

2、其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置出资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置出资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产，应当由上海二纺机交付给市北集团，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置出资产交割完毕。

于资产交割完成日，对于包含在拟置出资产当中但又无法交割予市北集团的上海二纺机各项负债(包括但不限于应缴税费、应付职工薪酬等等，具体以置换基准日的上海二纺机财务报表记载为准)，上海二纺机应留存拟置出资产中的等额货币资金，用于解决该等负债。

（二）置入资产交割

1、自拟置入资产中的股权资产根据本协议的约定完成了过户至上海二纺机名下的工商登记手续日(简称“置入股权交割日”)起，即视为该等拟置入股权交割完毕，双方同意自置入股权交割日起，上海二纺机按照各股权所属公司的章程享有与拟置入股权相应的权利并承担相应的义务。

2、其他资产的交割：对于根据法律、法规及有权管理部门的规定，需要在有权主管机构办理过户手续的拟置入资产，自完成相关过户手续之起，即视为该等拟置入资产交割完毕；对于不需要在主管机关办理过户手续的资产；应当由市北集团交付给上海二纺机，并由双方签署交割确认书，双方签署交割确认书之日，即视为该等拟置入资产交割完毕。

另双方同意，于资产交割完成日将拟置入资产对价与拟置出资产对价中金额相等的部分进行相互冲抵，对于拟置入资产对价与拟置出资产对价之间的差额(简称“置换差价”)，由交易双方以货币资金方式进行结算，在完成前述置换差价的结算后，市北集团无需再向上海二纺机支付拟置出资产对价，上海二纺机亦无需再向市北集团支付拟置入资产对价。

（三）期间损益分配

双方同意，各项拟置出资产自置换基准日至该项拟置出资产交割完成日期间所产生的损益全部由上海二纺机享有、承担；各项拟置入资产自置换基准日至该项拟置入资产交割完成日期间所产生的损益全部由市北集团享有、承担。为免疑义，《资产置换协议》及本《资产置换协议补充协议》提及的损益是指“从置换基准日至交割完成日，剔除评估因素影响的净资产变动额(如净资产减少则损益为负；最终以双方认可的有资质会计师事务所出具的专项审核报告为准)”。

双方同意，如果上海二纺机于交割完成日前在土地收购合同项下实际支付的拆迁费用低于上海二纺机评估报告所载的、拟置出资产评估价值中已包含的拆迁费用，则该等差额由上海二纺机享有，上海二纺机可自拟置出资产中留存等额的现金，市北集团应向上海二纺机支付的本次资产置换对价不变。以距交割完成日最近的一个月末为交割审计日，由上海二纺机、市北集团各自聘请具备证券从业资质的审计机构分别对拟置出资产、拟置入资产于置换基准日至交割完成日期间的损益变化进行专项审核并出具专项审核报告。

如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益小于拟置入资产损益，该等差额由上海二纺机向市北集团以现金方式补足。如经专项审核，于置换基准日至交割完成日期间，拟置出资产损益大于拟置入资产损益，该等差额由市北集团向上海二纺机以现金方式补足。”

“第四条 过渡期安排

1、在本协议签署日至资产交割完成日的期间内(以下简称“过渡期”)，双方应采取切实有效措施保证上海二纺机经营管理的平稳过渡，不得损害上海二纺机和上海二纺机其他股东的权益。

2、双方就在过渡期间各自的权利、义务和职责规定如下：

(1) 双方应当严格按照中国证券监督管理委员会的要求，保持上海二纺机的独立性和规范的公司治理；

(2) 双方应当保证不影响上海二纺机正常的生产经营；除因履行本协议签署前已订立的合同、本协议另有约定或经协议双方另行协商达成一致，上海二纺机不得进行贷款，不得进行除本次资产置换或为实施本次资产置换而进行的内部调整、重组之外的重大购买、出售资产及重大投资行为；

(3) 在市北集团推荐之董事人选经改选进入上海二纺机董事会之前；上海二纺机同意市北集团指派的代表列席上海二纺机在过渡期间内召开的任何一次董事会会议以及总经理办公会；

(4) 双方应当关注过渡期间上海二纺机的规范运作情况，以避免发生上海二纺机为市北集团及市北集团关联方提供担保或借款等损害上海二纺机利益的情形。”

“第七条 违约责任

1、本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

2、若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。”

综上所述，本财务顾问认为：协议中交易双方对期间损益作出了合理安排，对资产交割和相关违约责任做了具体规定，交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付资产或现金后不能及时获得对价、相关的违约责任切实有效。

第十章 本次交易的必要性以及对上市公司及非关联股东的影响

一、 本次交易构成关联交易

本次交易完成后，市北集团将持有上市公司 41.92%的股份，成为上市公司的第一大股东，因此，本次交易将导致上市公司实际控制权发生变化。根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.6 条的有关规定，本次交易构成关联交易。

二、 本次交易的必要性

本次交易前，在我国纺织机械行业整体运行陷入困境的背景下，上市公司经营状况持续恶化，最近三年主营业务收入呈逐年下降趋势，上市公司扣除非经常性损益连续 3 年亏损。2008 年 3 月 18 日起，上市公司股票交易被上海证券交易所实施退市风险警示处理。2009 年 12 月 31 日，上市公司股票交易被上海证券交易所撤销退市风险警示并实施其他特别处理。

市北集团作为市北高新园区的经营主体，拟将园区产业载体开发经营及园区产业投资业务置入上市公司，实现了上市公司主营业务的整体转型。本次交易完成后，将扭转上市公司主营业务亏损的局面，其盈利能力和可持续发展能力将得到彻底改善，从而有利于保护中小股东的利益。

三、 本次交易对上市公司以及非关联股东的影响

本次交易完成后，上市公司主营业务将转型为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，上市公司的资产规模、盈利能力都将得到大幅度提高，上市公司的公司治理结构也将近一步完善。

本次交易定价以独立的具备证券从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基准，作价公允、程序公正，不存在损害上海二纺机及非关联股东利益的情况。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并已履行合法程序，本次交易方案经上市公司全体独立董事同意后，提交董事会讨论。同时，独立董事就该事项发表了独立意见。同时在审议本次交易的股东大会上，上市公司将通过上交所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参加网络投票，可以切实保护流通股股东的合法权益。

第十一章　盈利补偿安排的可行性及合理性

2010 年 1 月 18 日，上海二纺机与市北集团签订了《重大资产置换之盈利预测补偿协议》，协议的主要内容如下：

(一) 承诺业绩总额

根据《审核报告》及《资产评估报告》中开创公司于 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度以及 2012 年度净利润预测数孰高的原则，市北集团保证开创公司于 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度净利润总额不低于人民币 32,537.45 万元。

(二) 实际盈利数的确定

本协议双方同意，上海二纺机将在 2012 年度结束时，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对开创企业 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度三年加一期内实现的净利润情况(以下简称“实际盈利数”)出具专项审核意见，开创公司实际盈利数以具有证券业务资格的会计师事务所出具的标准无保留意见的专项审核报告为准。

(三) 补偿的实施

如开创公司在 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度三年加一期内实现的实际盈利数总额低于本协议第一条市北集团承诺的该期间业绩总额，由市北集团以现金方式向上海二纺机补足开创公司实际盈利数总额与市北集团承诺业绩总额之间的差额部分(以下简称“盈利差额”)，市北集团并应于上海二纺机 2012 年年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上海二纺机指定的银行账户。

(四) 违约责任

任何一方未能遵守或履行本协议项下约定的义务，应负责赔偿其他方因此而受到的损失。

(五) 协议的生效

本协议自下列条件全部得到满足之首日起生效：

1、 股份划转事宜和资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；

2、 股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；

3、 就股份划转事宜，中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购上海二纺机股份的义务；

4、 资产置换事宜取得上海二纺机股东大会审议通过；

5、 关于资产置换事宜的上海二纺机重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准。

综上所述，本独立财务顾问认为：协议中交易双方对盈利预测补偿作出了合理安排，对补偿的实施和相关违约责任作了具体规定，盈利预测补偿安排可行，能够充分保障上市公司及全体股东的利益。

第十二章　同业竞争与关联交易

第一节　同业竞争

一、本次交易前，上市公司与控股股东及其关联方不存在同业竞争问题

本次交易前，上市公司与控股股东太平洋机电及其关联方不存在同业竞争的情况。

二、本次交易后的同业竞争情况

(一) 与市北集团的同业竞争

本次交易后，上市公司主营将转型为园区产业载体开发经营以及园区产业投资业务，市北集团主营业务为土地的一级开发，与上市公司不产生同业竞争。

由于市北集团承担部分政府职能，目前保留部分存量园区产业载体租赁经营业务，该业务根据 2009 年 11 月 30 日，市北集团与开创公司签订的《委托服务协议》，市北集团委托开创公司提供土地整理顾问策划、园区产业载体的租赁经营服务。协议约定委托服务的费用支付为：1、土地整理顾问策划，按市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%支付开创公司，支付时间为土地上市完成后的 30 天内；2、市北集团园区产业载体的租赁经营，按市北集团实际发生租赁收入的 20%支付开创公司，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。

综上所述，本次交易完成后，上市公司与市北集团业务上不存在同业竞争情况。

(二) 与市北集团其他控股公司的同业竞争

市北集团其他控股公司及主要业务情况如下：

序号	企业名称	市北集团持股比例	主营业务

1	上海市北工业新区科技发展有限公司	100%	自2005年起已连续三年以上无营业收入，目前无生产经营人员
2	上海泛业投资顾问有限公司	100%	房产经纪业务
3	上海创辉投资经营有限公司	100%	自成立以来无营业收入
4	上海市北实业发展有限公司	100%	物业管理，目前已无新业务
5	上海市北鸿艺会商务服务有限公司	90%	会所经营
6	上海数据港投资有限公司	60%	数据中心的服务外包及电信增值业务

1、上海市北工业新区科技发展有限公司自2005年起已连续三年以上无营业收入，目前无生产经营人员，处于暂停经营状态，故与未来上市公司不产生同业竞争。

2、上海泛业投资顾问有限公司主营业务为房产经纪业务，与未来上市公司不产生同业竞争。

3、上海创辉投资经营有限公司设立目的为负责园区的土地一级开发，后该业务整合到市北集团经营，目前该公司无营业收入，故与未来上市公司不产生同业竞争。

4、上海市北实业发展有限公司主要业务为物业管理，自2009年7月以来，已不开展新的业务，市北集团计划近期将其办理停业及工商注销手续，故与未来上市公司不产生同业竞争。

5、上海市北鸿艺会商务服务有限公司目前仍处于初创阶段，无业务产生。其未来的主要业务为会所经营，故与未来上市公司不产生同业竞争。

6、上海数据港投资有限公司目前仍处于初创阶段，其未来的主营业务为数据中心的服务外包及电信增值业务，故与未来上市公司不产生同业竞争。

三、避免潜在同业竞争的措施

为了从根本上避免和消除市北集团及其下属企业侵占上市公司商业机会和形成同业竞争的可能性，市北集团做出如下承诺：

“1、市北集团承诺，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。

2、市北集团承诺，如市北集团及关联公司未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及关联公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司。”

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易有利于避免上市公司与未来控股股东的同业竞争，市北集团采取的避免与上市公司潜在同业竞争的措施合理、有效。

第二节　关联交易

一、 本次交易完成后的关联交易

根据开创公司与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署《房产回购协议》，协议约定，市北集团拟向开创公司回购在建中的总部经济园北园 10 号楼以留作自用，回购价格为 10 号楼的账面值 132,827,080.64 元加上回购过程中必要的交易税费；并约定在 10 号楼满足可销售条件后，开创公司应按照回购价及时与市北集团签署“房产买卖合同”，市北集团应及时向开创公司支付购买房产的价款。

根据开创公司与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署的《委托服务协议》，市北集团委托开创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。委托服务的期限为 5 年，自 2010 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。协议约定：(1) 对于土地整理顾问策划服务，按市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%支付开创公司，支付时间为土地上市完成后的 30 天内；(2) 对于市北集团园区产业载体的租赁经营服务，按市北实际发生租赁收入的 20%支付开创公司，支付时间为每季度首月。

根据立信会计师事务所有限公司出具的上市公司备考审计报告，假定本次交易后的公司架构于备考财务报表列报之最早期初已经存在，上市公司最近一年一期模拟的关联交易及定价情况如下：

1、存在控制关系且已纳入上市公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交

易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：市场价格。

3、关联方销售

（1）销售房产收入

关联方名称	房产项目	座落地	建筑面积（平方米）	销售总价（元）	销售单价（元/平方米）	定价依据
上海万通世纪互联信息技术有限公司	10 号地块	江场三路 217 号 2 楼	1,339.56	10,716,480	8,000	市场价格

2008 年 11 月，公司控股子公司上海开创公司发展有限公司与关联方上海万通世纪互联信息技术有限公司签订了《上海市商品房出售合同》，出售给上海万通世纪互联信息技术有限公司江场三路 217 号 2 楼房产一套，建筑面积 1,339.56 平方米，单价 8,000 元/平方米，房屋总价 10,716,480.00 元。2009 年 2 月，上海万通世纪互联信息技术有限公司已付清房款。

(2)提供劳务收入

单位：元

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	163,950.92

注：上市公司孙公司上海聚能湾企业服务有限公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供标牌制作服务等服务收入，经双方确认，2008 年度提供服务收入为 163,950.92 元，2009 年 1 至 8 月提供服务收入为 314,414.80 元。

4、关联方提供劳务

销售代理费

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海市北实业发展有限公司	---	836,856.00	1,600,207.32

注：根据上市公司控股子公司上海开创公司发展有限公司与上海市北实业发展有限公司约定销售代理事项，按代理销售园区产业载体的 2%支付上海市北实业发展有限公司房产销售代理费。

5、关联方资金往来及资金占用费

（1）2008 年，上市公司控股子公司上海开创公司发展有限公司向关联方上海创辉投资经营有限公司（以下简称“创辉投资公司”）累计提供周转资金 27,600 万元，其中双方约定借款金额为 19,200 万元，根据借款协议，按照实际占用资金

额及同期银行贷款利率计算资金占用费。2008 年度应收创辉投资公司资金占用费 6,915,069.00 元，2009 年 1 至 6 月 5,550,741.00 元，合计 12,465,810.00 元。截止 2009 年 8 月 31 日，已累计归还借款及往来款 22,300 万元。

（2）2008 年度，上市公司孙公司上海聚能湾服务有限公司向创辉投资公司提供 3,000 万元周转资金，根据双方签订的借款协议，按照创辉投资公司实际占用资金额及同期银行贷款利率计算利息。经双方确认，应收创辉公司资金占用费 2008 年度 992,887.50 元，2009 年 1 至 6 月资金占用费 917,565 元。上述周转金，创辉投资公司已于 2009 年 6 月归还。

截止 2009 年 8 月 31 日，开创公司及下属子公司聚能湾应收创辉投资公司周转资金及资金占用费余额合计为 6,737.63 万元；开创公司下属子公司聚能湾应收市北集团周转资金余额合计为 370.21 万元，共计为 7,107.84 万元。

截止本报告书出具日，市北集团及其控股子公司创辉投资公司已全部偿还上述款项。为避免本次交易后市北集团占用上市公司资金，侵占上市公司利益，市北集团已出具“五分开”承诺，保证本次交易后上市公司不存在资金、资产被市北集团占用的情形。

6、关联方往来款项余额

项　　目	期末金额（元）		占所属科目款项余额的比例	
	2009.8.31	2008.12.31	2009.8.31	2008.12.31
应收账款	-	-	-	-
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	286,685.94	30.10%	46.31%
其他应收款	-	-	-	-
上海创辉投资经营有限公司	67,376,262.50	313,907,956.50	94.64%	98.34%
上海市北高新（集团）有限公司	3,702,164.33	5,202,164.33	5.20%	1.63%
预收账款	-	-	-	-
上海万通世纪互联信息技术有限公司	-	2,000,000.00	---	100.00%

7、关联方担保情况

(1)2008 年 4 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其与交通银行股份有限公司上海闸北公司签订的编号为 13100602008AF00003300 最高额抵押合同为上市公司控股子公司上海开创公司发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北公司银行借款 10,000 万元、9,200 万元提供担保。截至 2009 年 8 月 31 日，上述借款已归还，担保已撤销。

（2）2008 年度，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 69 丘房产中的江场三路 221 幢 101 室、301 室、401 室、501 室；223 幢 101 室、201 室房产为上市公司孙公司上海聚能湾企业有限公司 3,000 万元贷款提供抵押。截至 2009 年 8 月 31 日，上述借款已归还，担保已撤销。

（3）2009 年 3 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产中的江场三路 228 号房产为上市公司控股子公司上海开创公司发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北分行 9,660 万元的借款提供抵押。2009 年 11 月 11 日，此抵押已撤销。

（4）2009 年 12 月 4 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北支行 36,000 万元的借款提供担保。

二、 规范关联交易的措施

为减少和规范本次重大资产重组后上市公司与市北集团及其下属企业间的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，市北集团出具以下承诺：

“1、本次交易完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及市北集团事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

2、本次交易完成后，市北集团与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

市北集团和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。”

综上所述，本独立财务顾问认为：上述措施将有利于上市公司规范并减少关联交易，增强上市公司的独立性。

第十三章　独立财务顾问对本次交易的意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告、盈利预测审核报告和有关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，发表以下独立财务顾问意见：

1、本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求、履行了必要的信息披露业务、符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重大资产重组管理办法》等相关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定。

2、本次交易定价合理、公允，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。

3、本次交易完成后，上海二纺机实现战略退出纺织机械等业务，并整体转型为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，其经营业绩、盈利能力将得到较大的改善，有利于上市公司未来可持续发展。

4、本次交易完成后，市北集团将持有上市公司 41.92%的股份，成为上市公司的第一大股东，因此，本次交易将导致上市公司实际控制权发生变化。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成了关联交易。

5、上市公司与市北集团及其关联公司之间的关联交易为生产经营过程中正常的关联交易。对于该等关联交易，市北集团出具了关于规范和避免关联交易的承诺，明确了关联交易的操作原则，将建立关联方回避关联交易相关议案的表决等切实可行的机制。因此，上市公司与市北集团及其关联方之间的关联交易是公允、合理的，不会损害上市公司及其非关联股东的合法权益。

6、市北集团与上市公司不存在实质性同业竞争。为避免和消除未来与上市公司产生潜在同业竞争，市北集团出具了相关承诺及其措施合理有效。

7、市北集团就拟置入资产实际盈利数不足利润预测数的情况，与上市公司签订了盈利补偿协议，相关补偿安排合理可行。

8、本次交易公平、合理、合法，有利于上市公司及其全体股东的长远利益。

第十四章　　内核程序及意见

项目小组将本次重大资产重组全套材料报送海通证券内核机构，由海通证券内核机构对申报材料进行审核，提出审核意见，项目小组根据审核意见对申报材料进行修改与完善。

海通证券内核机构认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规的相关规定，履行了必要的信息披露义务，交易定价合理，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形，同意出具本独立财务顾问报告。

第十五章　独立财务顾问特别承诺

本独立财务顾问在本次交易中进行了尽职调查，本独立财务顾问内核部门对本次交易履行了内核程序，并同意出具本独立财务顾问报告，本独立财务顾问承诺：

（一）已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

（三）有充分理由确信上市公司委托独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及上海证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（四）有关本次重大资产重组事项的专业意见已提交独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

（五）在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第十六章　提请投资者注意的事项

本次交易对上海二纺机的发展具有积极影响，但作为本次交易的独立财务顾问，特提醒投资者注意以下问题：

1、 本次交易上市公司盈利预测报告已经立信会计师事务所有限公司审核，并出具信会师报字（2009）第 11913 号《盈利预测审核报告》。盈利预测是上市公司根据截止盈利预测报告签署日已知的情况和资料、在对未来行业和上市公司业务发展情况的判断基础上对 2009 年及 2010 年上市公司的经营业绩做出的预测。在盈利预测报告编制过程中遵循了谨慎性原则，对未来影响到上市公司经营业绩的因素进行了稳健性估计，可以合理确信盈利预测的结果反映了上市公司目前的真实状况。但由于盈利预测基于诸多对未来的假设，其中某些假设在未来的实现存在一定的不确定性。请投资者在使用盈利预测数据时，对相关假设予以必要的关注。上市公司的实际经营业绩受到多方面各种因素的影响，存在盈利预测不能实现的风险，提请投资者不要过于依赖盈利预测报告，在进行投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

2、 本次交易已经取得上海二纺机董事会审议通过，尚需取得股东大会通过及国资监管部门批准，以及中国证监会核准及有权外资主管部门的批准后方可施行。市北集团因本次交易触发了上市公司其他股东的要约收购义务，须向中国证监会申请要约收购豁免。上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间均存在不确定性。

3、 本次重组中拟置出资产的作价假设上市公司土地收储能够获得中国证监会的核准，即以土地收储能够获批为假设前提。土地收储能否获得核准以及获得核准的时间存在一定的不确定性。

4、 本次股份无偿划转、重大资产置换行为构成上市公司本次重大资产重组不可分割的整体，若其中任一交易未获通过或批准，则上述各项交易自动失效并终止实施。

5、 根据市北集团与太平洋机电集团签订的《产权划转协议》，市北集团拟将从本次交易中取得的拟置出资产，无偿划转给太平洋机电集团。上市公司拟成立全资子公司（暂定名为：上海二纺机机械有限公司，简称：新二纺机），待本次交易获得相关部门及机构批准后，该全资子公司将承接由上市公司置换出去的资产、

负债及相关人员，并继续从事纺织机械业务。

第十七章　独立财务顾问联系方式

名称：海通证券股份有限公司

注册地址：上海市淮海中路 98 号

法定代表人：王开国

电话：021-23219000

传真：021-63411061

部门负责人：杨艳华

项目人员：潘晓文、王博、王会峰、魏忠伟、马步青

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

项目协办人签名：

王会峰　　魏忠伟

项目主办人签名：

潘晓文　　王博

部门负责人签名：

杨 艳 华

内核负责人签名：

张 卫 东

法定代表人（或授权代表人）签名：

任 澎

海通证券股份有限公司

2010年1月18日

上海二纺机股份有限公司

资产重组项目资产评估报告书

信资评报字（2009） 第 245 号

目 录

签字注册资产评估师声明 3
上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书摘要 5
上海二纺机股份有限公司 资产重组项目资产评估报告书 8
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 8
二、评估对象、范围及其基本情况 11
三、评估目的 21
四、价值类型及其定义 21
五、评估基准日 21
六、评估依据 22
七、评估方法 24
八、评估程序实施过程和情况 42
九、评估中的假设和限制条件 43
十、评估结论 45
十一、特别事项说明 48
十二、评估报告使用限制说明 52
备查文件（除特别注明的以外，均为复印件） 54
一、上海二纺机股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议 56
二、太平洋机电（集团）有限公司关于对二纺机实施重大资产重组的董事会决议 62
三、上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案说明 66
四、上海二纺机股份有限公司营业执照 68
五、上海二纺机股份有限公司国有资产产权登记证 69
六、上海二纺机股份有限公司评估基准日及前二年特殊目的审计报告（信会师报字（2009）第 11927 号） 72
七、上海二纺机股份有限公司评估基准日及前三年审计报告（信会师报字（2009）

第 11808 号）.....148
八、场中路 265 号土地使用证（本部、权证编号 030829）.....254
九、场中路 265 号房屋权证（本部、权证编号 07724）.....261
十、场中路 687 号房地产权证（成品仓库、权证编号 011032）.....269
十一、场中路 687 号房地产权证（化纤仓库、权证编号 010970）.....278
十二、新疆房产证.....286
十三、海口房屋权证（2 套，权证编号分别为 104687、104688）.....287
十四、澳门路 715 号房地产权证（权证编号 016000）.....301
十五、澳门路 715 号租赁合同.....303
十六、西藏南路 1371 弄房地产权证（权证编号 001575）.....311
十七、场中路 685 弄房地产权证（化工仓库、权证编号 037228）.....318
十八、关于江湾镇街道 384 街坊土地实施收购储备复函（沪电管理（2009）60） 324
十九、国有土地收购合同.....327
二十、关于上海良纺纺织机械专件有限公司使用的土地权属确认函.....335
二十一、车辆行驶证.....336
二十二、《上海二纺机股份有限公司土地被收储涉及的房地产和设备等动迁补偿价值评估报告书》（沪银信汇业评报字[2009]第 B1185 号）.....345
二十三、《关于二纺机资产置换中涉及的所得税收问题报告》（京中安泰[2009]第 059 号）.....367
二十四、资产评估委托方承诺函（原件）.....370
二十五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）.....371
二十六、上海立信资产评估有限公司营业执照.....372
二十七、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书.....373
二十八、参加本评估项目的人员及资格证书.....375
二十九、资产评估业务约定书.....377

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2009]第 245 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对上海二纺机股份有限公司的委估资产及负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下:

1、 我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。

2、 根据资产评估准则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、 我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、 我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、 我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、 我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、 我们对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象

的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、 由于本次委估资产涉及到纳入动迁补偿范围的资产，因此评估人员在确定补偿范围时是根据动迁补偿评估报告及企业填报的的申报表为准，同时在确定与动迁相关的预计费用、预计所得税时，评估人员分别按照企业提供的预计费用预测资料及专业税务咨询机构提供的所得税预测结果分析、判断，因此上述 2 项负债均为预估值，如果将来在动迁过程中实际发生费用与预计费用有较大出入，那么评估结论会受到较大影响。

9、 本次评估对象为部分资产及负债、评估目的为资产重组，因此在评估纳入动迁范围的资产时，我们已经考虑该等资产在评估过程中评估增减因素引起的所得税影响（由专业税务咨询机构出具的报告综合考虑），但是评估人员未考虑其余各项资产评估增减值引起的各项税赋对重组双方带来的可能影响其价值的任何限制因素，我们也未作任何纳税准备。

10、 为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

11、 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

注册资产评估师： 谢 岭

注册资产评估师： 丁 怡

注册资产评估师： 万健华

2009 年 12 月 15 日

上海二纺机股份有限公司

资产重组项目资产评估报告书

摘 要

信资评报字（2009）第 245 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读信资评报字（2009）第 245 号资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海二纺机股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对该公司因拟实施重大资产置换事宜而涉及的截至基准日该公司全部资产及负债扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债进行了资产评估。本评估公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

评估范围: 本项评估的范围为上海二纺机股份有限公司基准日全部资产及负债扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债。

评估基准日: 2009 年 8 月 31 日。

评估目的: 本项评估的目的是为委托方拟实施重大资产置换暨关联交易事宜，提供上海二纺机股份有限公司委估资产及负债市场价值的参考依据。本次交易的主要内容为: 委托方以扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债与上海市北高新（集团）有限公司合法持有的开创公司 100%股权进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。置入资产与置出资产如存在差额，则以现金方式予以补足。

价值类型: 市场价值。

评估方法: 成本法

评估结论:

经评估，上海二纺机股份有限公司委托评估的净资产的市场价值为839,255,123.22元，大写人民币捌亿叁仟玖佰贰拾伍万伍仟壹佰贰拾叁元贰角贰分。

评估结果汇总表

评估基准日：2009年8月31日 金额单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	47,678.44	47,678.44	48,920.19	1,241.75	2.60
可供出售金融资产净额	3,817.74	3,817.74	3,817.74		
长期股权投资净额	2,904.18	2,904.18	3,491.97	587.79	20.24
投资性房地产	5,490.61	200.58	2,844.75	2,644.17	1,318.26
固定资产	19,208.77	3,412.31	8,062.89	4,650.58	136.29
其中：建 筑 物	15,703.69	1,750.35	2,420.38	670.03	38.28
设 备	3,505.08	1,661.95	5,642.51	3,980.56	239.51
无形资产净额	1,510.61	23,176.08	104,080.80	80,904.72	349.09
长期待摊费用	578.97	0.00	0.00		
资产总计	81,189.32	81,189.33	171,218.34	90,029.01	110.89
流动负债	70,071.88	70,071.88	69,776.63	-295.25	-0.42
非流动负债	458.90	458.90	17,516.19	17,057.29	3,717.00
负债总计	70,530.78	70,530.78	87,292.82	16,762.04	23.77
净资产	10,658.54	10,658.54	83,925.52	73,266.98	687.40

本报告提出日期为2009年12月15日，评估结果的有效使用日期至2010年8月30日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人： 张美灵

总评估师： 姚 平

注册资产评估师： 谢 岭

注册资产评估师： 丁 怡

注册资产评估师： 万健华

2009 年 12 月 15 日

上海二纺机股份有限公司

资产重组项目资产评估报告书

信资评报字（2009）第 245 号

上海二纺机股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司（以下简称：二纺机）委托评估的资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方： 上海二纺机股份有限公司

法定代表人： 李培忠

注册资本： 56,644.9190 万元

实收资本： 56,644.9190 万元

公司类型： 股份有限公司

公司地址： 上海市场中路 687 号

经营范围： 生产纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品(涉及许可经营的凭许可证经营)。

该公司是于一九九二年三月在中华人民共和国注册成立的股份制企业，公司发起人为原上海第二纺织机械厂（创建于 1923 年）。注册资本（股本金总额）为人民币 566,449,190 元，其中国有股占 46.31％、境内上市内资股（A 股）占 12.57％、境内上市外资股（B 股）占 41.12％。

该公司的 A 种和 B 种股票分别于一九九二年三月和七月在上海证券交易所上市：一九九三年十二月，部分 B 种股票采用 ADR 形式在美国证券市场上柜交易。

该公司主要生产销售纺纱机械、化纤机械等产品，二纺机产品开发、生产制造、综合竞争力在国内同行业中均处于领先，是中国大型纺织机械制造销售商之一。

经过十几年与世界知名企业的合作和技术交流，该公司培养出了一支素质过硬的技术队伍。在引进国外先进技术的同时，该公司注重消化吸收，再转化体现在该公司的自身产品上。在引进技术和自有技术的结合过程中，充分体现了该公司技术人员的聪明才智。

该公司按 ISO9001 质量保证模式建立的质量保证体系，于 1994 年 4 月通过了国际著名认证机构——英国 BSI 公司的认证，2002 年 12 月完成了 BSI 对该公司 2000 版质量管理体系的第二次评审，取得继续使用 BSI 认证证书使用权；2003 年 10 月，该公司质量体系通过中国质量认证中心上海评审中心质量管理体系换证审核。该公司经国家权威机构认定为“计量检测合格企业”。

该公司经过长年的设备更新和技术改造，拥有了一定规模的生产能力，在金属切削、钣金、焊接、电气等方面具备了先进的生产设备和完善的制造技术，该公司现有各类设备 3,000 余台套，其中包括先后从德国、美国和日本引进的 354 台套的加工设备，其中各类加工中心 13 台套，钣金、箱体、壳体柔性生产线四条，这些设备在工艺手段上首先保证了产品的质量可靠性和一致性。

该公司开业至今各项经营活动正常，但近年受行业不景气影响，经营业绩下滑非常明显，近三年来的财务状况如下：

金额单位：万元人民币

项目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年 8 月
资产	113,136.36	94,760.21	76,100.27	101,189.33
负债	52,178.42	54,986.35	37,999.85	70,530.78
净资产	60,957.94	39,773.86	38,100.42	30,658.54
资产负债率	46.12%	58.03%	49.93%	69.70%

该公司近三年来的经营情况如下：

金额单位：万元人民币

项目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年 1～8 月
一、营业总收入	81,160.57	73,204.45	37,381.94	11,484.82
其中：营业收入	81,160.57	73,204.45	37,381.94	11,484.82
二、营业总成本	88,883.08	101,714.71	36,967.52	18,820.99
其中：营业成本	76,948.33	71,684.76	37,295.03	12,130.62
营业税金及附加	562.12	301.69	313.71	111.42
销售费用	1,694.93	1,788.70	1,058.23	481.11
管理费用	7,481.76	8,830.56	4,653.83	3,574.55
财务费用	815.06	796.06	837.59	299.48
资产减值损失	2,075.97	21,033.75	-369.03	3,952.38
加：公允价值变动收益	73.03	146.48	-121.84	0.00
投资收益	622.06	2,574.33	6,943.67	-89.38
三、营业利润	-7,722.51	-28,510.26	414.42	-9,154.12
加：营业外收入	1,827.78	1,259.13	2,821.08	177.31
减：营业外支出	512.57	673.17	25.42	7.69
四、利润总额	-6,407.30	-27,924.30	3,210.08	-8,984.50
减：所得税费用	16.66	42.66	-0.66	0.00
五、净利润	-6,423.96	-27,966.96	3,210.74	-8,984.50

上述 2006 年、2007 年、2008 年、2009 年 1～8 月数据均摘自于经上海立信会计师事务所有限公司审计后的母公司会计报表。

该公司执行的主要会计政策：企业会计准则和《企业会计制度》。

该公司适用的主要税项及税率：

税种	税率(%)	计税基数
营业税	5	销售收入
增值税	17	
城市建设维护税	7	营业税额
教育费附加	3	营业税额
企业所得税	15	应纳税所得额

财政税务关系隶属于上海市虹口区税务局第七税务所。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者:

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为:

委托方;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、 评估对象、范围及其基本情况

1、 评估范围和对象:

本次资产评估的范围系截至 2009 年 8 月 31 日上海二纺机股份有限公司扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债。

委托评估的资产类型包括流动资产(货币资金、应收款项、存货)，非流动资产(可供出售金融资产、长期投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用)，负债(流动负债、递延所得税负债)等。

委估总资产账面值811,893,377.85元,其中:流动资产476,784,431.14元，非流动资产 335,108,946.71 元。

总负债账面值 705,307,798.34 元，其中: 流动负债 700,718,784.91元，非流动负债 4,589,013.43 元。

净资产（以下所称净资产均指委估资产减委估负债后的余值）账面值106,585,579.51 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

本公司基准日的资产及负债账面值经上海立信会计师事务所有限公司审计。

委托评估的资产除部分存货由于库龄较长及报废的原因，存在较大的变现风险，长期投资中—海南兴安股份公司等有坏账可能外，其余资产为正常使用中的资产。

具体对象如下：

截止日期：2009 年 8 月 31 日　　单位：人民币元

科目	账面值
一、流动资产合计	476,784,431.14
货币资金	282,783,014.28
应收票据	27,923,000.00
应收账款净额	66,352,746.29
其他应收款净额	2,372,441.91
预付账款	6,109,851.71
存货净额	91,243,376.95
二、非流动资产合计	335,108,946.71
可供出售金融资产净额	38,177,422.92
长期股权投资净额	29,041,841.03
投资性房地产	54,906,138.31
固定资产净额	192,087,719.09
无形资产净额	15,106,148.44
长期待摊费用	5,789,676.92
三、资产合计	811,893,377.85
四、流动负债合计	700,718,784.91
应付票据	2,174,000.00
应付账款	152,560,152.20
预收账款	15,768,068.71
应付职工薪酬	6,111,172.96
应交税费	1,024,827.33
其他应付款	523,080,563.71
五、非流动负债合计	4,589,013.43

递延所得税负债	4,589,013.43
六、负债合计	705,307,798.34
七、净资产	106,585,579.51

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

2、 委估资产基本情况:

（1）流动资产

流动资产主要有货币资金、应收款项及存货组成。

委托评估的货币资金为 282,783,014.28 元，占流动资产的 59%，比重较大的原因是由于该公司预收了一笔虹口区土地发展中心的土地动迁补偿款 520,351,000.00 元。但是由于本次委托方确定评估范围时扣除了人民币 2 亿元货币资金，因此形成目前的委估货币资金。

应收款项包括应收票据 27,923,000.00 元、应收账款净额 66,352,746.29 元、其它应收款净额 2,372,441.91 元及预付账款 6,109,851.71 元。二纺机虽然对应收账款计提了坏账准备 10,580,388.50 元，但主要业务对象为关联单位或者经常往来客户，基本能回收，产生坏账的可能性不大。应收账款的账龄分析情况详见下表:

账龄	金额	占金额的%
1 年以内	40,142,246.83	52.18%
1-2 年	9,519,368.59	12.37%
2-3 年	20,048,067.96	26.06%
3 年以上	2,117,303.41	9.39%
合 计	76,933,134.79	100%

被评公司的存货账面原值 168,160,690.72，账面净值 91,243,376.95 元，其中原材料账面原值 25,861,558.71 元，账面净值 18,717,010.25 元、材料采购账面值 566,153.82 元、在库低值易耗品账面原值 62,757.17 元，账面净值 23,566.17 元、生产成本账面原值 50,358,505.53 元，账面净值 29,524,664.92 元、产成品账面原值 73,289,806.81 元，账面净值 30,055,280.35 元、在产品账面原值 18,021,908.68 元，账面净值 12,356,701.44 元。上述各项存货的减值准备合计 76,917,313.77 元。该公

司的存货绝大部分均存放在公司内部库，但有部分产成品由于是样品机的原因安装在不同客户厂区内，如络筒机安装在江苏姜堰市姜堰镇。

由于被评公司规模较大，生产产品规格型号较多，因此原料的种类、型号也较多，某一单类的原材料都有上万项的明细品种。被评公司的产品更新换代较快，而原料部件的通用性并不很强，因此一旦产品淘汰，则库存的原料、配件等周转就变得非常慢，因为一旦当某类产品过了销售期，与其对应的配件一般只有 2 种出路:(1)产品需要维修时作为配件供应;(2)新产品中如果有的部件能通用或稍作调整后能使用，则可以在新产品中继续使用。但这 2 种使用途径的概率都不大，因此造成被评公司目前账面上留存有较多以前年度、以前产品配套的原材料。基于被评公司对存货适用性的经验，该公司认为 2 年内的原材料均为与现有产品基本配套的配件，因此不存在呆滞情况，2-3 年内的原料可能存在一定的呆滞情况，而库龄 3 年以上的原料由于产品淘汰等原因基本无法继续使用，因此企业已经办理了报废手续。评估人员根据企业提供的上述经验数据将将每一类原料部件按照库龄分为 3 类：2 年以内、2－3 年、3 年以上。详见下表:

项目	2 年以内	2-3 年	3 年以上(报废)	小计
不锈钢	7,518.72	5,564.24	0.00	13,082.96
辅助料	514,563.50	428,711.46	1,922,476.13	2,865,751.09
进口料	370,839.47	1,275,145.07	3,163,055.20	4,809,039.74
配套件	420,159.10	172,513.52	112,206.63	704,879.25
其它料	141,996.75	3,338.56	228,366.82	373,702.13
塑料件	98,717.48	50,652.66	502,793.29	652,163.43
外购料	2,470,542.44	1,013,787.51	1,744,577.21	5,228,907.16
专配件	1,203,853.85	301,686.75	719,707.10	2,225,247.70
络筒外购	642,166.29	33,045.69	1,412,161.31	2,087,373.29
络筒配套	674,332.36	412,304.35	1,199,012.93	2,285,649.64
化纤辅助材料	157,365.27	0.00	0.00	157,365.27
化纤外购材料	4,994,636.92	0.00	0.00	4,994,636.92
进口件	220,749.61	0.00	0.00	220,749.61
标准件	54,803.89	0.00	0.00	54,803.89

化纤呆滞配套	272,016.92	140,702.02	0.00	412,718.94
合计	12,244,262.57	3,837,451.83	11,004,356.62	27,086,071.02
占总成本比例	45.21%	14.17%	40.63%	100.00%

在库低值易耗品账面金额 62,757.17 元,主要为劳防易耗品和棉毛呆滞易耗品，评估人员清查中发现，这些易耗品主要是工具件和劳防品，库龄都在 3 年以上，其中被评公司对棉毛呆滞易耗品计提了全额存货跌价准备。

生产成本账面金额 50,358,505.53 元，存货跌价准备 20,833,840.61 元。该科目主要核算刚从仓库领用不久的尚未进行加工的原材料和部分尚未结转至产成品科目的未完工产品或新产品试制部件及呆滞较长时间的未完工部件。

产成品账面值调整后账面值为 73,289,806.81 元。存货跌价准备 43,234,526.46 元。产成品主要可以分为 4 类:

①化纤部门的不良产品，账面值合计 32,163,016.46 元，占产成品的账面值的 44%，实际只剩下废品回收价值;

②正常销售的产品，账面值合计 30,079,374.24 元，占产成品的账面值的 41%，大部分处于亏损状态;

③样品机，账面值合计 10,996,240.59 元，占产成品的账面值的 15%，由于这部分产品带有研发性质，在基准日很难判断其将来是否能实现销售，但时间越长，实现销售的可能性越低。;

④可供销售的备品备件，金额较小，只有 51,175.52 元，系从原材料库转入，主要用途有 2 类：一是根据客户需要在销售产品时同时销售部分配件作为备品备件，二是某些专业维修商或客户会根据自生需要订购一些备品备件。

自制半成品账面金额 18,021,908.68 元，存货跌价准备 5,665,207.24 元。该科目核算的都是已进行过部分加工的零部件，只是因为单独入库保管，因此在会计上将其单独核算。因此该科目的性质等同于半成品，只是加工程度较半成品而言相当低。

（2）非流动资产

非流动资产由可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及长期待摊费用组成。

可供出售的金融资产账面金额 38,177,422.92 元，全部为 A 股上市的证券代码为“600643”爱建股份的无限售流通股共计 3,710,148.00 股，账面单价 10.29 元，为爱建股份基准日的收盘价。

长期股权投资科目账面金额 48,439,774.04 元，长期股权投资减值准备 19,397,933.01 元，账面净值 29,041,841.03 元，共有明细 6 项，其中 4 笔为法人股股票,另 2 笔为其他长期股权投资。

具体投资情况如下:

金额单位：元

序号	单位名称	股票代码	股票性质	持股数量	持股比例	账面值
1	水仙电器	400008	法人股	880,000.00		3,040,000.00
2	上海银行		法人股	71,000.00		71,000.00
3	北京鹭峰科技	400010	法人股	500,000.00		150,000.00
4	海南兴安实业股份有限公司		法人股	337,500.00		30,000.00
5	上海普恩伊进出口有限公司				90.00	27,610,740.00
6	上海良纺纺织机械专件有限公司				90.00	17,538,034.04
	长期股权投资减值准备					-19,397,933.01
	小　　计					29,041,841.03

投资性房产清查前账面值 54,906,138.31 元，共计 11 项，分别为场中路 687 号工业用房、澳门路 715 号工业用房及西藏南路 1371 弄 3 号 102 室商品房。其中投资性房产序号 1-7 为位于场中路 687 号公司本部的房产，为购入的工业厂房及土地，因此放在投资性房产科目。由于该部分房地产已纳入土地收购拆迁补偿范围，因此调入土地使用权科目，按照土地收购

合同签订的拆迁补偿金额确定本次的评估值。

房屋建筑物清查前账面原值 266,021,991.29 元，账面净值 168,279,940.66 元，共计 302 项，分别为场中路 687 号工业用房、红柳路南大路的工业厂房及新疆、海南购买的商品房，减值准备为 11,243,054.49 元。其中：

①场中路 687 号拟拆迁房屋建筑物及构筑物（序号 1-297）

本次评估场中路 687 号拟拆迁范围内房屋建筑物已纳入土地收购拆迁补偿范围，因此转入土地使用权科目，按照土地收购合同签订的拆迁补偿金额确定本次的评估值。上述纳入动迁范围的房屋建筑物及构筑物账面原值为 243,357,636.61 元，账面净值为 151,127,875.66 元，与动迁资产相关的减值准备为 11,243,054.49 元，本次评估一并转入土地使用权。

②化纤厂房(土地使用权)（序号 298）

该项为场中路 687 号拟拆迁范围内的土地使用权，账面原值为 6,508,101.32 元，账面净值为 5,438,193.73 元，系由于被评公司入账错误计入本科目。由于该项土地纳入动迁范围故本次评估将其调入无形资产——土地使用权科目序号 4。

二纺机股份公司本次委估的设备的帐面原值为 475,375,085.76 元,帐面净值为 136,045,171.39 元，共 2,379 项，计提的减值准备为 100,994,338.47 元。设备类中机器设备的帐面原值 453,804,287.55 元,帐面净值 129,814,275.81 元,计 1,271 项;车辆的帐面原值 2,350,461.74 元,帐面净值 1,216,895.15 元,计 9 辆;电子设备的帐面原值 19,220,336.47 元,帐面净值 5,014,000.43 元，计 1,099 项。

二纺机的设备总体可分为机加工设备、装配线和电、水、气等共公设备等。

二纺机的设备启用年限自 1949 年至今。在 1992 年企业成立股份制上市公司时，原有设备经评估入帐，评估值为帐面原值。股份公司成立后，进

口了一批大型设备，如壳体柔加系统、箱体柔加系统、络筒锭装配线、等离子切割数控、钣金柔性加工系统、数控槽筒专机、数控槽筒专机、数控冲床、立式加工中心和数控精密冲床等，设备产出国为德国、日本和瑞士等国。

进口设备约占设备帐面原值的 74％，其余部分设备为国产设备。二纺机股份公司的产品络筒机等由于产品型号的更新升级、产品结构和产品生产工艺更新,使得产品的加工专机如壳体柔加系统、箱体柔加系统、数控槽筒专机等产生经济性贬值。

二纺机委估的设备中，机器设备占设备总额的 95.5％，车辆占 0.5％，电子设备占 4％。

无形资产由土地使用权及其他无形资产组成。其中:

①无形资产——土地使用权账面值为 15,065,335.94 元，全部为位于虹口区场中路 687 号内纳入收购补偿范围的土地。另外由房屋建筑物转入化纤厂房所占土地使用权、投资性房产及房屋建筑物科目调入拟拆迁房屋建筑物、由机器设备科目调入拟拆迁不可搬迁设备，构成本次评估的与动迁相关的资产组合，调整后账面原值为 248,758,144.78 元，从房屋建筑物及设备中转入的减值准备合计为 17,038,151.12 元，调整后账面净值 231,719,993.66 元。本次评估按照《国有土地使用权收购合同》约定的补偿价格确定扣除预计各项必要支出后的余额作为该部分拟拆迁范围内资产组合的评估值。

②其他无形资产账面金额 40,812.50 元，为 2005 年 3 月购入的技术部使用的 ugnx 软件和装配模块共 8 套，原价 349,650.00 元，按 5 年进行摊销。

③帐外无形资产

根据被评公司申报的材料，评估人员了解到该公司目前帐外的无形资产有 2 类，一是各项专利技术，二是注册商标。

该公司在经营过程中运用员工的聪明才智，不断对工艺进行改进，尤其在近几年本公司将 25 项专利技术申报为发明或使用新型专利，还有 6 项发明或使用新型专利已经获取专利申请受理通知书，详见下表：

专利汇总表

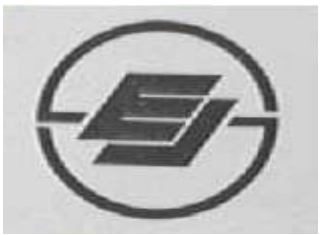
一、已授权专利			
序号	专利类型	专利名称	专利号
1	发明	环锭细纱机的紧密纺纱装置	ZL03115186.8
2	实用新型	环锭细纱机手工落纱筒管箱的防倒装置	ZL200520042995.4
3	实用新型	环锭细纱机的集体落纱装置	ZL200420110365.1
4	实用新型	环锭细纱机的中罗拉传动装置	ZL200420114398.3
5	实用新型	环锭细纱机的紧密纺纱装置	ZL200320108596.4
6	实用新型	圆钢长向间隙调整装置	ZL200420036730.9
7	实用新型	细纱机的紧密纺纱装置	ZL02216530.4
8	实用新型	纱线断头检测装置	ZL02265359.7
9	实用新型	细纱机大牵伸装置	ZL00249589.9
10	实用新型	环锭细纱机牵伸传动装置	ZL02279947.8
11	实用新型	环锭细纱机钢领板定位装置	ZL03232094.9
12	实用新型	环锭细纱机的紧密纺纱装置	ZL03228410.1
13	实用新型	环锭细纱机的一种紧密纺纱装置	ZL200420090668.1
14	实用新型	毛纺细纱机螺旋形导纱钩	ZL200620048721.9
15	实用新型	环锭细纱机的一种紧密纺纱装置	ZL200620049131.X
16	实用新型	环锭细纱机的大跨距机架组件	ZL200620044664.9
17	实用新型	环锭细纱机的中段升降平衡装置	ZL200620045054.0
18	实用新型	环锭细纱机的粗纱架装置	ZL200620048722.5
19	实用新型	环锭细纱机的可调式钢领底座装置	ZL200620048720.6
20	实用新型	环锭细纱机双小销牵伸装置	ZL200720066977.9
21	实用新型	环锭细纱机的后下罗拉清洁装置	ZL200520045795.4
22	实用新型	环锭细纱机集聚纺网格圈的张力轴装置	ZL200520047382.X
23	实用新型	环锭细纱机集聚纺装置的倒纱器	ZL200520046705.3
24	实用新型	环锭细纱机气圈环升降导向装置	ZL200520047383.4
25	实用新型	环锭细纱机集体落纱系统的拉杆滚轮装置	ZL200620048170.8
		二、专利申请受理通知书	
1	发明	环锭细纱机的集体落纱走管装置	200710047782.4
2	实用新型	环锭细纱机的牵伸传动装置	200720076379.X
3	实用新型	环锭细纱机的集体落纱走管装置	200720076380.X
4	实用新型	毛纺细纱机的粗纱倒纱装置	200720199422.1
5	实用新型	粗纱机筒管单锭传动装置	20072019421.7
6	实用新型	粗纱机锭翼单锭传动装置	200720075821.7

被评公司目前使用的注册商标为二纺机图形商标，见下表：

注册号：274076

类别：第 4 类，国际分类第 7 类

使用范围：棉、毛、纺机械产品、麻纺、绳丝机



械产品、染整机械产品、化纤机械产品

有效期限：2007.01.10—2017.01.09

长期待摊费用账面值为 5,789,676.92 元，为位于普陀区南大路、红柳路的土地使用权，该项资产系 1999 年 12 月根据该公司与其母公司—太平洋机电（集团）有限公司签订的《资产转让协议》的约定从母公司转让而来，当时作价 723.85 万元（根据上海上方资产评估有限公司 2000-344 评估报告确定），本地块为集体用地，由于历史问题，企业一直未办理房地产权证，故该公司分别在土地使用权、长期待摊费用中均核算及摊销过。由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此太平洋机电(集团)有限公司、被评公司、上海纺织机械专件总厂同意终止转让目标土地。各方确认，自 2000 年 12 月起，为支持被评公司生产经营，在专件总厂对目标土地享有权利的期限内，该公司均排他性地使用目标土地，此外，目标土地的地上建筑物实质归属于被评公司所有。

该地块近外环线，土地性质为集体建设用地，土地等级为八级，土地面积 18,574 平方米，房屋总建筑面积 15,325 平方米，目前该地块与地上相应主厂房及辅助用房均租赁给上海良纺纺织机械专件有限公司使用，该公司为被评公司控股子公司。

（3）流动负债

流动负债账面值合计为 700,718,784.91 元，由应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应缴税费及其他应交款组成。

流动负债中应付账款账面值为 152,560,152.20 元，约占流动负债的 22%，主要为应付各往来客户的货款和暂估货款。其它应付款账面值为 523,080,563.71 元，约占流动负债的 75%,，主要内容为预收虹口区土地收储中心的动拆迁补偿款、应付巨方实业等租户的租房押金和与太平洋机电集团资产置换协议尾款等。其中预收虹口区土地收储中心的动拆迁补偿款为 520,351,000.00 元（以上款项已于 2009 年 8 月 11 日收到）。

（4）非流动负债

非流动负债账面值合计为 4,589,013.43 元，为递延所得税负债，核算的是可供出售金融资产－－爱建股份账面金额（公允市价）与成本价之间差异的 15％计入递延所得税负债。

三、 评估目的

二纺机拟实施重大资产置换暨关联交易，本次交易的主要内容为：二纺机以扣除人民币2亿元货币资金外的其余资产及负债与上海市北高新（集团）有限公司合法持有的开创公司100%股权进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。置入资产与置出资产如存在差额，则以现金方式予以补足。

本次经济行为已经得到二纺机第六届董事会第二十六次会议决议通过，同时本次经济行为已经得到该公司的国有控股股东-太平洋机电（集团）有限公司的董事会决议通过。

四、 价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

1.本项目评估基准日的选择是委托方根据评估目的、评估要求及评估目的所对应的经济行为与本公司协商确定；

2.评估基准日尽可能接近评估目的所对应的经济行为发生日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、 评估依据

（一）法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》;

2、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;

3、原国家国资局制定的《国有资产评估管理施行细则》;

4、国有资产监督管理委员会 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》;

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

财政部、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

1、《资产评估准则——基本准则》;

2、《企业国有资产评估报告指南》

3、《资产评估价值类型指导意见》

4、《企业价值评估指导意见》

（三）行为依据

1、上海二纺机股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议;

2、太平洋机电（集团）有限公司关于对二纺机实施重大资产重组的董事会决议;

3、资产评估业务约定书。

（四）产权依据

1、有关会计资料复印件，包括审计报告等;

2、公司营业执照、合同复印件;

3、房地产权证;

4、车辆行驶证。

5、其他有关合同、协议及有关事项说明等。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）;

2、中国人民银行2008年12月22日公布的存贷款利率;

3、机电产品等报价手册（2008年版）、网上价格查询;

4、2009年中国机电产品价格商情;

5、2009年价格信息;

6、委托方提供的2009年8月31日经审计的会计报表及其他资料;

7、《国有土地收购合同》;

8、房屋租赁合同;

9、网上二手房挂牌交易信息

10、《上海建设工程标准与造价信息》

11、现行上海市建筑工程定额及相关费用文件;

12、被评公司提供的各项预计费用的预测说明及依据;

13、评估人员现场勘察记录;

14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、 评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本次委估资产范围虽然为截至 2009 年 8 月 31 日上海二纺机股份有限公司扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债，但实际上还是属于整体经营性资产，因此评估人员进行了适用性分析。

由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估排除了市场法评估。

收益法实用性分析:

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以

确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为:

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

被评公司主要生产销售纺纱机械、化纤机械等产品，主要产品包括长细纱机、粗纱机、自动络筒机。公司最近三年主要产品收入、利润、财务指标情况如下:（单位: 万元）

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入（万元）	54,249.14	92,528.46	102,750.22
利润总额（万元）	789.39	-27,695.38	-6,317.82
归属于上市公司股东的净利润（万元）	955.64	-27,781.56	-6,550.92
基本每股收益（元）	0.0169	-0.4905	-0.1156
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	***-0.16***	***-0.53***	***-0.14***
全面摊薄净资产收益率(%)	2.59	-68.15	-10.61
加权平均净资产收益率(%)	2.63	-58.03	-10.22

评估人员通过清查后了解到:

1、纺织机械是纺织工业的生产手段和物质基础，其技术水平、质量和制造成本，直接关系到纺织工业的发展。近年来，中国纺织机械行业发展非常迅速，但是受国际经济危机影响，截止到 2009 年 5 月底，纺织机械行业主要经济指标与去年同期相比，产品生产销售小幅下降，经济效益下降明显。全行业完成工业总产值（现行价格）218.67 亿元，同比下降 6.40%；产品销售收入 218.28 亿元，同比下降 5.20%；利润总额 5.36 亿元，同比下降 48.24%；亏损企业 253 家，同比增长 41.34%；亏损面为 24.80%，同比增

长 7.25 个百分点；亏损额为 4.55 亿元，同比增长 132.27%；产值利润率为 2.45%，同比增长 0.16 个百分点。据纺机协会对 1020 家生产企业统计显示，截止到 5 月底，纺织机械产品出口交货值为 14.73 亿元，同比下降 47.70%。

目前国内纺织机械总体技术水平低，产品自主开发和创新能力薄弱，研制开发资金投入不足。企业技改力度不够，制造技术落后。国内基础工业薄弱，基础配套件跟不上，影响到纺织机械产品的质量和机电一体化水平的提高。纺机产品开发缺少与工艺的有机配合，影响到纺机产品的使用效果。政策不配套，影响了国产纺机产品的竞争力。

在上述严峻的行业背景下，被评公司从 2006 年起连续亏损，2008 年 3 月开始，上海二纺机股票被实行退市风险警示的特别处理，存在退市风险。2008 年虽然基本每股收益为 0.02 元，但上市公司扣除非经常性损益后亏损近 9,000 万元，只能通过出售部分金融资产勉强实现扭亏，得以保住上市地位，但扣除非经常性损益后还是亏损 0.16 元/股。造成二纺机经营不善的原因一方面是由于宏观经济形势恶化，另一方面由于被评公司是一个老的国有企业，人员负担较重，在成本控制上与国内的民营企业有一定差距，使得市场份额不断下降。

2、2009 年 8 月 3 日，被评公司发布第六届董事会第二十三次会议决议公告：

为了贯彻落实上海市委市政府加快区域经济发展，有序推进民生工程的开发落实，上海市虹口区人民政府为改善江湾西北部城市用地结构，配合旧区改造，实施保障性用房建设，委托上海市虹口区土地发展中心对上海市虹口区江湾镇街道 384 街坊（被评公司本部地块）的土地实施征用收购。根据该公司第六届董事会第二十二次会议通过的《关于签订公司本部地块被征用收购意向书的议案》决议，该公司与上海市虹口区土地发展中心友好协商签订《国有土地使用权收购合同》。该公司意向在上海市宝山区宝山工业园区内征地 26.7 万平方米（约 400 亩），新建厂房易地搬迁。

由于二纺机存在上述重大的资产变动事项必然会对企业将来的经营方向、经营规模、经营成本带来重大变动，而变迁新厂址需要产生各项成本、费用以及生产经营方向均具有巨大的不确定性，因此该公司无法对未来的企业经营进行合理估计。

鉴于上述原因，评估人员认为采用收益法对被评公司进行企业价值评估失去意义，故不再采用收益法进行评估。本次评估采用单项资产加总法进行。

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

1、 流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其它应收款及预付账款及存货 6 个部分。

（1）货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款及其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。由于本次银行存款中 7 天通知存款金额非常大，因此评估人员对于 7 天通知存款按照相应的计息日期和利率确定应计利息。

（2）应收款项（应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1）应收票据、应收账款、其他应收款

应收票据、应收账款、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，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。

2）预付款项

预付款项根据其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值确定评估值。

（3）存货的评估

存货的评估原则上采用成本法。委估企业的存货主要包括原材料、材料采购、在库低值易耗品、生产成本、产成品和在产品等。依据资产占有方提供的存货清单，我们核实了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的原材料、材料采购、在库低值易耗品、生产成本、产成品和在产品分别进行评估。

1）原材料、在库低值易耗品的评估:

根据被评公司存货中存在不少呆滞原材料的情况，本次评估按照存货的实际情况分 2 种方法进行评估:

①由于被评公司规模较大，生产产品规格型号较多，因此原料的种类、型号也较多，某一单类的原材料都有上万项的明细品种，因此本次评估对于库龄在 2 年之内，不存在呆滞的存货采用抽样统计法评估基准日的市场价值;

②对于库龄在 2-3 年存在呆滞可能的存货，本次评估以账面成本为基础，按照呆滞的程度扣除一定的变现折扣进行评估。经过评估人员的抽样测算和被评公司的经验判断，评估人员认为对于库龄在 2－3 年的折算率取 70%是比较合理可靠的。而库龄在 3 年以上原材料已经基本无正常变现可能，因此被评公司准备在搬迁过程中作为废旧物资处理。鉴于此种情况，评估人员认为按市场回收价值评估是合理的，但由于该公司的原料较复杂，既有金属、又有橡胶、塑料等非金属，因此评估时无法准确得到回收变现系数，因此根据企业提供的经验数据，评估人员取 15%作为回收变现系数。

库龄在 2－3 年的存货评估值 = 账面金额×70%

库龄在 3 年以上的报废存货评估值 = 账面金额×15%

注：由于被评公司以计划成本记账，因此所有的材料成本差异则按惯例评估为 0。

2）材料采购

本科目账面金额 566,153.82 元,为 144 套计量泵,按照实际成本记账。

对材料采购的评估按惯例采用成本法。成本法计算公式如下:

评估值 = 市场价格＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

= 市场价格单价×数量＋合理费用（运费、损耗、仓储费等）

评估人员通过查询基准日被评公司的购货发票、合同上显示的供货单位和网上查询得到。由于计量泵尚在途，因此运杂费及仓储费均未发生，账面值也不含运杂费，故评估时不考虑。

3）生产成本

评估人员在清查中发现该科目主要核算的刚从仓库领用不久的尚未进行加工的原材料和部分尚未结转至产成品科目的未完工产品或新产品试制

部件及呆滞较长时间的未完工部件。

对于原材料性质的生产成本则按照原材料的评估方法进行评估;

对于未完工产品，评估人员提取每套明细产品的订货合同以确定合同价，再由被评公司提供的加工成本计算表进度以测算完工形象进度的可靠性。计算公式如下:

未完工产品的评估单价=对应的含税合同价/1.17×完工形象进度－相应税费

对于明细序号14－18,新产品试制部件和呆滞较长时间的未完工部件，评估人员向被评公司相关人员了解到新产品试制部件属于新产品研发，客户不需要就会造成研发失败，一旦失败则生产的产品就会处于呆滞状态，由于新产品研制的不确定性较强，因此评估人员按账面值 50%折扣进行评估；呆滞较长时间的未完工部件属于企业已经报废的零部件，且被评公司对明细序号17－18计提了全额存货跌价准备，因此评估人员按报废原材料的方法进行评估。

4）产成品（库存商品）的评估:

经过评估人员清查，产成品主要可以分为4类:

①化纤部门的不良产品

对于化纤部门库存时间很长的不良产品，被评公司一直在积极的处置当中。截止至评估清查日，明细序号1、2两项仅剩余卷绕头48套、联苯锅炉2套尚未处理，本次评估按市场回收价值评估。

化纤部门还有一项库存时间很长的不良产品--卷绕头7套，据被评公司介绍由于该公司多次仓库搬迁造成散箱。目前该批设备已残缺不全，预计只能作为废料处理，估计残料重量为1,750公斤。针对其实际情况，本次评估采用回收价值确定其评估价值，即评估值=材料重量×基准日废钢价格

②正常销售的产品

产成品的评估以其完全成本为基础，根据产品市场销售情况的好坏决定是否加上适当的利润或是评估其低于成本:

产成品的评估值= 产成品数量×不含增值税销售单价－销售费用－
销售税金及附加－所得税－部分净利润
= 产成品数量×不含税的销售单价×[1－销售费用率
－销售税金及附加率－销售利润率×所得税税率－
销售利润率×（1－所得税税率）×净利润平均折减率]

本项评估中由于被评企业基本是按照订单及合同来安排生产，因此账面产品均已有明确买家，故不再考虑销售费用及变现风险（部分净利润），另外由于企业近几年持续亏损因此无需缴纳所得税，因此也不再考虑所得税。评估人员分析后的公式为:

产成品的评估值= 产成品数量×不含增值税销售单价－销售税金及附加

销售单价按照企业提供的销售合同确定，税金及附加率按照企业前 3 年与收入的比率（2006-2008）平均值 0.7%确定。

项目	2009 年 1-8 月	2008 年	2007 年	2006 年
营业收入	114,848,199.30	373,819,423.47	732,044,490.61	811,605,705.70
营业税金及附加	1,114,198.76	3,137,101.47	3,016,884.08	5,621,200.08
所占比例	0.97%	0.84%	0.41%	0.69%
平均值	0.7%			

③样品机

明细序号 12－25 为试制的样机或者是展览用的样机，由于这部分产品带有研发性质，在基准日很难判断其将来是否能实现销售，但时间越长，实现销售的可能性越低。评估人员按照该样机的生产年限，会同被评公司人员确定了各年限的折算率，双方认定 06 年前样机取 50%、07 年样机取 60%、08 年样机取 80%的折算率是较为合理的。

④可供销售的商品

明细序号 22 为与产品配套的配件，系从原材料库转入，主要用途有 2 类：一是根据客户需要在销售产品时同时销售部分配件作为备品备件，二是某些专业维修商或客户会根据自生需要订购一些备品备件。由于其性质与库存商品一致，本次评估按照原材料的评估方法确定评估值。

5）在产品（自制半成品）的评估:

经评估人员了解和现场清查发现，该科目核算的都是已进行过部分加工

的零部件，只是因为单独入库保管，因此在会计上将其单独核算。因此该科目的性质等同于半成品，只是加工程度较半成品而言相当低。

由于自制半成品无法在市场上直接销售，因此没有市场价可寻，本次评估在实际成本的基础上根据企业的经营状况判断是加上部分利润还是扣减损失。

评估人员在现场清查中发现被评公司对自制半成品采用的是计划成本价，因此账面成本是计划成本，但评估人员并未发现有材料成本差异，经向该公司财务部门了解到，该公司由于近 2 年经营状况不好、产量下降导致计划成本与实际成本有较大差异，但为了内部核算管理需要，将材料成本差异均计入费用，因此账面上没有反映。

针对上述情况，评估人员需要先对账面成本进行还原为实际成本，即：

实际成本=账面成本×（1+差异率）

注：1、差异率是指企业转入费用的那部分材料成本差异

2、根据企业提供的近 2 年的材料成本差异统计表，二纺机近 2 年的差异率平均为 18%（取整）。

由于本科目同样存在不少不良资产，因此评估时参照原材料的方法分别进行评估：

①库龄 2 年以内的自制半成品

这部分自制半成品基本是与企业目前产品结构对应的，理论上属于适销零部件，但是由于企业近几年遭遇由于行业不景气、竞争激烈的局面造成经济效益下滑，已经连续 3 年主营业务亏损，特别是 2009 年由于受国际金融危机的影响，企业亏损有加剧的影响。根据评估人员搜集到该公司 2009 年 1-9 月的经营状况，该公司主营业务收入 6,320.49 万元，主营业务成本 7,694.54 万元，主营业务亏损 1,383.01 万元，净利润亏损高达 4,802.19 万元。根据企业目前的经营状况，该公司预计未来短期内不会有明显改善，因此目前在产的自制半成品一旦完工还是免不了亏损的局面。鉴于上述情况，本次评估采用实际成本打折的方法进行评估，折扣采用最近一期会计

报表反映的亏损毛利率-22%。

评估值=实际成本-变现损失

=账面成本×（1+18%）×（1-22%）

=账面成本×92%

②库龄在 2 年以上的存货

库龄在 2 年以上的存货呆滞的原因与原材料呆滞的原因基本一样，主要是产品结构淘汰造成的，因此评估人员认为对于库龄在 2－3 年的折算率取 70%、库龄在 3 年以上报废的自制半成品按回收价值取 15%是比较合理可靠的，但是需要将账面成本调整为实际成本。

库龄在 2－3 年的存货评估值= 账面金额×（1+18%）×70%

= 账面金额×82.6%

库龄在 3 年以上的存货评估值=账面金额×（1+18%）×15%

=账面金额×17.7%

6）在用低值易耗品的评估:

在用低值易耗品的评估采用重置成本法。委估单位对低值易耗品实行一次摊销法的账务处理，因而在用低值易耗品无帐面值。本次评估按资产占有方提供的盘点清单，进行了抽样核实，以现在重新购置该等低值易耗品所需的费用为基础，将重置全价乘以各低值易耗品实际成新率后的价值作为评估值。

2、 非流动资产评估方法

非流动资产由可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及长期待摊费用组成。

（1）可供出售金融资产

核查与股票投资相关的书证确认其真实性,并按相关书证上的投资数额核算会计记录的正确性，按评估基准日当天收盘价确定评估值。

（2）长期股权投资的评估

二纺机的长期股权投资类型较多，因此评估人员根据每项投资实际情况分别进行评估:

①未流通股----水仙电器的评估

根据评估人员搜集的的水仙电器 2009 年第 3 季度的财务报表（未经审计），该公司的净资产为-79,598,944.25 元，折合每股净资产为-0.34 元/股。虽然该股票流通股可以在三板市场交易，但被评公司手中所持为非流通股，应按每股净资产进行评估，由于该公司每股净资产为负数，且在可预见的未来，如果没有重大重组事项，应该很难再会扭亏为盈，因此评估人员按 0 进行评估。

②未流通股----上海银行、北京鹭峰的评估

评估人员以取得的最近一期会计报表（2009 年 6 月 30 日）显示的净资产为基础，假设基准日（2009.8.31）至 2009 年 6 月间每股净资产增长幅度与 2009 年上半年的增幅相同算出 2009 年 7-8 月的净资产增加或减少额，将会计报表净资产加上预测的净资产变动值得到未流通股的评估值。

③未上市股----海南兴安实业股份有限公司（序号 4）的评估

被评公司于 2004 年 8 月从原子公司-海南良基实业有限公司(现已清算)承接了海南兴安实业股份有限公司 337,500.00 定向法人股，账面值为 30,000.00 元，据被评公司介绍海南兴安实业股份有限公司目前仍未上市，被评公司已多年没有与海南兴安实业股份有限公司联系。评估人员在互联网上搜索该家单位的各种情况同样一无所获，出于海南兴安实业股份有限公司无法联系的事实，评估人员无法证实这家公司目前的资产及经营状况，评估人员以账面金额的 5％确认评估值＝1,500.00 元。

④二级子公司的评估。

对于股权比例≥20％的正常经营的的二级子公司进行整体资产评估（明细序号 5、6），其清查评估说明详见其评估说明。

长期投资评估值＝被投资单位基准日净资产评估值×投资比例

（3）固定资产—房屋建筑物和投资性房地产的评估

房屋评估方法较多，有成本法、收益法、市场法等，但各方法均因资产特点而异，按收集资料、委估对象地用途、特性采用不同的评估方法。由于委估对象的房屋类型大多为中心商业区域内的商业用房和工业办公用房，有较多市场买卖和租赁案例，因此可以采用市场比较法或收益法房地合一进行评估。另外由于被评公司的房地产有些情况比较特殊，如南大路的土地为排他许可使用权，澳门路的房产权证为工业用途，但实际却租赁给 MOTEL168 使用，针对上述特殊房地产的评估，评估人员均采用成本法的思路将房、地分估，并将成本法与收益法的结论在评估方法的合理性及参数选取的可靠性等因素比较后最终采用收益法的评估结果。

A 市场比较法

市场比较法是在评估对象所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易案例中，根据替代原则选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得评估对象的价格。该方法基本公式如下:

评估对象价格 = 交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

B 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

收益法公式: $V = a / r \times [1-1/(1+r)^n] + Vp$; 其中:

V 房地产总价、

a 年纯收益、

r 资本化率、

n 收益年限、

Vp 建筑物余值。

在采用收益法计算时，对于带有长期租约的房地产，租期内租金按租约约定，租期期满后的租金按市场水平确定。

投资性房地产均为对外出租的商业及工业用房，因此可以采用收益法进行评估。具体评估方法同固定资产-房屋建筑物的评估方法。

C 成本法

成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新购建委估对象所发生的各项成本及合理费用，积算求得委估对象估价时点价值。

对于建筑物:

评估公式：评估价值=单位面积重置价格 ×建筑面积×成新率

a、单位面积重置价格:

由于被评房产属一般房屋建筑物，采用类比法。本次评估根据上海市定额站统计的有关房屋建筑物的造价情况及有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后计加有关费用，确定单位面积重置单价。

b、建筑面积的确定:

建筑面积一般应根据房屋权证的记载确定，本次委估房屋有房屋所有权证，故按权证上载明的房屋建筑面积结合评估人员实地勘察的数字来确定建筑面积及结构形式。

c、成新率的确定:

将采用年限法所得理论成新率与采用打分法所得的技术测定成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。

(a) 年限法确定理论成新率:

计算公式:

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

经济使用年限：按有关部门关于建筑物经济使用年限标准，确定经济使用年限。

(b)打分法技术测定成新率：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

计算公式：

成新率 =（结构打分×评分修正系数 + 装修打分×评分修正系数 + 设备打分×评分修正系数）÷100×100%

(c)综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率×0.4 + 打分法成新率×0.6)

（4）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估：

因二纺机在虹口区场中路的厂区面临拆迁，根据委托方提供的上海银信汇业资产评估有限公司对拆迁补偿的评估报告，机器设备分搬迁设备、原地处置设备和不可移动三部分。本次评估中，评估人员将不可移动的设备调整至土地使用权中一并评估。

搬迁设备的评估方法如下：

计算公式：**评估值 = 重置全价×成新率**

1、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，机器设备的重置全价除自制设备外，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

=重置现价×（1+运杂安装费费率）+其它合理费用

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用。对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

沪籍公车的车牌费用，经查阅国拍网 2009 年 8 月上海市公车车牌的拍卖状况，取本次车牌评估值为 35,000.00 元。

机器设备的减值准备评估为零,设备经济性贬值按设备的实际状况估算。

原地处置设备的评估方法如下:

计算公式: **评估值 = 重置全价 × 成新率 – 拆卸费用**

原地处置设备的重置全价类似搬迁设备，但其中不包括安装调试费用、设备基础费用。

成新率同搬迁设备。

拆卸费用按不同类别设备的安装调试费的 50%计算。

（5）无形资产的评估

1）无形资产——土地使用权全部为虹口区场中路 687 号纳入收购补偿范围的土地，账面值为 15,065,335.94 元。另外由房屋建筑物转入化纤厂房所占土地使用权、投资性房产及房屋建筑物科目调入拟拆迁房屋建筑物、由机器设备科目调入拟拆迁不可搬迁设备，构成本次评估的与动迁相

关的资产组合，调整后账面净值为 231,719,993.66 元。本次评估按照《国有土地使用权收购合同》约定的补偿价格作为该部分拟拆迁范围内资产组合的评估值。计算公式:

纳入动迁资产组合评估值=土地收储合同权益价值

①土地收储合同权益价值的确定

按照上海电气（集团）总公司出具的《关于江湾镇街道 384 街坊土地实施收购储备的函》及被评公司与虹口区土地发展中心签订的《国有土地使用权收购合同》，本次评估的上述房屋（包括建、构筑物）、土地及不可搬迁设备已纳入土地收购拆迁补偿范围。评估人员在清查中发现由于江湾镇街道 384 街坊土地由 2 幅地块组成，目前二纺机实际所有的土地使用权面积应为 92,385.63 平方米，剩余 164,534.37 平方米权属归二纺机国资大股东太平洋机电（集团）有限公司所有。因此被评公司纳入动迁的土地只是江湾镇街道 384 街坊土地中的部分土地。根据拆迁补偿估价报告的评估结果及收购合同确定的收购补偿价格，本次场中路 687 号拟收购补偿金额为人民币 104,070.20 万元。根据合同约定，该合同签署后，上海二纺机股份有限公司将召开董事会、股东大会审核通过，若审核未通过，二纺机公司将在 7 日内返还已收的合同款和相应的同期银行贷款利息。截止评估基准日，该事项已获董事会决议通过并公告，但股东会尚未召开，存在不确定性风险。同时土地收储合同的生效还需要证监会批准，同样存在不确定性风险。

2)对于可以从市场上直接采购的专用设计软件,评估人员向经销售商上海优族信息技术有限公司UGNX代理事业部电话询价得到该版本的软件的销售价，然后按照被评公司该软件的摊销期限进行评估。

3）评估人员通过对被评公司申报的帐外无形资产进行清查后认为，上述专利及商标均无法为被评公司带来超过同行的超额收益，因此评估人员决定采用成本法评估，及即只考虑上述无形资产在申报过程中的必要费用支出，包括各项必要的规费及代理费用。

3、负债（流动负债及非流动负债）的评估

负债（流动负债及非流动负债）是企业承担的能以货币计量需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

（1）应付款项（应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、应付职工薪酬等）的评估

评估人员将应付款项申报表明细与相关账册、凭证进行了核对、核查，并通过发函方式进行确认。对无法函证的款项评估人员采用了抽查原始发票和暂估清单等其他替代程序。通过上述清查，对可以确定的债务，评估人员按账面值进行评估。对没有明确支付对象的负债，如职工教育基金，本次评估为 0。

（2）预计负债

本科目原无账面值，由于本次评估时评估人员以土地收储合同权益价值作为纳入动迁范围的资产组合评估值，而根据本次土地收储的具体情况及二纺机应承担的各项权利、义务，该公司为获得该项收益实际上还需要承担各种费用及所得税支出（流转税根据相关规定可以免除）。

①预计费用的评估

根据二纺机提供的资料，被评公司与动迁相关的预计费用主要有以下几项：

序号	项目	金额（元）
1	设备搬迁	35,098,543.00
2	流动资产搬迁	10,927,800.00
3	停工损失	40,365,000.00
4	二次搬迁损失	7,446,210.00
5	中介机构费用	5,000,000.00
6	租赁户补偿费	12,850,000.00
7	小计	111,687,553.00
8	不可预见费 5%	5,584,378.00
9	**合计**	**117,271,931.00**

其中序号 1 的设备搬迁费用引用自委托方提供的上海银信汇业资产评估有限公司出具的《上海二纺机股份有限公司土地被收储涉及的房地产和设备等动迁补偿价值评估报告书》(沪银信汇业评报字[2009]第 B1185 号)。本次评估纳入动迁范围的资产时在确定纳入动迁的资产范围及设备的搬迁费用时引用了该份评估报告。根据该报告出具的评估结论，可搬迁设备的搬迁补偿价值为 35,098,543.00 元。根据估价报告及说明反映的评估方法及参数选取，评估人员认为是合理的，因此本次评估按报告数引用。

但是根据企业介绍，由于该公司从未有过搬迁经验，因此尽管列出上述费用，但还有其他很多因素处于不可预测之中。例如虽然被评公司对流动资产搬迁预计了物料搬迁运输装卸费、更换、修缮仓板和货架、搬迁途中的包装箱、包装材料、及各种物料的搬迁损耗等各项费用，但实际在搬迁中可能还会发生车辆台班不够或修缮费用超支等各种情况，类似情况还有可能发生在诸如租赁户补偿、停工停产损失中，因此被评公司考虑了全部费用的 5%作为不可预见费。评估人员对被评公司提供的预计费用序号 2-8 的明细项目的合理性、数据预测的方法及参数的选取均进行了分析及判断，认为企业提供的测算方法基本可靠，选取的参数较为合理，预测费用的结果是合理、可靠地。

②预计所得税的评估

根据重组双方签署的资产置换协议规定：于交割完成日，被评公司对于包含在拟置出资产当中但又无法交割予市北集团的各项负债（包括但不限于应缴税费、应付职工薪酬等等，具体以置换基准日的被评公司财务报表记载为准），被评公司留存拟置出资产中的等额货币资金，用于解决该等负债。因此企业所得税（系上述土地动迁事项涉及的税负）均应由原二纺机股东承担。

鉴于上述置换协议，同时由于本次评估假设土地收储行为在资产重组时已经发生，因此土地收储行为带来的动迁补偿收入导致的企业所得税因

素是确定的，因此在本次评估时予以预估。

由于企业所得税估算涉及到各种复杂的税收减免政策及企业实际的各项应纳税所得调整，因此该公司聘请了专业的税务咨询机构--北京中安泰税务师事务所对动迁事项导致的所得税负担进行了预估，并出具了书面咨询意见，详见《关于二纺机资产置换中涉及的所得税收问题报告》(京中安泰[2009]第 059 号)。根据该机构预估的结论，动迁事宜导致的所得税负担为 57,890,000.00 元。评估人员在复核该机构测算所得税的方法时发现该公司是将土地动迁补偿收入扣除纳入动迁范围的账面成本、预计动迁费用、不纳入动迁范围的资产处置损失、可以抵扣的以前年度亏损等项目后得到应纳税所得，然后乘上该公司所得税率计算得到预计所得税。评估人员认为该机构测算所得税的方法虽然没有考虑基准日至交割日之间的期间损益及其余各项资产处置时可能产生的收入（如股票、设备等）问题，而且在相关参数的选取上有估计的因素，但方法基本合理、可靠，因此本次评估按上述结果确认评估值。

（3）递延所得税负债

递延所得税负债账面值 4,589,013.43 元，为可供出售金融资产－－爱建股份市值与成本价之间差异的 15%计入递延所得税负债，由于本次评估不考虑各单项资产评估增减值引起的税赋，而本科目核算的爱建股份市值与成本价之间差异的 15%本质上是对资产增值计提的所得税纳税准备，因此评估人员将其评估为 0。

八、 评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下:

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2009 年 9 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2009 年 9 月正式签订了评估业务委托协

议书，协议书的编号为信资评约字（2009）第 245 号。

2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由资产占有方提出了企业资产及负债的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产进行清查核实

2009 年 9-10 月，本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地，对委估资产进行了清查核实。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、 评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

本次委估资产较为特殊，可以分为纳入动迁补偿范围的和不纳入动迁补偿范围的资产。本次评估对不纳入动迁补偿范围的资产假定在评估目的实现后，仍可在异地按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。但是由于企业在动迁规划中计划将部分设备就地处置，因此在评估这部分设备时按移地续用的假设在评估重置成本时不但不考虑运杂及安装调试费，还扣除了设备的拆除费用。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、由于被评公司的主要生产资料-房屋建筑物、土地、部分设备等涉及到动迁，因此本次评估是根据《国有土地使用权收购合同》约定的补偿价格扣减必要的预计费用后的余值确定该部分拟拆迁范围内资产的评估值。但是由于根据合同约定，该合同签署后，上海二纺机股份有限公司将召开董事会、股东大会审核通过，若审核未通过，二纺机公司将在 7 日内返还已收的合同款和相应的同期银行贷款利息。截止评估基准日，该事项已获董事会决议通过并公告，但股东会尚未召开，存在不确定性风险，同时土地收储合同的生效还需要证监会批准，同样存在不确定性风险。因此本次评估是建立在《国有土地使用权收购合同》可以顺利执行这一假设前提下的。

6、根据委托方提供的《关于公司重大资产重组员工安置方案(草案)》，该公司拟采用部分员工劳动关系转移至新二纺机，由新二纺机继续履行原合同；部分员工协商解除劳动关系，提前终止劳动合同这种方案。该公司已经拟定《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》，并准备交由职工代表大会通过后即可实施。由于该方案可以最大限度的保证留用员工的工作岗位等相关权利，同时又能满足部分员工不愿留用的需求，因此据该公司管理层介绍通过的可能性较大。评估人员查阅了相关重组文件，并对《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》的合理性进行了判断，认为该方案被职工代表大会通过的可能性较大，同时根据被评公司的大股东--太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺，该公司将尽力协助二纺机履行法律程序审议、实施可行的现有职工安置方案,确保本次资产置换涉及之二纺机现有职工安置问题得到妥善解决。该公司将全力协调、帮助二纺机职工代表大会制定并审议通过有利于职工权益保护和本次资产置换交易执行的现有职工安置方案。大股东还进一步承诺：若于《资产置换协议》约定之资产交割完成日后,二纺机在与其现有职工解除劳动合同关系的过

程中需支付补偿金、赔偿金等相关费用,并且有任何超出本置出资产评估报告所记载的范围、金额的该等费用,则该等费用将由该公司承担。评估人员考虑到继续留用的员工不会产生额外的费用，而协商解除劳动合同的员工由大股东--太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺承担相应的各项安置费用，因此本报告未考虑因为动拆迁而引起的员工安置费用。鉴于《关于公司重大资产重组员工安置方案（草案）》毕竟尚未得到职工代表大会的通过，因此本评估报告结论是建立在上述方案得到通过且大股东--太平洋机电(集团)有限公司出具的书面承诺真实有效的前提下的。

十、 评估结论

经评估，上海二纺机股份有限公司委托评估的净资产市场价值为839,255,123.22元，大写人民币捌亿叁仟玖佰贰拾伍万伍仟壹佰贰拾叁元贰角贰分。

评估前总资产账面值811,893,377.85元，调整后账面值811,893,377.85元,评估值1,712,183,403.67元,评估增值900,290,025.82元，增值率110.89%。

总负债账面值705,307,798.34元，调整后账面值705,307,798.34元，评估值872,928,280.45元，评估增值167,620,482.11元，增值率23.77%。

净资产账面值106,585,579.51元，调整后账面值106,585,579.51元，评估值839,255,123.22元，评估增值732,669,543.71元，增值率687.40%。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2009年8月31日　　金额单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	47,678.44	47,678.44	48,920.19	1,241.75	2.60
可供出售金融资产净额	3,817.74	3,817.74	3,817.74		

长期股权投资净额	2,904.18	2,904.18	3,491.97	587.79	20.24
投资性房地产	5,490.61	200.58	2,844.75	2,644.17	1,318.26
固定资产	19,208.77	3,412.31	8,062.89	4,650.58	136.29
其中：建 筑 物	15,703.69	1,750.35	2,420.38	670.03	38.28
设 备	3,505.08	1,661.95	5,642.51	3,980.56	239.51
无形资产净额	1,510.61	23,176.08	104,080.80	80,904.72	349.09
长期待摊费用	578.97	0.00	0.00		
资产总计	81,189.32	81,189.33	171,218.34	90,029.01	110.89
流动负债	70,071.88	70,071.88	69,776.63	-295.25	-0.42
非流动负债	458.90	458.90	17,516.19	17,057.29	3,717.00
负债总计	70,530.78	70,530.78	87,292.82	16,762.04	23.77
净资产	10,658.54	10,658.54	83,925.52	73,266.98	687.40

本次委估净资产调整后账面值为106,585,579.51元，评估值839,255,123.22元，评估增值732,669,543.71元，评估增值原因分析如下：

1．流动资产

流动资产账面值为476,784,431.14元，调整后账面值476,784,431.14元，评估值489,201,874.52元，评估增值12,417,443.38元，增值率2.60%。评估增值的主要原因是应收账款评估增值：

（1）应收账款调整后账面净值 66,352,746.29 元，评估值 76,933,134.79 元，增值 10,580,388.50 元，增值率 15.95%。增值的主要原因是被评公司按照账龄分析法对其共计提了坏账准备 10,580,388.50 元，而评估时按照个别认定法并未发现有明确的坏账，因此将坏账评估为 0，造成评估增值幅度较大。

2．非流动资产

非流动资产调整后账面值为335,108,946.71元，评估值为1,222,981,529.15元，评估增值887,872,582.44元，增值率264.95%。增值的主要原因如下：

（1）长期股权投资

长期股权投资调整后账面净值为29,041,841.03元，评估值为

34,919,721.90元，评估增值5,877,880.87元，增值率20.24%。增值的主要原因是该公司对长期投资按照基准日净资产计提了大量减值准备，而评估时按照市场公允价值进行评估，造成评估增值幅度较大。

（2）投资性房地产

投资性房地产调整后账面值为 2,005,788.26 元，评估值为 28,447,453.00 元，评估增值 26,441,664.74 元，增值率 1,318.27%。评估增值主要原因是投资性房产购入成本低，其中澳门路购入成本仅约 500 元/平方米，而评估约为 5,000 元/平方米，大幅增值近 2,400 万元。

（3）固定资产

①固定资产—设备类调整后账面原值为423,076,209.76元，调整后账面净值为111,818,781.99元，评估净值为56,425,069.00元，评估减值55,393,712.99元，减值率49.54%。减值的主要原因是二纺机股份公司机械设备存在大量的经济性贬值，由于企业对该批设备计提了足额的减值准备，而且也不再继续计提折旧，因此账面净值非常高，但如将评估净值与实际净值相比反而会有大幅增值。

②固定资产—房屋建筑类调整后账面原值为 21,945,930.28 元，调整后账面净值为 17,503,548.19 元，评估净值为 24,203,829.00 元，评估增值 6,700,280.81 元，增值率 38.28%。增值的主要原因是由于南大路物业建于 1993 年，建造时成本低，且房屋入帐价值为 2000 年评估净值，不具有参考性，本次评估依据委估对象的收益根据实际情况进行评估造成增值。实际上由于该公司与南大路物业承租方--上海良纺纺织机械专件有限公司构成关联交易，双方确定的租赁价格远低于市场平均水平，因此本次评估将差异部分在子公司以租赁权益评估值 3,269,309.00 元体现，如果考虑该项因素则评估增值幅度会更大；此外，近年来商品房的快速上涨也造成本科目的增值。

（4）土地使用权

无形资产—土地使用权调整后账面净值231,719,993.66元，评估结果为1,040,702,000.00元，增值808,982,006.34元，增值率349.12%。增值的主要原因据评估人员分析主要有2个：1、土地使用权增值。主要是由于土地原始帐面成本较低，而经过十多年的经济建设及发展，被动迁土地的周边环境得到迅速发展，土地增值巨大，因而本次拆迁补偿金额确定时已经将这部分土地增值的因素充分考虑在内。2、房屋建筑物及设备增值。本次评估中部分纳入拆迁补偿范围的房产、设备账面净值约2.19亿，而根据评估人员了解，本次拆迁补偿金额是根据动迁补偿评估报告确定的，而动迁补充报告一般均按照市价进行评估因而增值较大，这是因为被评公司房屋建造年代普遍较早，建造水平远低于目前价格水平，且财务折旧年限与房屋、设备的经济适用年限均有一定差异。上述2种原因是造成本科目评估大幅增值的主要原因。

3、负债

负债调整后账面值为705,307,798.34元，评估值872,928,280.45元，评估增值167,620,482.11元，增值率23.77%。评估增值的主要原因是将与动迁收益相关的预计费用作为预计负债纳入评估范围所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途(纳入动迁范围的资产除外）不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托方指定的重大资产置换暨关联交易事宜服务。本次交易的主要内容为：“二纺机以扣除人民币 2 亿元货币资金外的其余资产及负债与上海市北高新（集团）有限公司合法持有的开创公司 100%股权进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂。置入资产与置出资产如存在差额，则以现金方式予以补足。”一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显

变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

9、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，资产占有方也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

10、本次评估对象为部分资产及负债、评估目的为资产重组，因此在评估纳入动迁范围的资产时，我们已经考虑该等资产在评估过程中评估增减因素引起的所得税影响（由专业税务咨询机构出具的报告综合考虑），但是评估人员未考虑其余各项资产评估增减值引起的各项税赋对重组双方带来的可能影响其价值的任何限制因素，我们也未作任何纳税准备。评估人员在复核北京中安泰税务师事务所测算所得税的方法时发现该机构测算所得税的方法没有考虑基准日至交割日之间的期间损益及其余各项资产处置时可能产生的收入（如股票、设备等）问题，而且在相关参数的选取上有估计的因素，因此实际交割日的所得税可能会与基准日的预估数出现差异。若将来实际被评公司的所得税与本报告中引用的结果有较大差异，交易双方可以协商解决，或要求税务咨询机构及本评估机构修改相应评估结果。

11、评估人员虽然对被评公司提供的预计费用在数据预测的方法及参数的选取的合理性、可靠性均进行了分析及判断，且认为企业提供的测算方法基本可靠，选取的参数较为合理，因此预测费用的结果是合理、可靠地。但是由于企业整体动迁涉及的资产范围较广，周期较长，而且涉及到人员安置、资产搬迁等不确定性相当大的因素，因此本公司虽然对企业提供的预计费用进行了合理性审核，但是交易双方应当在实际交割日重新检视已发生的预计费用及未发生的预计费用与本报告提到的预计费用在范围及金额上的变化。如果出现重大差异，交易双方均有权提请本公司修改评估报告结论。

12、评估人员在预估设备搬迁费用时引用了上海银信汇业资产评估有限公司的独立意见，虽然本公司进行了估值方法及参数选取合理性等诸多因素的分析、判断，并认为其结果是合理、可靠地，但如果在实际交割日发现已发生的预计设备搬迁费用与上海银信汇业资产评估有限公司出具的报告提到的预计费用在范围及金额上出现重大差异，交易双方均有权提请该公司修改其报告结论。

13、被评公司长期待摊费用科目中核算的是为位于普陀区南大路、红柳路专件厂的土地使用权，近外环线，土地性质为集体建设用地，土地等级为八级，土地面积 18,574 平方米，房屋总建筑面积 15,325 平方米，由于历史问题，企业一直未办理权证。上述 2 项资产系 1999 年 12 月根据被评公司与母公司—太平洋机电（集团）有限公司签订的《资产转让协议》的约定从母公司转让而来，当时作价 723.85 万元（根据上海上方资产评估有限公司 2000-344 评估报告确定），由于本地块为集体用地，无权证，故该公司分别在土地使用权、长期待摊费用中均核算及摊销过。由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此太平洋机电(集团)有限公司、被评公司、上海纺织机械专件总厂同意终止转让目标土地。各方确认，自 2000 年 12 月起，为支持被评公司生产经营，在专件总厂对目标土地享有权利的期限内，该公司均排他性地使用目标土地，此外，目标土地的地上建筑物实质归属于被评公司所有。

14、根据二纺机长期投资单位—临海良纺纺织机械专件有限公司临时股东会决议，股东一致同意良纺专件公司将所持有的 83.06％股权，以国资备案净资产值的价格为基准，在产权交易所公开挂牌转让，评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。经浙江天源资产评估有限公司评估并出具了浙源评报字【2009】第 0016 号资产评估报告，净资产评估值为 14,650,862.86 元，该结果已经上海电气（集团）总公司备案，取得国有资产评估项目备案表（沪电资评备【2009】第 18 号）。同时根据被投资单位股东会决议，企业

职工安置费用预算为 791.91 万元，该笔费用将由老股东按投资比例承担。根据上述文件，本次长期投资评估以评估报告为基础，同时扣除应承担的职工安置费用，得出评估结果。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2010 年 8 月 30 日止）。

3、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 12 月 15 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 张美灵

总评估师: 姚 平

注册资产评估师: 谢 岭

注册资产评估师: 丁 怡

注册资产评估师： 万健华

2009 年 12 月 15 日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）4 楼
邮政编码：200120
电话：总机 86-21-68877288
传真：86-21-68877020
公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

备查文件

除特别注明的以外，均为复印件:

一、上海二纺机股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议

二、太平洋机电（集团）有限公司关于对二纺机实施重大资产重组的董事会决议

三、上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案说明

四、上海二纺机股份有限公司营业执照

五、上海二纺机股份有限公司国有资产产权登记证

六、上海二纺机股份有限公司评估基准日及前二年特殊目的审计报告（信会师报字（2009）第 11927 号）

七、上海二纺机股份有限公司评估基准日及前三年审计报告（信会师报字（2009）第 11808 号）

八、场中路 265 号土地使用证（本部、权证编号 030829）

九、场中路 265 号房屋权证（本部、权证编号 07724）

十、场中路 687 号房地产权证（成品仓库、权证编号 011032）

十一、场中路 687 号房地产权证（化纤仓库、权证编号 010970）

十二、新疆房产证

十三、海口房屋权证（2 套，权证编号分别为 104687、104688）

十四、澳门路 715 号房地产权证（权证编号 016000）

十五、澳门路 715 号租赁合同

十六、西藏南路 1371 弄房地产权证（权证编号 001575）

十七、场中路 685 弄房地产权证（化工仓库、权证编号 037228）

十八、关于江湾镇街道 384 街坊土地实施收购储备复函（沪电管理（2009）60）

十九、国有土地收购合同

二十、关于上海良纺纺织机械专件有限公司使用的土地权属确认函

二十一、车辆行驶证

二十二、《上海二纺机股份有限公司土地被收储涉及的房地产和设备等动迁补偿价值评估报告书》（沪银信汇业评报字[2009]第 B1185 号）

二十三、《关于二纺机资产置换中涉及的所得税收问题报告》（京中安泰[2009]第 059 号）

二十四、资产评估委托方承诺函（原件）

二十五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）

二十六、上海立信资产评估有限公司营业执照

二十七、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书

二十八、参加本评估项目的人员及资格证书

二十九、资产评估业务约定书

企业价值评估报告

（报告书）

共1册 第1册

项目名称： 上海开创企业发展有限公司100%股权置换项目

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ090644033号

上海东洲资产评估有限公司

2009年12月11日

声　　明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告

（目录）

项目名称 上海开创企业发展有限公司100%股权置换项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ090644033号

声明 1
目录 2
摘要 3
正文 5
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况 5
I. 委托方 5
II. 产权持有者 7
III. 其他报告使用者 7
二、 被评估单位及其概况 7
三、 评估目的 9
四、 评估范围和评估对象 9
五、 价值类型及其定义 11
六、 评估基准日 12
七、 评估依据 12
I. 主要法规依据或法规参考 12
II. 重大合同协议、产权证明文件 12
III. 采用的取价标准 12
IV. 经济行为依据 13
V. 参考资料及其他 13
八、 评估方法 13
I. 概述 13
II. 收益法介绍 15
III. 资产基础法介绍 13
IV. 评估方法选取理由及其他说明 16
九、 评估程序实施过程和情况 16
I. 基本程序 16
十、 评估假设 17
十一、 评估结论 18
I. 概述 18
II. 具体说明 18
III. 其他 19
十二、 特别事项说明 19
十三、 评估报告使用限制说明 22
I. 评估报告使用范围 22
II. 评估报告有效期 23
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 23
IV. 评估报告解释权 23
十四、 评估报告日 23
备查文件 25

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	**上海开创企业发展有限公司 100%股权置换项目**
报告编号	沪东洲资评报字第DZ090644033 号
委托方	上海市北高新（集团）有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海开创企业发展有限公司。
评估目的	根据上海二纺机股份有限公司重组方案及上海市闸北区人民政府的相关批复，上海市北高新（集团）有限公司拟重组上海二纺机股份有限公司,拟以其合法持有的上海开创企业发展有限公司 100%股权，与上海二纺机股份有限公司扣除现金人民币 2 亿元后的全部资产及负债进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足。本次评估即为该经济行为提供价值参考。
评估基准日	2009 年 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为上海开创企业发展有限公司的整体资产（包括经上海市闸北区国资委同意无偿划转到上海开创企业发展有限公司的拟置换到上海二纺机股份有限公司的全部资产）。评估范围包括流动资产、长期投资及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 687,848,611.90 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和收益法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位整体资产评估值为人民币 762,857,698.06 元，大写：人民币柒亿陆仟贰佰捌拾伍万柒仟陆佰玖拾捌元零陆分。

报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2010 年 8 月 30 日。
重大特别事项	见报告正文。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海市北高新（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海开创企业发展有限公司的整体资产（包括经上海市闸北区国资委同意无偿划转到上海开创企业发展有限公司拟置换到上海二纺机股份有限公司的全部资产）在 2009 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	**上海开创企业发展有限公司 100%股权置换项目**
报告编号	沪东洲资评报字第DZ090644033 号

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I.委托方

委托方：上海市北高新（集团）有限公司
注册地址：上海市闸北区江场三路 238 号 16 楼
法定代表人：丁明年
注册资本：人民币伍亿伍仟万
实收资本：人民币伍亿伍仟万
企业类型：有限责任公司（国有独资）
经营范围：投资与资产管理，房地产开发经营，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）。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）。
上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）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。

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。
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。
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。由上海市闸北区国资委持有市北集团 100%股权。
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。
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。
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。
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。
市北集团主要承担市北高新技术服务业园区（含市北工业园区及北上海现代物流园区）的土地一级开发、园区产业载体出售出租、招商引资以及园区配套管理职能。在市北集团推进下，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和上海国家高技术产业基地等称号，市北集团也于 2003-2004 年度荣获了上海市闸北区文明单位称号；2005-2006 年度、2007-2008 年度荣获了上海市文明单位称号。
截止 2009 年 8 月 31 日，市北集团已经开发完成了近 100 万平方米的现代工业楼宇建设，并以这些楼宇的对外销售、租赁作为园区招商引资的重要载体。
市北集团以大力发展园区内生产性服务业理念为引领，以智能化工业楼宇、功能性配套设施为主要内容，精心推进园区景观、会务、

餐饮、电力通信等基础设施建设及配套综合服务，凭借园区在地理位置、环境、服务、人才以及文化等各方面的综合优势，积极推进园区内产业升级。目前园区已经引进了以科勒（中国）、爱生雅、住友化学为代表的世界 500 强企业；以环达电脑、赛科斯、晶澳太阳能为代表的企业研发中心；以智联易才、品天信息为代表的服务外包企业。上述研发设计、服务外包以及总部型企业的引进，极大提高了园区知名度、促进了园区产业升级。

市北集团积极推进区校合作、区企合作。作为上海交大、复旦大学、清华科技园的合作伙伴，市北集团推进了一系列技术转移、高新技术成果转化和孵化器建设的合作，使园区的科技含量不断提升；市北集团还推进与世界 500 强的中铁集团、中冶集团合作，不断提升集团的发展质量和发展视野。

II.产权持有者

本次评估产权持有者为：上海市北高新（集团）有限公司。

III.其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

被评估单位：上海开创企业发展有限公司

住　　所：江场西路 550 号

注册资金：人民币壹亿元

法定代表人：丁明年

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：企业管理、投资管理，建材、五金、百货的销售，房地产开发经营。（涉及许可证经营的凭许可证经营）。

上海开创企业发展有限公司(以下简称开创公司)成立于 2003 年 11 月，注册资本为 500 万元，其中上海市北工业新区投资经营有限公司出资 255 万元，持股比例为 51%；上海北方投资经营有限公司出资 245 万元，持股比例为 49%。本次出资已由上海宏华会计师事务所有限公司出具的宏验资内（2003）第 2221 号《验资报告》验证。

2004 年 2 月，上海市北工业新区投资经营有限公司将持有的开创公司 51%股权转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。本次股权转

让完成后，上海市工业新区科技发展有限公司持有开创公司 51%股权，上海北方投资经营有限公司持有开创公司 49%股权。

2007 年 7 月，上海北方投资经营有限公司减资 245 万元，开创公司注册资本变更为 255 万元。本次减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（2007）第 218 号《验资报告》验证。上海市闸北区国有资产监督管理委员会就本次减资事项作出闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创企业发展有限公司注册资本减资的批复》。上海国华资产评估有限责任公司出具了沪国评发[2007]第 18 号《上海开创企业发展有限公司整体资产评估报告》。本次减资完成后，开创公司成为上海市北工业新区科技发展有限公司的全资子公司。

2007 年 8 月，开创公司注册资本增至 10,000 万元，由上海市北工业新区投资经营有限公司增资 9,745 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（2007）第 255 号《验资报告》验证。本次增资完成后，上海市北工业新区投资经营有限公司持股比例为 97.45%；上海市北工业新区科技发展有限公司持股比例为 2.55%。

1. 2009 年 9 月 15 日,经上海市闸北区国资委闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有的 2.55%股权无偿转让给市北集团，股权转让后，市北集团持有 100%股权。2009 年 9 月 21 日完成了工商变更登记手续。

截止本报告书出具日，开创公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例 (%)
上海市北高新（集团）有限公司	10,000	100

列入本次评估范围的主要资产为六个房地产开发项目及与项目相关的经营性负债（应付账款）、长期借款以及四家长期股权投资单位。长期股权投资单位如下：

被投资单位名称	投资比例%
上海中铁市北投资发展有限公司	40
上海中冶祥腾投资有限公司	34
上海电气工业园区管理有限公司	51
上海聚能湾企业服务有限公司	100

三、评估目的

根据二纺机重组方案及上海市闸北区人民政府的相关批复，上海市北高新（集团）有限公司拟重组上海二纺机股份有限公司，拟以其合法持有的上海开创企业发展有限公司 100%股权，与上海二纺机股份有限公司扣除现金人民币 2 亿元后的全部资产及负债进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足。本次评估即为该经济行为提供价值参考。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象为上海开创企业发展有限公司的整体资产（包括经上海市闸北区国资委同意无偿划转到上海开创企业发展有限公司的拟置换到上海二纺机股份有限公司的全部资产）。评估范围包括流动资产、长期投资及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 687,848,611.90 元。总资产为 1,179,839,349.64 元，负债总额为 491,990,737.74 元。其中开发项目主要为工业园区内建设的满足研发、地区总部等各种类型办公用房。

1.总部经济园南园（13-1#）项目账面值为 121,148,561.68 元，房地产权证【沪房地闸字（2009）第 023153 号】记载，房地产权利人为上海开创企业发展有限公司。开发的房地产主要为企业已开发完成但尚未销售的研发类办公用房、低密度办公房及部分地下车库，土地性质为工业。建筑面积合计 34,908.41 平方米。至本次评估基准日，该项目已完工。

2.前沿产业园（13-3#）项目账面值为 197,070,496.50 元，房地产权证【沪房地闸字（2009）第 023134 号】记载，房地产权利人为上海开创企业发展有限公司。对应房地产为 2 幢 11 层研发类办公用房，总建筑面积为 25,495.38 平方米，土地性质为工业。委评的房地产，层高 5.4 米，loft 设计，室内交房状态为毛坯。至本次评估基准日，该项目已完工。

3.总部经济园北园（12#）项目账面值为 438,282,850.34 元，房地产权证（沪房地闸字 2009 第 023154 号）记载，房地产权利人为上海开创企业发展有限公司，其他报建手续变更正在办理中。项目位于上海市北高新技术服务业园区内江场三路西侧，向南靠近汶水路，地块上正在建设的研发综合楼 7 幢（编号为 1.2.4.5.7.9.10）及变

电所、会所，是一处集孵化、研发、办公、高科技产业为一体的中高档工业楼盘。至评估基准日，1 幢、9 幢已建成并投入使用，不属于本次评估范围，其余在建项目全部纳入本次评估范围，整体项目预计 2009 年 12 月底完工。

4.信息产业园（上水地块）项目账面值为 109,275,039.69 元，位于闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘的土地使用权。根据上海市国有土地使用权出让合同和房地产权证【沪房地闸字（2009）第 023117 号）记载，房地产权利人为上海开创企业发展有限公司，土地使用权面积为 22,600 平方米，土地为出让工业用地，土地使用权使用期限为2009年1月16日至2059年1月15日,合同规定地块容积率为0.025，根据企业提供的情况说明及 “上海市北工业园区控制性详细规划图”，其中的 J-5 即列入本次评估范围的上水地块，批准容积率为 2.0。地上现有建筑物，建筑面积为 562.09 平方米，企业拟将其拆除后重建，本次根据委托方的说明，上述拟拆除建筑面积不纳入本次评估范围，土地使用权按照新规划容积率评估。

5.亚太数据中心（莹力地块）项目账面值为 6,441,941.42 元。根据企业提供的房地产权证【沪房地闸字（2009）第 023118 号】记载，权利人为上海开创企业发展有限公司。土地座落在江场西路 389 号，土地性质为国有出让，工业用地，使用年限 50 年，使用期限自 2003 年 3 月 8 日至 2053 年 3 月 7 日，土地总面积 6,955 平方米，建筑面积 3,711.11 平方米。根据闸北区城市规划管理局“关于上海市北工业园区（集团）有限公司通用厂房设计方案的批复”（沪闸方（2008）08081229D02636）； “上海市企业投资项目备案意见”（闸发改投备[2008]6 号），企业拟将建筑面积 3,711.11 平方米建筑物拆除，新建造总建筑面积为 16,485.10 平方米（其中地上面积 13,313 平方米；地下室面积 3,172 平方米），建筑高度 69.90 米（15 层）的通用厂房。本次根据委托方的说明，上述拟拆除建筑面积不纳入本次评估范围，土地使用权按照新规划容积率评估。

6.创业产业园（开创地块）项目账面值 16,436,952.29 元，根据企业提供的上海市房地产权证【沪房地闸字（2006）第 020182 号】，权利人为上海开创企业发展有限公司。该开发项目主要从事“创新集聚园”的开发和销售，项目于 2006 年 9 月竣工，至评估基准日剩余可售楼盘建筑面积为 3,835.38 平方米。

7.根据评估申报资料,长期投资单位包括四家股权投资单位，分别为

上海中铁市北投资发展有限公司，上海开创企业发展有限公司持有40%股权；上海中冶祥腾投资有限公司，上海开创企业发展有限公司持有 34%股权；上海电气工业园区管理有限公司，上海开创企业发展有限公司持有 51%股权；上海聚能湾企业服务有限公司，上海开创企业发展有限公司持有100%的股权。

8.长期投资单位项目开发情况如下：上海中铁市北投资发展有限公司主要从事大宁路街道327街坊40丘地块的开发，地块截至评估基准日一级开发已完成，处于待开发状态；上海中冶祥腾投资有限公司主要从事“祥腾财富广场”的开发和销售，至评估基准日，项目已建设过半，所有建筑物都结构封顶，达到可预售状态，根据企业提供的情况说明，该项目预计2010年7月竣工交房；上海电气工业园区管理有限公司主要从事电气工业园区的经营与管理。上海聚能湾企业服务有限公司专业从事服务外包和搭建服务外包公共平台的现代服务。

9.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过立信会计师事务所有限公司审计。

10.上海开创企业发展有限公司房地产开发资质为暂定，有效期至2009 年 12 月，企业现正申请延期。考虑到房地产开发资质是企业经营必备资质，其价值体现在企业其他资产的价值中，故不单独对其进行评估。

11.资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1.本项目资产评估基准日为2009年8月31日。
2.资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3.评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I.主要法规依据或法规参考

1. 企业国有资产法；
2. 资产评估基本准则与具体准则及相关规定文件；
3. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
4. 原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
5. 2001年12月31财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
6. 2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权（2006）274号）；
8. 国有企业固定资产管理暂行条例；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II.重大合同协议、产权证明文件

1. 投资合同、协议；
2. 各项目权属证明（房地产权证、工程规划许可证、预售许可证等等）；
3. 其他相关证明材料或文件。

III.采用的取价标准

1. 上海市建筑工程造价信息；
2. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
3. 会计师事务所有限公司基准日审计报告；
4. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
5. 其他。

IV.经济行为依据	1. 上海市闸北区人民政府文件（闸府批 2009 第 10 号文）：“闸北区人民政府关于同意上海市北高新（集团）有限公司重组上海二纺机股份有限公司的批复”； 2. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会（闸国资 2009 年第 93 号文）：“关于同意市北高新（集团）有限公司重组上海二纺机股份有限公司的批复”； 3. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会（闸国资 2009 年第 103 号文）：“关于同意上海市北高新（集团）有限公司无偿划转持有的上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权和上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权给上海开创企业发展有限公司的批复”； 4. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会（闸国资 2009 年第 97 号文）：“关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新（集团）有限公司的批复”； 5. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会(闸国资 2009 年第 122 号文)：“关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转至上海开创企业发展有限公司的批复”。
V.参考资料及其他	1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 委托单位提供的资产评估明细表； 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I.概述	主要采用资产基础法和收益法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
II.资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

货币资金	货币资金按核实及调整后的账面值，并考虑应计未计的利息收入确定评估值。
应收款项	对应收款项按核实后的账面值评估。
存货	存货分为开发产品和开发成本。采用的主要评估方法为假设开发法。 1．假设开发法是根据政府批准的规划限制及土地用途，依据合法原则和最高最佳使用原则，预测估价对象开发完成后的房地产价值，减去未来发生的续建开发成本，销售费用、管理费用及土地增值税、所得税等，以此估算评估对象的客观合理价格。本次评估采用现金流量折现法确定评估值。 现金流量折现法求取预测期内项目净现值公式： $$V=\sum_{i=1}^{n}[A_i\times(1+R)^{-i}]$$ 式中：V－估价时点的项目净现值 Ai－第 i 期末的项目现金净流量 R－第 N 期的报酬率(折现率) 项目现金净流量＝预售期内收入-各种税金-续建建设成本-管理费用-销售费用 2．开发产品采用的另一种方法为收益法，即假设开发产品出租为前提条件进行评估。 收益法：是通过调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整后确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险及税金等费用，计算委估对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。 计算公式：P = $\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^i}$ 式中：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 3．对土地使用权，未取得详细规划，采用市场比较法和基准地价修正法进行评估。

	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、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。 计算公式： 待估房地产市场价值 = 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数 基准地价修正法：利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正，由基准地价调整得出估价对象宗地价格。
长期投资	对长期投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
负债	根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

III.收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估对预期收益采用权益资本自由现金流确定。 评估值 P =未来收益期内各期收益的现值之和，即 $$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}\pm\Delta p$$ 其中：r—所选取的折现率 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i 不变，g 取零 F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额 n—预测年限为无年限，详细预测按照项目周期确定为 3 年 Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产
评估思路	本次评估采用净现金流折现的方法确定评估值，即预测推算权益资本自由现金流，将其折现得到所有者权益评估值。 (1)税前利润＝业务收入－业务成本－销售费用－管理费用－财务费用 (2)净利润＝税前利润－所得税 (3)经营现金流＝净利润＋折旧和摊销 (4)权益资本自由现金流＝经营现金流－营运资本追加额－资本性支出－偿还本金＋新增债务

折现率选取	折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系，主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。本次评估，采用资本资产定价模型（CAPM）计算。
IV.评估方法选取理由及其他说明	本次为整体资产评估。采用资产基础法和收益法，主要基于以下原因： （1）根据资产评估准则的要求，“以持续经营为前提对企业进行评估时，成本法（资产基础法）不应当作为唯一使用评估方法”。 （2）委估的企业产权明晰，经营正常，具备持续经营的能力；能够用货币衡量其未来收益，具有一定的获利能力。 故本次采用资产基础法和收益法对企业整体资产的价值进行评估。

九、评估程序实施过程和情况

I.基本程序	1.我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下： 2.与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划； 3.指导企业填报资产评估申报表； 4.对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料； 5.评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论； 6.各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

7.根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

1.一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（2）公开市场假设：是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2.收益法评估假设

（1）本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

（3）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（4）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，现有的开发项目正常进行，现有的经营方针，在未来可预见年度内不会改变。

（5）公司与其他公司签署的重大经营合同、协议持续有效。

3．针对性假设

（1）本次评估根据二纺机重组方案，按照模拟上海开创企业发展有限公司评估基准日拟置换的整体资产（包括评估基准日至出具评估日经上海市闸北区国资委同意无偿划转到上海开创企业发展有限公司的拟置换到上海二纺机股份有限公司的全部资产）作为评估范围和评估对象。

（2）本次评估按照开创公司现有存货开发周期评估基准日至 2012 年作为收益预测的基础，根据假设开发法评估的相关参数按照每个项目具体测算，2013 年以后按照行业平均收益率测算。

（3）假定企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，并符合行业平均水平，无重大异常变化。本次预测的企业开发项目总成本是根据企业提供的实际金额及续建成本情况估算。

（4）假设企业收入、成本结转的同时进行所得税及土地增值税的清算。

（5）企业房地产销售数量及销售进度是根据企业提供的总体规划及盈利目标确定。

4.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

5.当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、评估结论

I.概述

II.具体说明

经评估，被评估单位整体资产评估值为人民币 762,857,698.06 元，按照资产基础法，被评估单位整体资产价值评估值为 762,857,698.06 元；按照收益法评估，被评估单位整体资产的评估值为 791,545,800 元。

考虑到被评估单位即长期股权投资单位多为房地产开发企业，其主要资产为独立的房地产开发项目、待开发土地使用权等，而这些资产已经按照两种评估方法进行了评估，而收益法测算的未来收益以及成本预测有较多的假设和人为估计，准确性相对较差。故本次评估采用资产基础法的评估结论。

III.其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

（金额单位：万元）

评估基准日：2009 年 8 月 31 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	99,118.23	103,408.46	4,290.23	4.33
非流动资产	18,865.71	22,076.38	3,210.67	17.02
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	18,865.71	22,076.38	3,210.67	17.02
长期应收款				
投资性房产				
固定资产				
其中：建筑物				
设备				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	117,983.94	125,484.84	7,500.90	6.36
流动负债	13,199.07	13,199.07		
非流动负债	36,000.00	36,000.00		
负债总计	49,199.07	49,199.07		
净资产	68,784.86	76,285.77	7,500.91	10.90

十二、特别事项说明

2. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

3. 本报告中对项目开发涉及的土地增值税和所得税根据税法进行了测算，除此之外未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

4. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5. 本报告对被委估资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。

6. 根据二纺机重组方案，市北集团将持有的上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权、上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权、上海电气工业园区管理有限公司51%股权、上海聚能湾企业服务有限公司100%股权及五个房地产开发项目及与项目相关的经营性负债（应付账款）、长期借款按照评估基准日（2009 年 8 月 31 日）账面值无偿划转至上海开创企业发展有限公司，上海市北高新（集团）有限公司拟以持有的上海开创企业发展有限公司 100%股权与二纺机资产置换。根据上海市闸北区国资委的批复，至出具报告日上述无偿划转已经完成。本次根据重组方案按照模拟评估基准日上海开创企业发展有限公司的整体资产（包括经上海市闸北区国资委同意无偿划转到上海开创企业发展有限公司的拟置换到上海二纺机股份有限公司的全部资产）进行评估。

7. 列入本次评估范围的总部经济园南园（13-1#）、前沿产业园（13-3#）、总部经济园北园（12#）三个项目评估基准日基本完工，审计已经按照完全成本对账面值进行了调整。若评估基准日后发生后续成本上海市北高新（集团）有限公司承诺将全额支付。上海市北高新（集团）有限公司承诺，该三个项目在对应账面上反映的应付账款之外，之后再发生的与项目有关的工程款等费用均由上海市北高新（集团）有限公司承担。列入本次评估范围的亚太数据中心项目（莹力地块）、信息产业园项目（上水地块），上海市北高新（集团）有限公司承诺，未来若发生涉及到土地费用的款项如征地费、补交出让金、动拆迁费用、七通一平费用等，由其全额支付。

8. 总部经济园北园（12#）项目中的 10 号楼-会所，账面价值为 132,827,080.64 元。根据上海市北高新（集团）有限公司与上海开创企业发展有限公司签订的房产回购协议，市北集团对该幢房屋按照评估基准日账面值并考虑必要的税费回购。本次评估按照回购价格并扣除应交的营业税金确定评估值。

9. 根据委托方提供的“市北 110kv 变电站建设项目补充协议书”文件，显示总部经济园北园（12#）项目中的变电所资产将由上海市电力公司市区供电公司进行收购，收购价格为 5,458,973.00 元。本次评估将按照收购价格扣除相应税费确定评估值。

10.信息产业园（上水地块）项目，根据上海市国有土地使用权出让合同和房地产权证（沪房地闸字（2008）第017533号），土地使用权面积为 22,600 平方米，土地已转为出让工业用地。使用期限为2009年1月16日至2059年1月15日，合同规定容积率为0.025。根据企业提供的情况说明及 “上海市北工业园区控制性详细规划图”，其中的J-5即上水地块，批准容积率为2.0。本次评估按照容积率为 2.0 考虑，上海市北高新（集团）有限公司承诺今后涉及该地块因容积率的变化需补交的土地出让金由其全额支付。根据委托方的说明，企业拟将现有地上建筑物562.09平方米拆除后按照新的规划重建，因此上述拟拆除建筑面积不纳入本次评估范围，未考虑其评估价值。

11.亚太数据中心(莹力地块)项目，根据闸北区城市规划管理局“关于上海市北工业园区（集团）有限公司通用厂房设计方案的批复”（沪闸方（2008）08081229D02636）； “上海市企业投资项目备案意见”（闸发改投备[2008]6号），企业拟将地上建筑面积3,711.11平方米建筑物拆除重建，重建建筑面积为 16,485.10 平方米（其中地上面积13,313平方米，地下面积3,172平方米），建筑高度69.90米（15层）的通用厂房。本次根据委托方的说明，上述拟拆除建筑面积不纳入本次评估范围，土地使用权按照新规划容积率进行评估。

12.2009年9月15日，经上海市闸北区国有资产监督管理委闸国资[2009]97号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有公司控股子公司上海开创企业发展有限公司 2.55%股权无偿划转给上海市北高新(集团)有限公司，股权划转后，上海市北高新(集团)有限公司持有上海开创企业发展有限公司100%股权，2009年9月21日完成了工商变更登记手续。

13.至报告出具日，上海市北高新（集团）有限公司根据本次二纺机重组方案，由闸北区国资委批准，将本次纳入评估范围内的总部经济园北园（12#）项目、总部经济园南园（13-1#）项目、前沿产业园（13-3#）项目、信息产业园（上水地块）项目、亚太数据中心（莹力地块）项目、上海电气工业园区管理有限公司51%的股权、上海中冶祥腾投资有限公司 34%的股权、上海中铁市北投资发展有限公司40%的股权、上海聚能湾企业服务有限公司100%的股权按照审定后评

估基准日账面值无偿划转至上海开创企业发展有限公司。至出具报告日，相关股权已办理了工商变更手续，相关权证的权利人已变更为上海开创企业发展有限公司，总部经济园北园（12#）项目的报建手续（四证）过户正在办理之中。

14. 纳入本次评估的长期借款 36,000 万元至评估基准日应付未付的利息由上海市北高新（集团）有限公司承诺支付。

15. 截至评估基准日，公司以总部经济园北园（12#）项目账面值涉及的土地使用权及在建工程（不含中央车库）抵押给交通银行上海闸北分行借款人民币 36,000 万元，借款年利率为 5.4%，借款期限为 2009 年 3 月 26 日至 2012 年 3 月 20 日。2009 年 11 月 11 日上述抵押已撤销。

16. 截至出具报告日，上海市北高新（集团）有限公司无偿划转至上海开创企业发展有限公司 36,000 万元银行借款已办理了变更手续。并由上海市北工业园区（集团）有限公司（现更名为上海市北高新（集团）有限公司）提供担保。

17. 截止评估报告提出日期，除已披露的期后事项外，没有发现资产占有方存在其他重大事项。

18. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

19. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

20. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

21. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

22. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I.评估报告使用范围

1.本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理

部门审查。
2.除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3.未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外
4.本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II.评估报告有效期

1.本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2009 年 8 月 31 日起计算至2010 年 08 月 30 日有效。
2.超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III.涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV.评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2009 年 12 月 11 日。（本页以下无正文）

（本页无正文）

评估机构	
	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	王小敏
总评估师	朱　云
签字注册资产评估师	
Tel:021-52402166	荆　丹
Tel:021-52402166	孙业林
其他主要评估人员	王欣、顾俊等
报告出具日期	2009 年 12 月 11 日

公司地址　200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话　021-52402166（总机）　021-62252086（传真）
网址　www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com
E-mail　dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称　　**上海开创企业发展有限公司 100%股权置换项目**

报告编号　　沪东洲资评报字第DZ090644033 号

序号　　**备查文件名称**　　**页码**

1. 上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案说明
2. 上海市闸北区人民政府文件【闸府批（2009）10 号】
3. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会【闸国资（2009）93 号】
4. 上海市闸北区国有资产监督管理委员会【闸国资（2009）122 号】
5. 上海市北高新（集团）有限公司【市北高新集（2009）23 号】
6. 上海开创企业发展有限公司营业执照
7. 上海市北高新（集团）有限公司营业执照
8. 上海开创企业发展有限公司评估基准日审计报告
9. 上海开创企业发展有限公司资质证书
10. 创业产业园（开创地块）项目房地产权证
11. 总部经济园南园（13-1#）项目房地产权证
12. 前沿产业园（13-3#）项目房地产权证及相关资料
13. 总部经济园北园（12#）项目土地权证及相关权属资料
14. 信息产业园（上水地块）房地产权证、详规及相关资料
15. 亚太数据中心（莹力地块）项目房地产权证及相关资料
16. 上海市北高新（集团）有限公司房产回购协议
17. 市区供电公司收购变电所补充协议书
18. 市北集团承诺函
19. 长期借款合同
20. 委托服务协议
21. 市北集团委托上海聚能湾企业服务有限公司有关业务的承诺函
22. 关于信息产业园（上水地块）和亚太数据中心（莹力地块）项目建筑物不纳入评估范围的说明
23. 评估委托方和相关当事方承诺函

24. 评估业务约定书
25. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
26. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
27. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
28. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
29. 资产清单或资产汇总表

LINKS Law Offices 通力律师事务所

Shanghai
19F, ONE LUJIAZUI
68 Yin Cheng Road Middle
Shanghai 200120 P.R.China
Tel: (86 21) 3135 8666
Fax: (86 21) 3135 8600

Beijing
Units 902-903
Winland International Finance Centre
No.7 Finance Street, Xicheng District
Beijing 100140 P.R.China
Tel: (86 10) 6655 5050
Fax: (86 10) 6655 5060

上海
上海市银城中路68号
时代金融中心19楼
邮政编码: 200120
电话: (86 21) 3135 8666
传真: (86 21) 3135 8600

北京
北京市西城区金融大街7号
英蓝国际金融中心9楼02-03单元
邮政编码: 100140
电话: (86 10) 6655 5050
传真: (86 10) 6655 5060

www.llinkslaw.com
master@llinkslaw.com

关于上海二纺机股份有限公司
重大资产置换法律意见书

致：上海二纺机股份有限公司

敬启者:

通力律师事务所(以下简称“本所”)根据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称“《重组办法》”)、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》和中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)的有关规定等法律、法规和规范性文件(以下简称“法律、法规和规范性文件”)，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

(引　言)

根据上海二纺机股份有限公司(以下简称“二纺机”)的委托，本所指派陈巍律师、王利民律师(以下简称“本所律师”)作为二纺机与上海市北高新(集团)有限公司(以下简称“市北集团”)进行本次重大资产置换项目(以下简称“本次重大资产置换”)的专项法律顾问，就本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实，根据本所律师对我国现行法律、法规和规范性文件的理解出具法律意见。

本所出具的本法律意见书仅对出具日以前已经发生或存在的且与本次重大资产置换有关的重要法律问题发表法律意见，并不对其他问题以及会计、审计、资产评估等专业事项发

表意见，本所律师在本法律意见书中对于有关会计、审计、资产评估等专业文件之内容的引用，并不意味着本所律师对该等专业文件以及所引用内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证，本所律师亦不具备对该等专业文件以及所引用内容进行核查和判断的专业资格。

本所已得到二纺机的保证，即二纺机提供给本所律师的所有文件及相关资料均是真实的、完整的、有效的，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处，文件资料为副本、复印件的，其内容均与正本或原件相符，提交给本所的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。本所律师对于与出具法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府部门、二纺机或其他单位出具的证明文件或相关专业报告发表法律意见。

本法律意见书仅供二纺机为本次重大资产置换之目的而使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为二纺机申请进行本次重大资产置换必备的法定文件，随其他申报材料一起上报中国证监会审核。本所律师同意二纺机部分或全部在本次重大资产置换重组报告书中自行引用或按中国证监会审核要求引用法律意见书的内容，但二纺机作上述引用时不得因引用而导致法律上的歧义和曲解。

(正　文)

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的定义:

1. 法律、法规和规范性文件:	指已公开颁布、生效并现行有效的中华人民共和国境内法律、行政法规、行政规章、有权监管机构的有关规定等法律、法规以及规范性文件。为本法律意见书之目的，本法律意见书所述的“法律、法规和规范性文件”不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区的法律、法规和规范性文件。

2. 二纺机:	指上海二纺机股份有限公司。
3. 太平洋机电:	指太平洋机电(集团)有限公司。
4. 市北集团:	指上海市北高新(集团)有限公司。
5. 市北投资:	指上海市北工业新区投资经营有限公司，市北集团前身。
6. 市北园区集团:	指上海市北工业园区(集团)有限公司，市北集团前身。
7. 开创企业:	指上海开创企业发展有限公司。
8. 中铁市北:	指上海中铁市北投资发展有限公司。
9. 中冶祥腾:	指上海中冶祥腾投资有限公司。
10. 电气园区:	指上海电气工业园区管理有限公司。
11. 聚能湾:	指上海聚能湾企业服务有限公司。
12.《上市规则》:	指《上海证券交易所股票上市规则(2008 年修订)》。
13. 中国证监会:	指中国证券监督管理委员会。
14. 国务院国资委:	指国务院国有资产监督管理委员会。
15. 上海市国资委:	指上海市国有资产监督管理委员会。

16. 闸北区国资委: 指上海市闸北区国有资产监督管理委员会。

17. 元: 指人民币元。

18. A 股: 指境内上市内资股。

19. B 股: 指境内上市外资股。

一. 本次重大资产置换涉及之交易各方的主体资格

(一) 二纺机

二纺机系本次重大资产置换的资产置出方。

1. 二纺机基本情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，二纺机持有上海市工商行政管理局核发的企股沪总字第 019003 号(市局)《企业法人营业执照》，注册资本为 566,449,190 元，实收资本为 566,449,190 元，住所为上海市场中路 687 号，公司类型为股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)，经营范围为：生产纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品(涉及许可经营的凭许可证经营)。二纺机已通过 2008 年度工商年检。

2. 二纺机的股本及演变

(1) 经本所律师核查，二纺机系根据上海市人民政府办公厅于 1991 年 12 月 10 日出具的沪府办[1991]155 号《上海市人民政府办公厅关于上海第二纺织机械厂等五家企业进行股份制试点的通知》之批准，在原上

海第二纺织机械厂的基础上以募集方式设立的股份有限公司。根据中国人民银行上海分行(92)沪人金股字第 5 号文批准，二纺机于 1992 年 3 月首次向社会公众发行人民币普通股(A 股)3,820,000 股，每股面值 10 元，其中：向社会法人定向招募 800,000 股，向社会个人公开发行 3,020,000 股。根据上海市纺织工业局与上海会计师事务所第一分所于 1992 年 3 月出具的《资金信用证明》，二纺机股份注册资金为 178,986,900 元。

1992 年 3 月 27 日，二纺机股票在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 600604。本次 A 股发行完成后，二纺机总股本为 17,898,690 股，股本结构如下：

股份类别	**持股数量(股)**	**占总股本比例(%)**
非流通国家股	14,078,690	78.66
A股流通股	3,820,000	21.34
总股本	17,898,690	100.00

(2) 根据中国人民银行上海市分行于 1992 年 5 月 23 日出具的沪银金管(92)5135 号《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》批准，二纺机于 1992 年 6 月向境外投资者发行 B 股 125,000,000 元，每股面值为 10 元。1992 年 6 月 2 日，根据上海市外国投资工作委员会出具的沪外资委批字(92)第 506 号《关于上海二纺机股份有限公司增资发行人民币特种股票并享受外商投资企业待遇的批复》批准，二纺机变更为外商投资的股份有限公司。二纺机前述注册资本到位情况已由上海会计师事务所第一分所审验并于 1992 年 6 月 18 日出具沪会一(1992)第 105 号《关于对上海二纺机股份有限公司发行人民币特种股票的验资报告》。

1992 年 7 月 1 日，二纺机 B 股在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 900902。前述 B 股发行事宜完成后，二纺机总股本变更为

30,398,690 股，股本结构如下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	14,078,690	46.31
A股流通股	3,820,000	12.57
B股流通股	12,500,000	41.12
总股本	30,398,690	100.00

(3) 经本所律师核查，1992 年 12 月二纺机股票由上海证券交易所自动拆细，每股拆细为 10 股，原每股面值 10 元变更为每股面值 1 元。前述股票拆细完成后，二纺机总股本变更为 303,986,900 股，股本结构如下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	140,786,900	46.31
A股流通股	38,200,000	12.57
B股流通股	125,000,000	41.12
总股本	303,986,900	100.00

(4) 经本所律师核查，根据二纺机第三次股东大会于 1993 年 2 月 21 日作出的决议、二纺机董事会于 1993 年 6 月 5 日作出的决议并经上海市证券管理办公室于 1993 年 6 月 11 日出具的沪证办(1993)027 号《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》批准，二纺机以 1992 年末总股本为基数，向老股东每 10 送 4 股派 1 元(含税)。二纺机前述新增注册资本到位情况已由大华会计师事务所审验并于 1993 年 10 月 7 日出具华业字(93)第 486 号《关于上海二纺机股份有限公司将资本公积转增股本的验证报告书》。

前述送股完成后，二纺机总股本变更为 425,581,660 股，股本结构如

下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	197,101,660	46.31
A股流通股	53,480,000	12.57
B股流通股	175,000,000	41.12
总股本	425,581,660	100.00

(5) 经本所律师核查，根据二纺机第五次股东大会于 1995 年 6 月 24 日作出的决议并经上海市证券管理办公室于 1995 年 7 月 25 日出具的沪证办(1995)083 号《关于核准上海二纺机股份有限公司一九九四年度分配方案的通知》批准，二纺机以 1994 年末总股本为基数，每 10 股送 1 股。二纺机前述新增注册资本到位情况已由大华会计师事务所审验并于 1995 年 12 月 12 日出具华业字(95)第 987 号《关于上海二纺机股份有限公司分派红股增加资本的验证报告书》。

前述送股完成后，二纺机总股本变更为 468,139,826 股，股本结构如下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	216,811,826	46.31
A股流通股	58,828,000	12.57
B股流通股	192,500,000	41.12
总股本	468,139,826	100.00

(6) 经本所律师核查，根据二纺机第六次股东大会于 1996 年 5 月 31 日作出的决议并经上海市证券管理办公室于 1996 年 7 月 12 日出具的沪证办(1996)第 151 号《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》批准，二纺机按 1995 年末总股本为基数，以 10: 1 比例用资本公积金向全体股东转增股本。二纺机前述新增

注册资本到位情况已由大华会计师事务所审验并于 1996 年 7 月 23 日出具华业字(96)第 912 号《关于上海二纺机股份有限公司以资本公积转增实收股本的验证报告书》。

前述转增股本完成后，二纺机总股本变更为 514,953,808.60 股，股本结构如下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	238,493,008.6	46.31
A股流通股	64,710,800	12.57
B股流通股	211,750,000	41.12
总股本	514,953,808.60	100.00

(7) 经本所律师核查，根据二纺机第七次股东大会于 1997 年 6 月 5 日作出的决议并经上海市证券管理办公室于 1997 年 6 月 18 日出具的沪证司(1997)064 号《关于核准上海二纺机股份有限公司一九九六年度资本公积金转增股本方案的通知》批准，二纺机按 1996 年末总股本为基数，以 10: 1 比例用资本公积金向全体股东转增股本。二纺机前述新增注册资本到位情况已由大华会计师事务所审验并于 1997 年 6 月 25 日出具华业字(97)第 1047 号《关于上海二纺机股份有限公司验资报告》。

前述送股完成后，二纺机总股本变更为 566,449,190 股，股本结构如下:

股份类别	持股数量(股)	占总股本比例(%)
非流通国家股	262,342,310	46.31
A股流通股	71,181,880	12.57
B股流通股	232,925,000	41.12
总股本	566,449,190	100.00

(8) 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，根据该方案，太平洋机电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沪国资委产[2006]12 号《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》以及中华人民共和国商务部商资批[2006]560 号《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》批准，并于 2006 年 3 月 3 日获得实施。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:

股份类别	**持股数量(股)**	**占总股本比例(%)**
有限售条件流通股	237,428,652	41.92
无限售条件A股流通股	96,095,538	16.96
B股流通股	232,925,000	41.12
总股本	566,449,190	100

(9) 经本所律师核查，自 2009 年 3 月 18 日起，二纺机有限售条件的流通股可全部上市流通。截至本法律意见书出具之日，二纺机总股本为 566,449,190 股，股本结构如下:

股份类别	**持股数量(股)**	**占总股本比例(%)**
A股流通股	333,524,190	58.88
B股流通股	232,925,000	41.12
总股本	566,449,190	100

3. 基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，二纺机有效

存续，具有参与本次重大资产置换的主体资格。

(二) 市北集团

市北集团系本次重大资产置换的资产置入方。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，市北集团持有上海市工商行政管理局核发的注册号为 310108000206928 号《企业法人营业执照》，注册资本为 700,000,000 元，实收资本为 700,000,000 元，住所位于上海市闸北区江场三路 238 号 16 楼，公司类型为有限责任公司(国有独资)，经营范围为：投资与资产管理，房地产开发经营，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)。(以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营)。市北集团已通过 2008 年度工商年检。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，市北集团有效存续，具有参与本次重大资产置换的主体资格。

二. 本次重大资产置换的相关协议

(一) 根据二纺机与市北集团于 2009 年 9 月 1 日签署的《资产置换协议》及于 2010 年 1 月 18 日签署的《资产置换协议补充协议》(以下合称“资产置换协议”)，二纺机拟将扣除 2 亿元货币资金外的全部资产及负债(以下简称“置出资产”)与市北集团合法拥有的开创企业 100%股权(以下简称“置入资产”)进行资产置换(如有资产或负债无法转移则以现金方式进行调剂)，差额部分以现金方式予以补足(资产置换协议的主要内容见本法律意见书第三部分)。

(二) 根据太平洋机电与市北集团于 2009 年 9 月 1 日签署的《股份划转协议》(以下简称“股份划转协议”)，与本次重大资产置换实施同时，太平洋机电拟将其持有的二纺机 237,428,652 股 A 股股份(占总股本的 41.92%)全部无偿划转给市北集团(以下简称“股份划转”)。

(三) 根据太平洋机电与市北集团于 2009 年 9 月 1 日签署的《产权划转协议》(以下

简称“产权划转协议”)，在本次重大资产置换、股份划转完成后，太平洋机电、市北集团将申请将市北集团通过本次重大资产置换取得的置出资产无偿划转至太平洋机电名下(以下简称“产权划转”)。

(四) 经本所律师对资产置换协议、股份划转协议及产权划转协议条款的形式核查，本所律师认为，资产置换协议、股份划转协议及产权划转协议不存在违反法律以及行政法规强制性规定的情形。

三. 本次重大资产置换的方案概述

经本所律师核查，根据资产置换协议及二纺机董事会于 2010 年 1 月 18 日审议通过的本次重大资产置换相关议案等文件，本次重大资产置换的主要内容如下:

(一) 资产置换方案

二纺机拟将扣除 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开创企业 100%股权进行资产置换(如有资产或负债无法转移则以现金方式进行调剂)，差额部分以现金方式予以补足。本次重大资产置换完成后，二纺机的主营业务将从纺织机械变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。

与本次重大资产置换实施同时，太平洋机电拟将持有的二纺机 237,428,652 股 A 股股份(占总股本的 41.92%)全部无偿划转给市北集团。

(二) 置换资产的作价

1. 根据上海立信资产评估有限公司于 2009 年 12 月 15 日出具的信资评报字(2009)第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》，置出资产于置换基准日(2009 年 8 月 31 日)的评估值为 839,255,123.22 元。经本所律师核查，该评估结果已经上海市国资委备案。二纺机与市北集团同意，以前述评估值 839,255,123.22 元作为置出资产的转让价格。

2. 根据上海东洲资产评估有限公司于 2009 年 12 月 11 日出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033 号《企业价值评估报告》，置入资产于置换基准日

(2009 年 8 月 31 日)的评估值为 762,857,698.06 元。经本所律师核查，该评估结果已经上海市国资委备案。二纺机与市北集团同意，以前述评估值 762,857,698.06 元作为置入资产的转让价格。

(三) 人员安排

为本次资产置换之目的及二纺机现有职工权益的充分保护和劳动关系的稳定过渡，二纺机已组织其职工代表大会审议、表决了相关职工安置方案，二纺机将按照该等方案实施职工安置事项(详见本法律意见书第四部分第(四)项)。

(四) 期间损益安排

二纺机、市北集团同意，各项置出资产自置换基准日至该项置出资产交割完成日期间所产生的损益全部由二纺机享有、承担；各项置入资产自置换基准日至该项置入资产交割完成日期间所产生的损益全部由市北集团享有、承担。为免疑义，资产置换协议提及的损益是指“从置换基准日至交割完成日，剔除评估因素影响的净资产变动额(如净资产减少则损益为负；最终以双方认可的有资质会计师事务所出具的专项审核报告为准)”。

二纺机、市北集团同意，以距交割完成日最近的一个月末为交割审计日，由双方各自聘请具备证券从业资质的审计机构分别对置出资产、置入资产于置换基准日至交割完成日期间的损益变化进行专项审核并出具专项审核报告。

(五) 生效条件

根据资产置换协议和股份划转协议，协议自下述条件全部得到满足之首日起生效:

1. 股份划转和本次重大资产置换取得有权国有资产监督管理机构的同意;

2. 股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意;

3. 就股份划转事宜，中国证监会已同意豁免市北集团以要约方式收购二纺机

股份的义务;

4. 本次重大资产置换取得二纺机股东大会审议通过;

5. 关于本次重大资产置换方案取得中国证监会核准。

(六) 经本所律师核查，上文所述的本次重大资产置换方案符合法律、法规和规范性文件的规定，方案内容不存在侵害二纺机股东合法利益的情形。

四. 本次重大资产置换所涉及的置出资产

根据资产置换协议，二纺机拟将扣除 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开创企业 100%股权进行资产置换，置出资产具体情况如下:

(一) 置出资产概况

根据上海立信资产评估有限公司于 2009 年 12 月 15 日出具的信资评报字(2009)第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》，置出资产于置换基准日(2009 年 8 月 31 日)的评估值为 839,255,123.22 元。本所根据重要性和实质性原则对置出资产中二纺机拥有的主要对外投资、房产、土地使用权、知识产权以及债权债务进行了核查，具体情况如下:

1. 二纺机主要的直接对外投资

根据上海立信资产评估有限公司于2009年12月15日出具的信资评报字(2009)第245号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》并经二纺机的确认，二纺机主要的直接对外投资具体明细为:

(1) 有限责任公司股权

序号	被投资公司名称	被投资公司股东名称	注册资本(元)	二纺机持股比

				例(%)
1.	上海良纺纺织机械专件有限公司	二纺机 太平洋机电	22,000,000	85
2.	上海普恩伊进出口有限公司	二纺机 上海一纺机械有限公司 太平洋机电	30,000,000	90
3.	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	太平洋机电 二纺机	25,000,000	4

(2) 股份有限公司股份

序号	被投资公司名称	持股数量
1.	上海水仙电器股份有限公司	880,000
2.	上海银行	71,000
3.	北京鹭峰科技开发股份有限公司	500,000
4.	海南兴安实业股份有限公司	337,500

经本所律师核查，根据二纺机提供的相关投资凭证，二纺机持有的上述股权、股份合法有效，经二纺机确认，截至本法律意见书出具之日，二纺机持有的上述股权、股份不存在被质押或司法冻结的情况。

根据太平洋机电出具的《声明函》，太平洋机电同意二纺机为本次重大资产置换目的转让二纺机所持有的上海良纺纺织机械专件有限公司、上海普恩伊进出口有限公司和上海太平洋纺织机械成套设备有限公司股权，并同意放弃对上述拟转让股权可能享有的任何优先购买权。

根据上海一纺机械有限公司出具的《声明函》，上海一纺机械有限公司同意二纺机为本次重大资产置换目的转让二纺机所持有的上海普恩伊进出口有限公司股权，并同意放弃对上述拟转让股权可能享有的任何优先购买

权。

2. 二纺机拥有的主要房地产

根据上海立信资产评估有限公司于2009年12月15日出具的信资评报字(2009)第245号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》及二纺机的确认，二纺机拥有的主要房地产如下:

序号	房地产权证号	土地状况					房产状况	
		权利人	房地坐落	使用权来源	土地用途	面积(m^2)	建筑面积(m^2)	房产用途
(1)	沪房地虹字(2001)第037228号	二纺机	上海市场中路685弄151号	划拨	仓储	20,626	35,053	
(2)	沪国用(虹口)字第030829号	二纺机	上海市场中路687号(原场中路265号)	划拨		71,759.63	详见下文	
(3)	沪房地黄字(2006)第001575号	二纺机	上海市西藏南路1371弄3号102室	转让	住宅	37.4	83.92	居住
(4)	沪房地普字(2006)第016000号	二纺机	上海市澳门路715号	划拨	工业用地	2,193	4,984	
(5)	海口市房权证海房字第	二纺机	海口市金贸区				279.21	住宅

	HK104687号		国贸北路A1-12德派斯大厦D1002房					
(6)	海口市房权证海房字第HK104688号	二纺机	海口市金贸区国贸北路A1-12德派斯大厦D1202房				279.21	住宅
(7)	乌政房字(1998)第0057303号	二纺机	乌鲁木齐市温泉西路38号附2号				80.55	住宅

根据沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》记载以及上海银信汇业资产评估有限公司于2009年7月28日出具的以2009年6月30日为基准日的沪银信汇业评报字[2009]第B1185号《上海二纺机股份有限公司土地被收储涉及的房地产和设备等拆迁补偿价值评估报告书》，该权证项下土地上已建有部分房屋，具体情况如下:

序号	权利人	产权证号码	建筑面积(平方米)
1.	二纺机	沪房地市字(2002)第 010970 号《上海市房地产权证》	6,210

2.	二纺机	沪房地市字(2002)第 011032 号《上海市房地产权证》	6,011
3.	二纺机	沪房虹字第 07724 号《房屋所有权证》	注
注: 根据上海银信汇业资产评估有限公司于2009年7月28日出具的以2009年6月30日为基准日的沪银信汇业评报字[2009]第 B1185 号《上海二纺机股份有限公司土地被收储涉及的房地产和设备等拆迁补偿价值评估报告书》，上述沪房虹字第 07724 号《房屋所有权证》项下房屋面积为 128,563 平方米，该等房屋已包含沪房地市字(2002)第 010970 号《上海市房地产权证》项下面积为 6,210 平方米的房屋和沪房地市字(2002)第 011032 号《上海市房地产权证》项下面积为 6,011 平方米的房屋。			

本所律师注意到，沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下记载的土地总面积为236,294平方米，《国有土地使用证》记载的权利人为二纺机。经本所律师核查，根据上海电气(集团)总公司(上海电气(集团)总公司持有二纺机控股股东太平洋机电100%股权，系太平洋机电的控股股东)于2009年7月21日出具并经上海市国资委于2009年7月23日确认的沪电管理[2009]60号《关于江湾镇街道384街坊土地实施收购储备的复函》，鉴于1992年上海第二纺织机械厂(即二纺机前身)整体改制时，未进行土地使用权的报批与处置，根据上海市国有资产管理办公室沪国资基(1993)第019号《关于将土地使用权作价为国家股份投资的批复》，上海市国有资产管理办公室拟同意将原上海第二纺织机械厂使用的国有划拨土地，经评估后的部分使用权价值计2,615.6万元，通过资产置换方式解决国家股股本，置换后的土地使用权价值余额待以后年度国家股配股时，通过配股方式解决;1994年12月19日，上海市国有资产管理办公室出具沪国资(94)第487号《关于确认上海二纺机股份有限公司土地使用权评估价值的通知》，确认二纺机场中路等五幅地块合计257,502平方米的土地使用权经上海东华资产评估事务所评估的土地使用权价值为8,490.0178万元； 按照前述批文精神，二纺机将评估后的部分土地价值入账，其中沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下土地使用权的入账金额为2,289.1321元，按照国资部分确认的土地评估单价，相对应的土地面积为71,759.63平

方米，该部分的土地使用权权属实际系归属于二纺机所有；相应地，未入账的面积为164,534.37平方米的土地使用权权属实际系归属于太平洋机电所有。据此，本所律师认为，二纺机在沪国用(虹口)字第030829号《国有土地使用证》项下实际拥有土地使用权的土地面积为71,759.63平方米。

根据二纺机的确认并经本所律师核查，上述房地产不存在被抵押或司法冻结的情况。

3. 二纺机拥有的主要知识产权

根据上海立信资产评估有限公司于2009年12月15日出具的信资评报字(2009)第245号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》及二纺机的确认，二纺机拥有的主要知识产权如下:

(1) 注册商标

编号	商标名称	注册人	核定使用商品	注册号	有效期限
(1)		二纺机	第 7 类(国际分类号)	274076	2007 年 1 月 10 日至 2017 年 1 月 9 日

(2) 已授权专利

编号	专利名称	专利类型	专利号	专利权人	专利有效期限
(1)	环锭细纱机的中罗拉传动装置	实用新型	ZL200420114398.3	二纺机	2004 年 12 月 17 日起 10 年

(2)	环锭细纱机的集体落纱装置	实用新型	ZL200420110365.1	二纺机	2004 年 11 月 26 日起 10 年
(3)	环锭细纱机手工落纱筒管箱的防倒装置	实用新型	ZL200520042995.4	二纺机	2005 年 6 月 29 日起 10 年
(4)	环锭细纱机集聚纺装置的导纱器	实用新型	ZL200520046705.3	二纺机	2005 年 11 月 18 日起 10 年
(5)	环锭细纱机集聚纺网格圈的张力轴装置	实用新型	ZL200520047382.X	二纺机	2005 年 12 月 9 日起 10 年
(6)	环锭细纱机气圈环升降导向装置	实用新型	ZL200520047383.4	二纺机	2005 年 12 月 9 日起 10 年
(7)	环锭细纱机的后下罗拉清洁装置	实用新型	ZL200520045795.4	二纺机	2005 年 10 月 20 日起 10 年
(8)	环锭细纱机的大跨距机架组件	实用新型	ZL200620044664.9	二纺机	2006 年 8 月 9 日起 10 年
(9)	环锭细纱机的可调式钢领底座装置	实用新型	ZL200620048720.6	二纺机	2006 年 12 月 8 日起 10 年
(10)	环锭细纱机集体落纱系统的拉杆滚轮装置	实用新型	ZL200620048170.8	二纺机	2006 年 11 月 27 日起 10 年
(11)	环锭细纱机的粗纱架装置	实用新型	ZL200620048722.5	二纺机	2006 年 12 月 8 日起 10 年

(12)	环锭细纱机的中段升降平衡装置	实用新型	ZL200620045054.0	二纺机	2006 年 8 月 23 日起 10 年
(13)	环锭细纱机双下销牵伸装置	实用新型	ZL200720066977.9	二纺机	2007 年 2 月 2 日起 10 年
(14)	环锭细纱机的一种紧密纺纱装置	实用新型	ZL200620049131.X	二纺机	2006 年 12 月 18 日起 10 年
(15)	纱线断头检测装置	实用新型	ZL02265359.7	二纺机	2002 年 7 月 8 日起 10 年
(16)	细纱线的紧密纺纱装置	实用新型	ZL02216530.4	二纺机	2002 年 4 月 2 日起 10 年
(17)	细纱机大牵伸装置	实用新型	ZL00249589.9	二纺机	2000 年 10 月 11 日起 10 年
(18)	环锭细纱机牵伸传动装置	实用新型	ZL02279947.8	二纺机	2002 年 11 月 27 日起 10 年
(19)	环锭细纱机的紧密纺纱装置	实用新型	ZL03228410.1	二纺机	2003 年 1 月 27 日起 10 年
(20)	环锭细纱机钢领板定位装置	实用新型	ZL03232094.9	二纺机	2003 年 6 月 11 日起 10 年
(21)	环锭细纱机的紧密纺纱装置	实用新型	ZL200320108596.4	二纺机	2003 年 12 月 4 日起 10 年
(22)	圆钢长向间隙调整装置	实用新型	ZL200420036730.9	二纺机	2004 年 6 月 24 日起 10 年

(23)	环锭细纱机的一种紧密纺纱装置	实用新型	ZL200420090668.1	二纺机	2004 年 9 月 29 日起 10 年
(24)	毛纺细纱机螺旋形导纱钩	实用新型	ZL200620048721.0	二纺机	2006 年 12 月 8 日
(25)	环锭细纱机的紧密纺纱装置	发明	ZL03115186.8	二纺机	2003 年 1 月 27 日起 20 年

(3) 待授权专利

编号	专利名称	专利类型	专利申请号
(1)	细纱机的集体落纱走管装置	发明	200710047782.4
(2)	环锭细纱机的牵伸传动装置	实用新型	200720076379.X
(3)	细纱机的集体落纱走管装置	实用新型	200720076380.2
(4)	毛纺细纱机的粗纱导纱装置	实用新型	200720199422.1
(5)	粗纱机筒管单锭传动装置	实用新型	200720199421.7
(6)	粗纱机锭翼单锭传动装置	实用新型	200720075821.7

经本所律师核查，本所律师认为，二纺机合法拥有上述知识产权。

(二) 经本所律师核查并根据上海立信资产评估有限公司于 2009 年 12 月 15 日出具的信资评报字(2009)第 245 号《上海二纺机股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》(以下简称“二纺机评估报告”)及二纺机的确认，置出资产目前存在部分资产状态或权属不确定、权利受到限制等情况，主要情况如下:

1. 虹口房地产

根据二纺机与上海市虹口区土地发展中心于 2009 年 8 月 3 日签订的《国

有土地收购合同》以及二纺机与上海市虹口区土地发展中心于 2010 年 1 月 18 日签订的《国有土地收购合同补充协议》(以下合称"土地收购合同"),上海市虹口区土地发展中心拟按 104,070.2 万元的价格收购二纺机拥有的沪房地虹字(2001)第 037228 号《上海市房地产权证》项下位于场中路 685 弄 151 号面积为 20,626 平方米的土地使用权以及沪国用(虹口)字第 030829 号《国有土地使用证》项下位于场中路 687 号(原场中路 265 号)面积为 71,759.63 平方米的土地使用权。

根据土地收购合同,该合同须经合同双方单位盖章、法定代表人或授权代表人签字或盖章,二纺机收到第一期合同款,并经二纺机股东大会审核通过、中国证监会核准该合同项下二纺机的重大资产出售事项后生效。

鉴于前述情况,根据资产置换协议,二纺机、市北集团已协商同意,如果二纺机无法将前述资产转让予市北集团,则由二纺机将其在该土地收购合同项下享有的权利以及须履行的义务转让予市北集团;或者,由二纺机收取该土地收购合同项下上海市虹口区土地发展中心所支付的前述土地补偿金和搬迁补偿金并由二纺机继续履行该土地收购合同,同时,就二纺机由于履行土地收购合同而无法转让予市北集团的部分置出资产,二纺机应将二纺机评估报告所载与该等无法转让之部分置出资产评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资,并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

2. 澳门路房地产

经本所律师核查,二纺机拥有沪房地普字(2006)第 016000 号《房地产权证》项下位于上海市澳门路 715 号的面积为 2,193 平方米的国有土地使用权及地上 4,984 平方米房屋建筑物,但该国有土地系以划拨方式取得。根据资产置换协议,二纺机、市北集团已协商同意,由二纺机直接将前述房地产转让予市北集团,或者,由二纺机先行出售前述房地产后,由二纺机将二纺机评估报告所载与前述房地产之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行

出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。根据普陀区规划和土地管理局于 2009 年 12 月 9 日出具的普 2009 年-6 号《上海市普陀区房地产转移登记使用划拨建设用地意见单》，普陀区规划和土地管理局同意上述澳门路 715 号房地产转让登记中，保留使用划拨土地使用权。

3. 二纺机拥有海口市房权证海房字第 HK104688 号《房屋所有权证》、海口市房权证海房字第 HK104687 号《房屋所有权证》及乌鲁木齐市乌政房字(1998)第 0057303 号《公房产权证》项下面积分别为 279.21 平方米、279.21 平方米、80.55 平方米的房屋建筑物，但二纺机尚未就该等房屋建筑物办理相应的土地使用权证。根据资产置换协议，二纺机、市北集团已协商同意，由二纺机直接将前述房屋建筑物转让予市北集团，或者，二纺机先行出售前述房屋建筑物，然后由二纺机将二纺机评估报告所载与前述房屋建筑物之评估价值等额的货币资金支付予市北集团(该等支付也包括由二纺机先行以该等资金对其全资子公司进行出资，并将该全资子公司 100%股权交付予市北集团)。

4. 二纺机原拟受让嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下 18,574 平方米集体土地(以下简称“目标土地”，土地使用者名称记载为上海纺织机械专件总厂(系二纺机控股股东太平洋机电的下属企业))及其地上建筑物，但由于根据法律规定集体土地无法进行转让，因此上海纺织机械专件总厂、太平洋机电均已同意，在前述嘉集建(93)字第 04478 号《集体土地建设用地使用证》项下土地使用有效期限内，二纺机排他性地使用目标土地，此外，目标土地的地上建筑物实质归属于二纺机所有。根据资产置换协议，二纺机、市北集团已协商同意，本次资产置换完成后，目标土地将由市北集团或市北集团指定之第三方排他性地使用，目标土地的地上建筑物亦将实质归属于市北集团或市北集团指定之第三方所有。

经本所律师核查，根据资产置换协议，市北集团已表示其完全理解置出资产存在的上述情况，为支持进行本次重大资产置换，市北集团已确认：(1)不会由于置出资产的上述情况追究二纺机的法律责任；(2)除非经二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。有鉴于此，本

所律师认为，二纺机由于置出资产存在上述情况而需在资产置换协议项下向市北集团承担违约责任的风险已得到解除；市北集团已充分了解部分置出资产存在上述情况，交易双方并已对此作出了妥善安排，该等情况不会构成本次重大资产置换的法律障碍。

(三) 置出资产涉及的债权债务处理

1. 相关银行债务的处理情况

根据二纺机提供的资料，于二纺机评估报告的评估基准日，二纺机尚在履行的银行债务 1 笔，合计金额为 2,174,000 元，债权人为中国民生银行股份有限公司上海分行。中国民生银行股份有限公司上海分行已向二纺机出具《同意函》，同意二纺机开展重大资产置换事宜，并同意中国民生银行股份有限公司上海分行与二纺机签订的且正在履行的所有有关融资的合同(包括但不限于开具的银行承兑汇票、信用证等融资合同)、有关担保的合同(包括但不限于任何形式的保证合同、抵押合同和质押合同)项下二纺机享有的全部权利及承担的全部义务自资产置换交割日(即市北集团与二纺机签署交割确认书之日)起由市北集团或太平洋机电或市北集团、太平洋机电指定的第三方承继。

2. 相关非银行债务的处理情况

根据二纺机提供的资料，于二纺机评估报告的评估基准日，二纺机于置出资产中“应付账款”、“预收账款”科目包含的经营性非银行负债(以下简称“经营性负债”)合计金额为 168,328,220.91 元。经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，二纺机已收到由相关债权人出具的关于同意本次重大资产置换事宜，并同意相关债务由市北集团或太平洋机电或市北集团、太平洋机电指定的第三方承继的同意函 184 份，合计金额为 134,987,576.25 元，占经营性负债总额的 80.2%。

3. 基于上文所述，截止至本法律意见书出具之日，二纺机已取得大部分经营

性负债所对应之债权人就负债转移而出具的同意意见。本所律师认为，根据法律、法规的规定，剩余负债的转移亦应当获得对应之债权人的同意。根据二纺机的说明，由于部分债务的债权人目前联系不上等原因，所以征求相关剩余债权人同意的工作仍在开展中。

经本所律师核查，太平洋机电已出具《承诺函》承诺，如果二纺机未能就资产置换协议约定之负债转移取得相应债权人出具的同意，因此导致未出具同意意见的债权人向二纺机主张权利要求二纺机就未获得债权人同意而转让债务的行为进行赔偿或承担违约责任，则太平洋机电将在二纺机实际承担了该等赔偿或违约责任之日起五个工作日内向二纺机作出等额补偿。

4. 债权转移通知事项

经二纺机确认，就二纺机享有的债权根据资产置换协议约定进行转移事项，二纺机将在资产置换协议生效后将债权转移事宜通知相关债务人。

经本所律师核查，二纺机已就债务转移事项取得了银行金融债权人的同意以及大部分经营性负债之债权人的同意，根据资产置换协议，为本次重大资产置换之目的，二纺机已同意应尽可能的获得相应债权人对于负债转移的同意。同时，为支持进行本次重大资产置换，市北集团已确认：(1)不会由于置出资产的上述情况追究二纺机的法律责任；(2)除非经二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。有鉴于此，本所律师认为，二纺机由于小部分经营性负债的转移尚未获得对应债权人同意而需在资产置换协议项下向市北集团承担违约责任的风险已得到解除；根据太平洋机电出具的前述承诺，二纺机就未获得债权人同意而转让债务之行为对相应债权人进行赔偿或承担违约责任的风险亦已由太平洋机电予以实际承担；前述小部分经营性负债转移尚未获得对应债权人同意的情况不会构成本次重大资产置换的法律障碍。

(四) 置出资产涉及的员工安置

1. 员工安置

经本所律师核查，根据二纺机董事会于 2009 年 7 月 31 日作出的第六届董事会第二十三次会议决议公告等文件，土地收购合同履行完毕后，二纺机现有业务将整体搬迁。本所律师注意到，于本次重大资产置换实施的同时，二纺机拟向中国证监会申请核准履行土地收购合同项下相应的重大资产出售事宜。

本次重大资产置换完成后，二纺机的主营业务将从纺织机械变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。与资产置换实施同时，太平洋机电拟将持有的二纺机全部股份无偿划转给市北集团(即股份划转)。于资产置换、股份划转完成后，太平洋机电、市北集团将申请将市北集团通过资产置换取得的置出资产无偿划转至太平洋机电名下，该等资产划转将实现太平洋机电对置出资产所对应之纺织机械业务的持续经营。

根据二纺机职工代表大会于 2010 年 1 月 16 日作出的职工代表大会决议，二纺机已安排如下员工安置方案: (1) 二纺机员工由承接二纺机纺织机械等经营业务的新企业聘用，二纺机及其员工、新企业将办理相关劳动关系转移手续，员工在二纺机的工作年限合并计算为在新企业的工作年限; (2) 二纺机员工可以与二纺机协商解除劳动关系，提前终止劳动合同: 凡与二纺机签订劳动合同的员工，如不愿意选择前述第(1)种员工安置方案，可以提出申请与二纺机协商解除劳动合同，二纺机将在规定的期限内为该员工办妥有关退工登记备案手续，员工将获得相应的经济补偿金。员工有权在前述安置方案中进行选择。

2. 职工代表大会

2010 年 1 月 16 日，二纺机召开职工代表大会，审议通过了上述员工安置方案。

3. 基于上文所述，本所律师认为，上述员工安置方案合法有效，不存在侵害二纺机员工合法权益的情形。

五. 本次重大资产置换所涉及的置入资产

根据资产置换协议，本次重大资产置换的置入资产为开创企业 100%股权，置入资产具体情况如下:

(一) 开创企业基本情况

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及上海市工商行政管理局闸北分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 310108000325945)，开创企业的注册资本为 100,000,000 元，市北集团持有其 100%股权，其法定代表人为丁明年。开创企业已通过 2008 年度的工商年检，其基本情况如下:

企业名称	上海开创企业发展有限公司
注册号	310108000325945
住所/地址	江场西路 550 号
注册资本	100,000,000 元
公司类型	一人有限责任公司(法人独资)
经营范围	企业管理、投资管理，建材、五金、百货的销售，房地产开发经营(涉及许可经营的凭许可证经营)。

经本所律师核查，开创企业现持有上海市住房保障和房屋管理局颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号: 沪房地资(闸北)第(0000232)号)，有效期至 2010 年 12 月 31 日。

基于上文所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，开创企业为合法存续的有限责任公司，不存在依据法律、法规和规范性文件及其章程需要终止或解散的情形。

根据市北集团的确认并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，市北集团所持有的开创企业股权不存在被质押或司法冻结的情况。

(二) 开创企业的股本及演变

1. 经本所律师核查，开创企业系于 2003 年 11 月 28 日由市北投资与上海北方投资经营有限公司共同出资设立的有限责任公司，设立时注册资本为 500 万元，其中市北投资出资 255 万元，占注册资本的 51%，上海北方投资经营有限公司出资 245 万元，占注册资本的 49%，出资方式均为货币。开创企业设立时的出资情况已经上海宏华会计师事务所有限公司审验并于 2003 年 11 月 19 日出具宏验资内(2003)第 2221 号《验资报告》。

开创企业设立时的股权结构如下:

股东名称	**出资额(万元)**	**出资比例(%)**
市北投资	255	51
上海北方投资经营有限公司	245	49
合计	500	100

2. 经本所律师核查，2004 年 2 月 6 日，开创企业股东会作出决议，同意市北投资将其持有的开创企业股权以 255 万元的价格转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。2004 年 2 月 26 日，市北投资与上海市北工业新区科技发展有限公司签订了《上海市产权交易合同》(编号:04026265)，上海联合产权交易所于 2004 年 2 月 26 日出具产权交割单。

上述股权转让完成后，开创企业股权结构如下:

股东名称	**出资额(万元)**	**出资比例(%)**
上海市北工业新区科技发展有限公司	255	51
上海北方投资经营有限公司	245	49
合计	500	100

3. 经本所律师核查，2007 年 6 月 8 日，开创企业股东会作出决议，同意减少上海北方投资经营有限公司 245 万元的出资，开创企业变更为上海市北工业新区科技发展有限公司的一人有限公司，注册资本变更为 255 万元。闸北区国资委于 2007 年 7 月 17 日出具闸国资[2007]66 号《关于同意上海开创企业发展有限公司注册资本减资的批复》同意前述减资事项。2007 年 6 月 20 日，开创企业于《中国工商报》刊登了减资公告。前述减资事项已经上海申北会计师事务所有限公司审验并于 2007 年 7 月 20 日出具申北会所验企字(2007)第 218 号《验资报告》。

上述减资完成后，开创企业股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
上海市北工业新区科技发展有限公司	255	100
合计	255	100

4. 经本所律师核查, 2007 年 8 月 15 日，开创企业股东上海市北工业新区科技发展有限公司作出决定，同意吸收市北投资为开创企业的股东，并由市北投资出资 9,745 万元作为开创企业的新增注册资本。本次增资事项已经上海市闸北区人民政府、上海市闸北区国资委于 2007 年 9 月 17 日出具的闸府批(2007)13 号文批准。上述新增注册资本已经上海申北会计师事务所有限公司于 2007 年 8 月 15 日出具的申北会所验企字(2007)第 255 号《验资报告》审验。

上述增资事项完成后，开创企业股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
上海市北工业新区科技发展有限公司	255	2.55

市北投资	9,745	97.45
合计	10,000	100

5. 经本所律师核查，根据上海市闸北区人民政府于 2007 年 9 月 17 日出具的闸府批(2007)13 号批复，同意在市北投资的基础上改制成立市北园区集团。根据上海市工商行政管理局于 2008 年 1 月 28 日出具的《准予变更登记通知书》，市北投资变更为市北园区集团。

6. 经本所律师核查，根据闸北区国资委于 2009 年 8 月 17 日作出的《股东决定》，以及上海市闸北区人民政府于 2009 年 8 月 20 日出具的闸府批(2009)8 号批复，市北园区集团的名称变更为上海市北高新(集团)有限公司，并取得了上海市工商行政管理局核发的注册号为 310108000206928 号的《企业法人营业执照》。

7. 根据上海市北工业新区科技发展有限公司董事会于 2009 年 9 月 16 日作出的决议，上海市北工业新区科技发展有限公司董事会同意将其持有的开创企业 2.55%的股权无偿划转给市北集团。

   根据市北集团董事会于 2009 年 9 月 16 日作出的决议，市北集团董事会同意受让上海市北工业新区科技发展有限公司无偿划转至市北集团的开创企业 2.55%的股权。

   根据闸北区国资委于 2009 年 9 月 15 日出具的闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》批准，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有的开创企业 2.55%股权无偿划转给市北集团。

   上述股权划转完成后，开创企业股权结构如下:

股东名称	**出资额(万元)**	**出资比例(%)**

市北集团	10,000	100
合计	10,000	100

基于上文所述，本所律师认为，开创企业依法设立并有效存续。

(三) 开创企业的对外投资

1. 控股子公司

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开创企业拥有电气园区51%股权和聚能湾100%股权，具体情况如下:

(1) 电气园区

经本所律师核查，电气园区系于2003年4月8日由市北投资与上海电气企业发展有限公司共同出资设立的有限责任公司，设立时注册资本为200万元，其中市北投资出资102万元，占注册资本的51%，上海电气企业发展有限公司共出资98万元，占注册资本的49%，出资方式均为货币。电气园区设立时的出资情况已经上海申北会计师事务所有限公司审验并于2003年4月1日出具申北会所验企字(2003)第153号《验资报告》。

经本所律师核查，根据电气园区股东会于2009年11月10日作出的股东会决议，电气园区股东会同意市北集团将其持有的电气园区51%的股权无偿划转至开创企业。

经本所律师核查，根据闸北区国资委于2009年12月4日出具的《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，闸北区国资委批准市北集团将其持有的电气园区51%的股权无偿划转至开创

企业。

经本所律师核查，电气园区已取得上海市工商行政管理局闸北分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 31010800305197)，电气园区已通过 2008 年度的工商年检。

基于上文所述，本所律师认为，电气园区依法设立并有效存续。

(2) 聚能湾

经本所律师核查，聚能湾系于 2004 年 1 月 8 日由市北投资、上海市北工业新区科技发展有限公司和上海市北印刷厂有限公司共同出资设立的有限责任公司，设立时公司名称为上海诚北投资管理有限公司，注册资本为 5,000 万元，其中市北投资出资 4,250 万元，占注册资本的 85%，上海市北工业新区科技发展有限公司出资 250 万元，占注册资本的 5%，上海市北印刷厂有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10%，出资方式均为货币。上海诚北投资管理有限公司设立时的出资情况已经上海宏华会计师事务所有限公司审验并于 2004 年 1 月 7 日出具宏华验字(2004)C3021 号《验资报告》。

经本所律师核查，上海诚北投资管理有限公司股东会于 2007 年 6 月 18 日作出决议，同意将公司名称变更为上海聚能湾企业服务有限公司，上海市工商行政管理局闸北分局于 2007 年 7 月 27 日出具了《准予变更登记通知书》，核准前述公司名称变更。

经本所律师核查，根据上海市工商行政管理局管理局于 2004 年 2 月 26 日出具的《企业名称变更核准通知书》，聚能湾的股东上海市北印刷厂有限公司的名称变更为上海市北印刷(集团)有限公司。

经本所律师核查，根据上海市闸北区人民政府于 2007 年 9 月 17 日出具的闸府批(2007)13 号批复，同意在市北投资的基础上改制成立市北

园区集团。根据上海市工商行政管理局于2008年1月28日出具的《准予变更登记通知书》，市北投资变更为市北园区集团。

经本所律师核查，聚能湾股东会于2008年6月25日作出决议，同意减少市北园区集团3,250万元的注册资本投资，减少上海市北工业新区科技发展有限公司250万元的注册资本投资，减少上海市北印刷(集团)有限公司500万元的注册资本投资，从而将聚能湾变更为市北园区集团的全资子公司，注册资本变更为1,000万元。2008年8月6日，闸北区国资委出具了闸国资[2008]80号《关于同意上海聚能湾企业服务有限公司减少注册资金的批复》，同意聚能湾进行上述减资事项。2008年9月16日，聚能湾于《上海法治报》上刊登了减资公告。本次减资事项已经上海申北会计师事务所有限公司审验并于2008年11月3日出具申北会所验企字(2008)第293号《验资报告》。前述减资事项完成后，市北园区集团持有聚能湾100%股权。

经本所律师核查，根据市北集团董事会于2009年9月16日出具的董事会决议，市北集团董事会同意将持有的聚能湾100%的股权无偿划转给开创企业。

经本所律师核查，根据开创企业股东会于2009年9月16日出具的决议，开创企业股东会同意受让市北集团无偿划转至该公司的聚能湾100%股权。

经本所律师核查，根据闸北区国资委于2009年12月4日出具的闸国资(2009)122号《关于同意将市北高新集团持有的13-1#地块等房地产和51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，闸北区国资委批准市北集团将其持有的聚能湾100%的股权无偿划转至开创企业。

经本所律师核查，聚能湾已取得上海市工商行政管理局闸北分局核发

之《企业法人营业执照》(注册号为 310108000328361)，聚能湾已通过 2008 年度的工商年检。

基于上文所述，本所律师认为，聚能湾依法设立并有效存续。

2. 其他对外投资

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开创企业拥有中冶祥腾 34%股权，中铁市北 40%股权，具体情况如下:

(1) 中冶祥腾

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及上海市工商行政管理局闸北分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为 310108000426142)，截至本法律意见书出具之日，中冶祥腾的注册资本为 300,000,000 元，股东为开创企业、上海祥腾投资有限公司和中国二十冶建设有限公司，开创企业持有其 34%的股权。中冶祥腾已通过 2008 年度的工商年检，其基本情况如下:

企业名称	上海中冶祥腾投资有限公司
注册号	310108000426142
住所/地址	江场三路 238 号 1502 室
注册资本	300,000,000 元
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	实业投资，房地产开发、经营，物业管理，资产管理，投资管理，市政工程。(涉及许可项目的凭许可证经营)。

(2) 中铁市北

经本所律师核查，根据本所律师的工商调查以及上海市工商行政管理

局闸北分局核发之《企业法人营业执照》(注册号为310108000409354)，截至本法律意见书出具之日，中铁市北的注册资本为 200,000,000 元，股东为开创企业和中铁置业发展有限公司，开创企业持有其 40%的股权。中铁市北公司已通过 2008 年度的工商年检，其基本情况如下:

企业名称	上海中铁市北投资发展有限公司
注册号	310108000409354
住所/地址	江场西路 395 号 801 室
注册资本	200,000,000 元
公司类型	有限责任公司(国有控股)
经营范围	实业投资，房地产开发、销售，市政工程，资产管理，投资管理，市政工程项目咨询、策划，建筑材料销售。(涉及许可项目的凭许可证经营)。

(四) 开创企业及其控股子公司拥有的主要房地产

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开创企业及其控股子公司拥有的主要房地产情况如下:

序号	房地产权证号	土地状况					房产状况	
		权利人	房地坐落	使用权来源	土地用途	面积(m^2)	建筑面积(m^2)	房产用途
(1)	沪房地闸字(2006)第020182号	开创企业	江场西路518、520、522、532、538号	出让	工业	5,368	11,432.24	厂房、特种用途
(2)	沪房地闸字(2009)第	开创企业	江场三路181、183、	出让	工业	10,183	25,495.38	厂房、特种

	023134 号		191、193、197 号					用途
(3)	沪房地闸字(2009)第 023153 号	开创企业	江场三路 30 号等	出让	工业	50,278	34,908.41	厂房、特种用途

经本所律师核查，开创企业合法拥有上述房地产权利。

此外，就开创企业在建、拟建项目及相关资产情况，请见本法律意见书第五部分第(五)项的相关内容。

(五) 开创企业及其控股子公司主要在建、拟建项目及相关资产

1. 总部经济园北园项目

经本所律师核查，总部经济园北园项目位于彭越浦以东，江场三路以西，万荣四路以北，项目占地面积 40,214 平方米，土地使用权类型为出让。

根据市北投资与上海市闸北区房屋土地管理局于 2003 年 4 月 30 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同》(沪房地闸(2003)出让合同第 049 号)，市北投资受让位于上海市彭越浦以东，江场三路以西，万荣四路以北面积为 40,214 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，市北投资已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得了沪房地闸字(2003)第 014737 号《上海市房地产权证》。根据闸北区国资委于 2009 年 12 月 4 日出具的《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，闸北区国资委同意市北集团将 12#地块(即总部经济园北园项目)在建工程无偿划转至开创企业。开创企业已就前述土地使用权取得了沪房地闸字(2009)第 023154 号《上海市房地产权证》。

经本所律师核查，就总部经济园北园项目，市北投资已取得上海市闸北区

发展计划委员会出具的闸计投(2004)005 号《关于市北工业新区 12 号地块新建商品厂房项目建议书的批复》及闸计投(2004)46 号《关于市北工业新区 12 号地地块新建商品厂房可行性研究报告的批复》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1	市北工业新区 12 号地块通用厂房	彭越浦东侧，江场三路西侧，南至万荣四路，亨通光电科技有限公司	沪闸地(2003)0005 号	2003 年 3 月 7 日

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1	市北工业新区 12 号地块	江场三路 12 号地块	沪闸建(2004)0075 号	2004 年 10 月 25 日
2	市北工业新区 12 号地块 35KV(预留 110 KV)变电站	江场三路 222 号	沪闸建(2006)080609005F02798 号	2006 年 9 月 5 日

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1	新建商品厂房(#1、#2、#4—#6、#9、#10 房)	江场三路西侧，中杨湖河北侧	0401ZB0001D01 310108200402053501	2004 年 10 月 26 日
2	市北工业新区 12 号地块 35KV(预留 110KV)变电站	江场三路西侧，中杨湖河北侧	0401ZB0001D02 310108200402053501	2006 年 10 月 8 日

经本所律师核查，总部经济园北园项目项下的 1#楼、9#楼以及 35KV 变电站已分别通过上海市闸北区建设和交通委员会的建设工程竣工验收备案。其中，1#楼、9#楼已取得了沪房地闸字(2008)第 009774 号《上海市房地产权证》。根据闸北区国资委于 2009 年 12 月 4 日出具的闸国资(2009)122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，上述 1#楼、9#楼不列入本次置入资产的范围。

经本所律师核查，根据市北投资与上海市电力公司市区供电公司于 2005 年 8 月 19 日签署的《关于建设市北变电站协议书》及市北园区集团与上海市电力公司市区供电公司于 2008 年签署的《市北 110KV 变电站建设项目补充协议书》，市北集团将上述 35KV 变电站以 5,458,973 元转让予上海市电力公司市区供电公司。根据市北集团、开创企业的确认，目前上

述协议尚在履行过程中，市北集团、开创企业正在协商，在征求上海市电力公司市区供电公司同意后，将前述资产的权属直接变更至上海市电力公司市区供电公司名下。

经本所律师核查，根据上海市闸北区发展和改革委员会、上海市闸北区规划和土地管理局以及上海市闸北区房地产交易中心出具的相关同意函，总部经济园北园项目的开发主体由市北集团变更为开创企业，并由开创企业继续完成总部经济园北园项目的后续所有建设事项，该等主管部门已同意在总部经济园北园项目依法办理竣工手续后将相关房地产权证办理至开创企业名下。

本所律师注意到，根据《上海市国有土地使用权出让合同》(沪房地闸(2003)出让合同第 049 号)规定，项目应于 2003 年 6 月 30 日之前动工建设，并在 2005 年 12 月前竣工。经本所律师核查，该项目于 2004 年 10 月 26 日取得第一份《建筑工程施工许可证》，目前该项目尚未竣工。根据市北集团、开创企业的说明并经上海市闸北区规划和土地管理局于 2009 年 11 月 19 日确认，由于种种非市北集团、开创企业原因，项目的开工时间有所延后，开发的实际进度无法满足原先的条件，目前开创企业正在积极建设，整个项目将于 2010 年 3 月前竣工。上海市闸北区规划和土地管理局同意顺延项目的开竣工期限且不追究市北集团和开创企业的责任。据此，本所律师认为，总部经济园北园项目的开工虽然超过出让合同约定的动工开发日期，但由于其延迟开工系因政府有关部门的行为等原因造成，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条和《闲置土地处置办法》第四条的规定，市北集团、开创企业无须因此承担土地闲置的法律责任。

基于上文所述，本所律师认为，开创企业有权就总部经济园北园项目开展建设、开发，并且，开创企业应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

2. 亚太数据中心项目

经本所律师核查，亚太数据中心项目建设内容为拆除厂区内原有建筑，新建通用厂房。该项目用地东至江场变电站、南至上海第十机动车安全检测站、西至江场西路 395 号、北至江场西路，项目占地面积 6,955 平方米，土地使用权类型为出让。

根据市北投资与上海市房屋土地资源管理局于 2002 年 12 月 31 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同》(沪房地资(2002)出让合同第 298 号)，市北投资受让位于上海市闸北区江场西路以南，万荣路以西总面积为 10,260 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，市北投资已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得了沪房地闸字(2008)第 012874 号《上海市房地产权证》。经本所律师核查，位于该地块的房屋均于 2001 年竣工。根据闸北区国资委于 2009 年 12 月 4 日出具的闸国资(2009)122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，闸北区国资委同意市北集团将莹力地块的房地产(即亚太数据中心项目所在房地产)无偿划转至开创企业。开创企业已就前述房地产取得了沪房地闸字(2009)第 023118 号《上海市房地产权证》。

经本所律师核查，就亚太数据中心项目，开创企业已取得了上海市闸北区发展和改革委员会于 2009 年 12 月 17 日出具的闸发改投备[2009]42 号《上海市企业投资项目备案意见》。

基于上文所述，本所律师认为，开创企业有权就亚太数据中心项目开展建设、开发，并且，开创企业应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

3. 信息产业园项目

经本所律师核查，信息产业园项目位于上海市万荣路 1268 号，项目占地面积 22,600 平方米，土地使用权类型为出让。

经本所律师核查，根据上海自来水管线工程有限公司、上海水务建设工程有限公司和市北投资于 2007 年 10 月 30 日签订的《房地产置换协议书》，市北投资受让位于上海市闸北区彭浦镇万荣路 1250-1268 号用地面积为 22,600 平方米、土地性质为划拨的房地产。根据市北园区集团与上海市闸北区房屋土地管理局于 2009 年 1 月 16 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同(划拨用地转让)》(沪闸房地(2009)出让合同第 1 号)，上述地块由划拨地变更为出让地。经本所律师核查，市北园区集团已全额支付了上述地块的土地出让金。根据闸北区国资委于 2009 年 12 月 4 日出具的闸国资(2009)122 号《关于同意将市北高新集团持有的 13-1#地块等房地产和 51%电气园区管理公司等股权无偿划转上海开创企业发展有限公司的批复》，闸北区国资委同意市北集团将上水地块的房地产(即信息产业园项目所在房地产)无偿划转至开创企业。开创企业已就前述房地产取得了沪房地闸字(2009)第 023117 号《上海市房地产权证》。

基于上文所述，本所律师认为，开创企业有权就信息产业园项目开展建设、开发，并且，开创企业应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

(六) 开创企业参股公司主要在建、拟建项目

1. 祥腾财富广场项目

经本所律师核查，祥腾财富广场项目位于汶水路以北，上海重型汽车厂(规划江场二路)以东，上海市金属材料总公司沪北公司彭浦仓库以南，共和新路以西的闸北区 327 街坊 30 丘地块，项目占地面积 27,393 平方米，土地使用权类型为出让，目前由中冶祥腾实施开发。

根据上海祥腾投资有限公司、中国二十冶建设有限公司与上海市闸北区房屋土地管理局于 2007 年 12 月 24 日签署的《上海市国有土地使用权出让合同》(沪闸房地 (2007)出让合同第 118 号)及中冶祥腾与上海市闸北区房屋土地管理局于 2008 年 3 月 7 日签订的《上海市国有土地使用权出让合

同(补充)》(沪闸房地(2008)出让合同补字第 1 号)，中冶祥腾受让位于上海市闸北区 327 街坊 30 丘面积为 27,392.7 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，中冶祥腾已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得了沪房地闸字(2008)第 010550 号《上海市房地产权证》。

经本所律师核查，就祥腾财富广场项目，中冶祥腾已取得上海闸北区发展和改革委员会于 2008 年 5 月 19 日出具的闸发改投(2008)31 号《关于闸北区 327 街坊 30 丘地块祥腾财富广场项目可行性研究报告的批复》。

该项目已取得的建设用地规划许可情况如下:

序号	用地项目名称	用地位置	许可证编号	颁证日期
1	祥腾财富广场	东至共和新路、南临汶水路、西至现状上海重型汽车厂(规划江场二路)、北至上海市金属材料总公司沪北公司彭浦仓库	沪闸地(2008)080807 01E00744 号	2008 年 7 月 1 日

该项目已取得的建设工程规划许可情况如下:

序号	建设项目名称	建设位置	许可证编号	颁证日期
1	祥腾财富广场	大宁路街道 327 街坊 30 丘	沪闸建(2008)080808 01F01825 号	2008 年 8 月 1 日

该项目已取得的建筑工程施工许可情况如下:

序号	工程名称	建设地址	许可证编号	颁证日期
1	祥腾财富广场(1#～8#号楼、地下车库)	闸北区 327 街坊 30 丘地块	0801ZB0005D01 310108200805281001	2008 年 8 月 11 日

该项目已取得的商品房预售许可情况如下:

序号	项目名称	座落地点	许可证编号	颁证日期
1	祥腾财富广场	大宁路街道 327 街坊 30 丘	闸北房地(2009)预字 0000431 号	2009 年 6 月 26 日
2	祥腾财富广场	大宁路街道 327 街坊 30 丘	闸北房地(2009)预字 0000221 号	2009 年 4 月 27 日

基于上文所述，本所律师认为，中冶祥腾有权就祥腾财富广场项目开展建设、开发，并且，中冶祥腾应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

2. 闸北区 327 街坊市北 5 号地块项目

经本所律师核查，闸北区 327 街坊市北 5 号地块项目用地东至中国海关走私犯罪反罪分局，南至规划江场支路，西至万荣路、北至江场西路，项目占用土地面积 51,849 平方米，土地使用权类型为出让，由中铁市北实施开发。

根据中铁市北与上海市闸北区规划和土地管理局于 2009 年 5 月 18 日签署的《上海市国有建设用地使用权出让合同》(沪闸规土(2009)出让合同第 6

号)，中铁市北受让位于上海市闸北区 327 街坊市北 5 号地块面积为 51,848.6 平方米的国有土地使用权。经本所律师核查，中铁市北已全额支付了上述地块的土地出让金，并据此取得了沪房地闸字(2009)第 013969 号《上海市房地产权证》。

经本所律师核查，就闸北区 327 街坊市北 5 号地块项目，中铁市北已取得上海市闸北区发展和改革委员会于 2009 年 6 月 2 日出具的闸发改投备[2009]13 号《上海市企业投资项目备案意见》。

基于上文所述，本所律师认为，中铁市北有权就闸北区 327 街坊市北 5 号地块项目开展建设、开发，并且，中铁市北应继续根据项目的进展情况办理相应的建设、开发手续，该等手续的办理目前不存在法律障碍。

(七) 重大债权债务关系

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开创企业正在履行的主要借款、担保等重大融资合同有:

1. 市北园区集团于 2009 年 1 月 21 日与交通银行股份有限公司上海闸北支行签订了编号为 3100602009M100000900 的借款合同，根据该合同，市北园区集团向交通银行股份有限公司上海闸北支行借款 9,660 万元，并且该等款项仅限用于开发总部经济园北园项目，贷款期限为 2009 年 1 月 21 日至 2011 年 12 月 9 日，贷款利率为人民币浮动利率。根据上海市闸北区国有资产投资公司与交通银行股份有限公司上海闸北支行签订的编号为 3100602009A100000900 的保证合同，上海市闸北区国有资产投资公司为市北园区集团于前述借款合同项下义务的履行承担连带保证责任。

   根据市北园区集团、开创企业、交通银行股份有限公司上海闸北支行以及上海市闸北区国有资产投资公司签订的编号为闸北变更协议 001 的变更协议，各方同意将前述借款合同、保证合同项下的借款人由市北园区集团变更为开创企业，上海市闸北区国有资产投资公司为开创企业于前述借款合

同项下义务的履行承担连带保证责任。

根据市北集团与交通银行股份有限公司上海闸北支行仍在履行之编号为3100602009A100008300 的保证合同，市北集团为开创企业于前述借款合同项下义务的履行承担连带保证责任。

2. 市北园区集团于 2009 年 3 月 26 日与交通银行股份有限公司上海闸北支行签订了编号为 3100602009M100003300 的借款合同，根据该合同，市北园区集团向交通银行股份有限公司上海闸北支行借款 26,340 万元，并且该等款项仅限用于开发总部经济园北园项目，贷款期限为 2009 年 3 月 26 日至 2012 年 3 月 20 日，贷款利率为人民币浮动利率。根据上海市闸北区国有资产投资公司已与交通银行股份有限公司上海闸北支行签订的编号为3100602009A100003300 的保证合同，上海市闸北区国有资产投资公司为市北园区集团于前述借款合同项下义务的履行承担连带保证责任。

根据市北园区集团、开创企业、交通银行股份有限公司上海闸北支行以及上海市闸北区国有资产投资公司签订的编号为闸北变更协议 002 的变更协议，各方同意将前述借款合同、保证合同项下的借款人由市北园区集团变更为开创企业，上海市闸北区国有资产投资公司为开创企业于前述借款合同项下义务的履行承担连带保证责任。

市北集团与交通银行股份有限公司上海闸北支行仍在履行之编号为3100602009A100008400 的保证合同，市北集团为开创企业于前述借款合同项下义务的履行承担连带保证责任。

经本所律师对上述合同的形式核查，上述开创企业正在履行的重大合同之内容未违反法律和行政法规的强制性规定。

(八) 税务、环境保护、社保、工商、土地合规性

经本所律师核查，根据上海市闸北区国家税务局及上海市地方税务局闸北区分局于2010年1月12日出具的证明，市北集团、开创企业及其子公司电气园区、

聚能湾执行的税种、税率符合有关法律、法规和其他规范性法律文件的规定，自成立以来能够依法纳税，未发生税务方面的违章行为，未发现税务处罚的记录。

经本所律师核查，根据上海市闸北区环境保护局于2009年12月10日出具的证明，自2006年11月至2009年10月，上海市闸北区环境保护局未因环境保护问题对开创企业及其子公司电气园区、聚能湾进行行政处罚。

经本所律师核查，根据上海市闸北区人力资源和社会保障局于2009年11月19日出具的证明，开创企业、电气园区以及聚能湾最近三年依法缴纳员工的各项社会保险费用且未受到社会保障主管部门的处罚。

经本所律师核查，根据上海市工商行政管理据闸北分局于2009年12月15日出具的情况说明，开创企业、电气园区以及聚能湾近三年无违反工商行政管理法律法规受到工商行政管理机关行政处罚的记录。

经本所律师核查，根据上海市闸北区规划和土地管理局于2009年11月19日出具的证明，市北集团及其控股子公司开创企业、电气园区、聚能湾最近三年生产经营用地符合土地管理法的相关规定，截至该证明出具之日，无任何重大土地违法行为不良记录，且未受到过国土资源管理部门的处罚。

(九) 诉讼、仲裁或行政处罚

经本所律师对公开市场信息的适当核查并经市北集团、开创企业确认，开创企业无尚未了结的或者可预见的对公司资产状况、财务状况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(十) 置入资产涉及的债权债务处理及员工安置

经本所律师核查，本次重大资产置换的置入资产为市北集团持有的开创企业

100%股权，本次重大资产置换完成后，开创企业成为二纺机的控股子公司，开创企业的债权债务仍由开创企业享有和承担，不涉及债权债务转移问题，开创企业的现有员工仍由开创企业予以聘用。

基于上述核查，本所律师认为，市北集团合法持有开创企业100%股权，置入资产产权清晰，置入资产不存在涉及重大纠纷的情况。

六. 关联交易和同业竞争

经本所律师核查，根据资产置换协议、股份划转协议，本次重大资产置换与股份划转同步实施。本次重大资产置换和股份划转完成后，二纺机主营业务将变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，市北集团将持有二纺机41.92%的股份，成为二纺机的控股股东。

(一) 本次重大资产置换涉及的关联交易

根据资产置换协议、股份划转协议，本次重大资产置换和股份划转完成后，市北集团将持有二纺机41.92%的股份，成为二纺机的控股股东。因此，本所律师认为，本次重大资产置换构成二纺机与其潜在关联方市北集团之间的关联交易。

经本所律师核查，本次重大资产置换所涉及的关联交易已经获得二纺机第六届董事会第二十六次会议和第六届董事会第二十九次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已发表独立意见。本所律师认为，本次重大资产置换已经履行的相关董事会表决程序符合法律、法规和规范性文件及二纺机公司章程对上市公司关联交易的规定。本次重大资产置换尚待二纺机股东大会在关联股东回避的条件下审议通过。

(二) 本次重大资产置换后的关联交易

1. 经本所律师核查，本次重大资产置换和股份划转完成后，二纺机的关联方范围包括：(1)控股股东：市北集团；(2)与二纺机同受市北集团控制的其他

企业: 上海创辉投资经营有限公司、上海泛业投资顾问有限公司、上海市北工业新区科技发展有限公司、上海市北实业发展有限公司、上海市北鸿艺会商务服务有限公司及上海数据港投资有限公司; (3) 法律、法规和规范性文件规定的其他关联方。

2. 经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，开创企业及其控股子公司与上述关联方存在如下正在或将要履行的主要关联交易:

(1) 鉴于根据开创企业与市北集团签署的《产权划转协议》，市北集团将沪房地闸字(2003)第 014737 号《上海市房地产权证》项下土地使用权及该等土地使用权上的在建工程划转予开创企业，该等在建工程共包括 2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、10＃楼五栋建筑物，其中 10＃楼(以下简称“标的资产”)市北集团拟留作自用，但由于上述五栋建筑物为一项完整的在建工程，在划转时无法分割，故市北集团只能整体划转予开创企业。为解决市北集团自用房产问题，开创企业与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署《房产回购协议》，约定待前述在建工程符合可销售条件时，市北集团拟向开创企业回购前述产权划转中市北集团拟留作自用的标的资产，回购价格为标的资产的账面值 132,827,080.64 元加上回购过程中必要的交易税费。

(2) 根据开创企业与市北集团于 2009 年 11 月 30 日签署的《委托服务协议》，市北集团委托开创企业向其提供土地整理顾问策划、市北集团房产的租赁经营等服务。委托服务的期限为 5 年，自 2010 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。双方就《委托服务协议》项下委托服务费的支付达成如下约定: (1) 对于土地整理顾问策划服务，按市北集团实际发生的一级土地整理上市金额的 1%支付开创企业，支付时间为土地上市完成后的 30 天内; (2) 对于市北集团房产的租赁经营服务，按市北集团实际发生租赁收入的 20%支付开创企业，支付时间为每季度首月。

(3) 根据市北集团与交通银行股份有限公司上海闸北支行仍在履行之编号为 3100602009A100008300、3100602009A100008400 的保证合同，市北集团为开创企业于相关借款合同项下总计 36,000 万元借款的偿还

义务承担连带保证责任(详见本法律意见书第五部分第(七)项)。

经本所律师核查，本所律师认为，上述关联交易均为正常交易安排和业务活动，不存在损害二纺机及其他股东合法利益的情形。

3. 为避免或减少将来可能产生的关联交易，市北集团已出具《上海市北高新(集团)有限公司关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺:

(1) 本次重大资产置换和股份划转完成后，市北集团将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利并敦促董事依法行使董事权利，在股东大会以及董事会对有关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(2) 本次重大资产置换和股份划转完成后，市北集团及市北集团控制的其他企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

(3) 市北集团及市北集团控制的其他企业和上市公司就相互间关联事务及交易所作出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

上述承诺自上市公司本次重大资产置换获得中国证监会核准之日起对市北集团具有法律约束力。在市北集团成为上市公司控股股东之后，如后续市北集团又不再持有上市公司的控股权，则上述承诺失效。

本所律师认为，市北集团已对本次重大资产置换和股份划转完成后减少及规范关联交易作出了必要的承诺，该等承诺不存在违反法律、法规和规范性文件的情形，能够依法保障二纺机全体股东的权益。

(三) 本次重大资产置换后的同业竞争

1. 经本所律师核查，本次重大资产置换和股份划转完成后，二纺机主营业务将变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务。

2. 经本所律师核查，为避免市北集团及其关联方未来与二纺机可能存在的同业竞争，市北集团已出具《上海市北高新(集团)有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺:

(1) 市北集团及市北集团控制的其他企业不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司及上市公司下属控股子公司主营业务相同或相似的业务，亦不会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上市公司下属控股子公司主营业务相同或者相似的业务。

(2) 如市北集团及市北集团控制的其他企业未来从任何第三者获得的任何商业机会与上市公司主营业务有竞争或可能有竞争，则市北集团及市北集团控制的其他企业将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会让渡予上市公司。

(3) 若市北集团违反上述承诺，市北集团应对相关方因此而遭受的损失作出全面、及时和足额的赔偿。

上述承诺自上市公司本次重大资产置换获得中国证监会核准之日起对市北集团具有法律约束力。在市北集团成为上市公司控股股东之后，如后续市北集团又不再持有上市公司的控股权，则上述承诺失效。

本所律师认为，市北集团为避免本次重大资产置换及股份划转完成后与二纺机存在同业竞争，已出具了必要的承诺，该等承诺不存在违反法律、法规和规范性文件的情形，能够依法保障二纺机全体股东的权益。

七. 二纺机实施本次重大资产置换的实质条件

经本所律师核查，本次重大资产置换符合《重组办法》规定的相关条件:

(一) 经本所律师核查，本次重大资产置换完成后，二纺机主营业务将变更为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，本次重大资产置换符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十条第一款的规定。

(二) 经本所律师核查，本次重大资产置换及股份划转完成后，二纺机的总股本不变，超过 4 亿元，同时社会公众股股东持有的股份不低于二纺机股本总额的 10%，符合《证券法》、《上市规则》和上海证券交易所《关于<上海证券交易所股票上市规则>有关上市公司股权分布问题的补充通知》等法律、法规和规范性文件关于上市公司股权分布的要求。因此，本所律师认为，本次重大资产置换的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十条第二款的规定。

(三) 经本所律师核查，本次重大资产置换所涉及的置入资产和置出资产价格均以经上海市国资委进行备案的资产评估结果为参考。二纺机董事会和独立董事均已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估价值的公允性发表肯定性意见，市北集团已就置入资产作出相关未来盈利补偿安排，本次重大资产置换的交易各方已按照或将按照相关法律、法规和规范性文件及公司章程的要求履行相应的内部授权与批准程序。据此，本所律师认为，本次重大资产置换所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十条第三款的规定。

(四) 经本所律师核查，本次重大资产置换所涉及的置入资产为开创企业 100%股权，该等股权权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，不存在质押、司法查封或者其他权利受到限制的情形，该等股权的过户或者转移不存在法律障碍(详见本法律意见书第五部分)。

经本所律师核查，本次重大资产置换完成后，开创企业成为二纺机的控股子公司，开创企业的债权债务仍由开创企业享有和承担，因此不涉及债权债务转移事项。

本次重大资产置换所涉及的置出资产中存在部分资产状态或权属不确定、权利

受到限制等情况(详见本法律意见书第四部分第(二)项)，经本所律师核查，根据资产置换协议，为本次重大资产置换之目的，市北集团已表示其完全理解该等情况，为支持双方进行本次重大资产置换，市北集团已确认：(1)不会由于置出资产的上述情况追究二纺机的法律责任；(2)除非经二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。有鉴于此，本所律师认为，二纺机由于置出资产存在该等情况而需在资产置换协议项下向市北集团承担违约责任的风险已得到解除；市北集团已充分了解部分置出资产存在该等情况，交易双方并已对此作出了妥善安排，该等情况不会构成本次重大资产置换的法律障碍(详见本法律意见书第四部分第(二)项)。

二纺机的债权债务将根据资产置换协议的约定进行转让，经本所律师核查，二纺机已就债务转移事项取得了银行金融债权人的同意以及大部分经营性负债之债权人的同意(详见本法律意见书第四部分第(三)项)，根据资产置换协议，为本次重大资产置换之目的，二纺机已同意应尽可能的获得债权人对于剩余负债转移的同意。同时，为支持进行本次重大资产置换，市北集团已确认：(1)不会由于置出资产的上述情况追究二纺机的法律责任；(2)除非经二纺机同意，市北集团不会由于上述情况单方面要求终止、解除、变更资产置换协议。有鉴于此，本所律师认为，二纺机由于小部分经营性负债的转移尚未获得对应债权人同意而需在资产置换协议项下向市北集团承担违约责任的风险已得到解除；根据太平洋机电出具的前述相关承诺，二纺机就未获得债权人同意而转让债务之行为对相应债权人进行赔偿或承担违约责任的风险亦已由太平洋机电予以实际承担；前述小部分经营性负债转移尚未获得对应债权人同意的情况不会构成本次重大资产置换的法律障碍 (详见本法律意见书第四部分第(三)项)。

基于上述核查，本所律师认为，本次重大资产置换符合《重组办法》第十条第四款的规定。

(五) 本次重大资产置换完成后，二纺机的主营业务将转变为园区产业载体开发经营及园区产业投资业务，本所律师认为，本次重大资产置换不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。根据 2010 年 1 月 18 日二纺机与市北集团签订的盈利预测补偿协议，市北集团已保证开创企业于 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度的净利润总额不低于

32,537.45 万元，市北集团并承诺，如开创企业在 2009 年 9-12 月、2010 年度、2011 年度、2012 年度三年加一期内实现的实际盈利数总额低于前述市北集团承诺的该期间业绩总额，则由市北集团以现金方式向二纺机补足开创企业实际盈利数总额与市北集团承诺业绩总额之间的差额部分，本所律师认为，在市北集团履行该等承诺的情况下，本次重大资产置换将有利于上市公司增强持续经营能力。据此，本所律师认为，本次重大资产置换符合《重组办法》第十条第五款的规定。

(六) 经本所律师核查，在本次重大资产置换前，二纺机已经按照有关法律、法规和规范性文件的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，在业务、资产、人员、机构、财务等方面均独立于实际控制人及控股股东。根据市北集团出具的《上海市北高新(集团)有限公司对上海二纺机股份有限公司“五分开”的承诺函》，本次重大资产置换及股份划转完成后，其将在业务、资产、人员、机构和财务等五方面与二纺机相互独立。本所律师认为，市北集团所作的前述承诺有利于保持二纺机在本次重大资产置换完成后的独立性，符合《重组办法》第十条第六款的规定。

(七) 经本所律师核查，目前二纺机已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。二纺机上述规范法人治理的措施不因本次重大资产置换而发生重大变化。根据市北集团的承诺，本次重大资产置换及股份划转完成后，其将积极发挥控股股东的作用，协助二纺机形成并保持健全有效的法人治理结构。本所律师认为，市北集团所作的前述承诺有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十条第七款的规定。

基于上述核查，本所律师认为，本次重大资产置换符合《重组办法》规定的各项实质条件。

八. 本次重大资产置换的相关授权和批准

(一) 经本所律师核查，本次重大资产置换已获得如下授权和批准:

1. 二纺机已于 2010 年 1 月 18 日召开第六届董事会第二十九次会议，审议通过了本次重大资产置换相关议案。

2. 市北集团已于 2009 年 1 月 18 日召开董事会，审议通过本次重大资产置换相关议案。

(二) 经本所律师核查，国务院国资委已于 2009 年 11 月 4 日出具国资产权[2009]1220 号《关于上海二纺机股份有限公司国有股东所持股份划转有关问题的批复》，同意股份划转。

(三) 根据资产置换协议以及法律、法规和规范性文件的规定，本次重大资产置换尚须获得如下二纺机内部授权及相关监管部门的同意:

1. 二纺机股东大会审议通过关于进行本次重大资产置换的议案;

2. 有权外资主管部门同意股份划转事宜(该事项系资产置换协议生效条件之一);

3. 有权国有资产监督管理机构同意实施本次重大资产置换;

4. 就股份划转事宜，中国证监会已同意豁免市北集团以要约方式收购二纺机股份的义务;

5. 本次资产置换取得中国证监会核准。

九. 本次重大资产置换的信息披露

经本所律师核查并根据二纺机的确认，截至本法律意见书出具之日，二纺机已履行法定的披露和报告义务，二纺机和交易对方之间不存在应当披露而未披露的重要合同、协议、安排或其他事项。本所律师认为，二纺机尚须根据项目进展情况，按照《重组办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的规定履行相

关信息披露义务。

十. 关于股票买卖自查情况

根据《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》要求，根据二纺机的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询报告以及相关人员出具的自查报告及说明，本所律师对相关当事人在核查期间(即二纺机 2009 年 9 月 1 日第六届董事会第二十六次会议召开之日(首次就本次重大资产置换作出董事会决议)前 6 个月至二纺机 2010 年 1 月 18 日第六届董事会第二十九次会议召开之日期间)买卖二纺机股票的行为进行核查如下:

(一) 二纺机及其董事、监事和高级管理人员相关的证券买卖行为

经本所律师核查，根据二纺机的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询报告以及相关人员出具的自查报告及说明，除下述情况外，二纺机、二纺机董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间不存在买卖二纺机股票的情况:

序号	姓名	身份	核查期间买卖二纺机股票情况
1.	栾春香	二纺机监事长吴桂生的配偶	1. 2009 年 2 月 18 日以 3.68 元/股买入 2,000 股 A 股; 2. 2009 年 2 月 19 日以 3.35 元/股买入 1,000 股 A 股; 3. 2009 年 6 月 5 日以 6.05 元/股卖出 1,000 股 A 股。
2.	吴颖	二纺机监事长吴桂生的儿子	1. 2009 年 2 月 17 日以 3.70 元/股买入 700 股 A 股; 2. 2009 年 6 月 4 日以 5.76 元/股卖出 1,000 股 A 股;

			3. 2009 年 6 月 5 日以 6.05 元/股卖出 1,000 股 A 股。
3.	乔春珑	二纺机财务总监梅建中的配偶	1. 2009 年 2 月 18 日以 3.54 元/股买入 2,900 股 A 股; 2. 2009 年 4 月 2 日以 4.42 元/股卖出 2,900 股 A 股。
4.	张玺	二纺机董事张敷彪的女儿	1. 2009 年 11 月 24 日以 8.03 元/股卖出 4,100 股 A 股; 2. 2009 年 11 月 25 日以 7.82 元/股买入 4,300 股 A 股。

根据吴桂生、栾春香、吴颖出具的声明函，栾春香、吴颖未参与二纺机本次重大资产置换的相关决策，也未从吴桂生或其他内幕信息知情人处获得关于二纺机本次重大资产置换的相关信息，栾春香、吴颖上述买卖二纺机股票的行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。栾春香、吴颖同意，上述买卖二纺机股票已经取得的或未来可能取得的收益归属二纺机所有；就尚未卖出的二纺机股票，栾春香、吴颖同意，自本声明函出具之日至本次重大资产置换获得中国证监会核准后六个月内不出售该等股票。本次重大资产置换获得中国证监会核准后六个月后，如卖出该等股票并获得收益，该等收益归属二纺机所有。

根据梅建中、乔春珑出具的声明函，乔春珑未参与二纺机本次重大资产置换的相关决策，也未从梅建中或其他内幕信息知情人处获得关于二纺机本次重大资产置换的相关信息，乔春珑上述买卖二纺机股票的行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。乔春珑同意，上述买卖二纺机股票已经取得的收益归属二纺机所有。

根据张敷彪、张玺出具的声明函，张玺未参与二纺机本次重大资产置换的相关决策，也未从张敷彪或其他内幕信息知情人处获得关于二纺机本次重大资产置换的相关信息，张玺上述买卖二纺机股票的行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。张玺同意，上述买卖二纺机股票已经取得的

或未来可能取得的收益归属二纺机所有；就尚未卖出的二纺机股票，张玺同意，自本声明函出具之日至本次重大资产置换获得中国证监会核准后六个月内不出售该等股票。本次重大资产置换获得中国证监会核准后六个月后，如卖出该等股票并获得收益，该等收益归属二纺机所有。

本所律师认为，根据上述确认、声明，上述二纺机董事、监事、高级管理人员直系亲属买卖二纺机股票的行为不属于利用内幕信息从事的证券交易活动，其买卖二纺机股票的行为不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，并且上述人员已就其已经取得的或未来可能取得的与买卖二纺机股票相关利益归属二纺机出具承诺，本所律师认为，上述人员买卖二纺机股票的行为对本次重大资产置换不构成法律障碍。

(二) 市北集团及其董事、监事和高级管理人员相关的证券买卖行为

经本所律师核查，根据市北集团的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询报告，市北集团、市北集团董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间不存在买卖二纺机股票的情况。

(三) 太平洋机电及其董事、监事和高级管理人员相关的证券买卖行为

经本所律师核查，根据太平洋机电的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询报告以及相关人员出具的自查报告及说明，除下述情况外，太平洋机电、太平洋机电董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间不存在买卖二纺机股票的情况:

序号	姓名	身份	核查期间买卖二纺机股票情况
1.	余耀	太平洋机电副总裁	1. 买卖 A 股情况 (1) 2009 年 2 月 17 日以 3.67 元/股

			买入 100,000 股 A 股; (2) 2009 年 2 月 19 日以 3.35 元/股卖出 20,000 股 A 股; (3) 2009 年 2 月 19 日以 3.38 元/股卖出 10,000 股 A 股; (4) 2009 年 2 月 19 日以 3.36 元/股卖出 20,000 股 A 股; (5) 2009 年 3 月 9 日以 3.80 元/股卖出 40,000 股 A 股; (6) 2009 年 3 月 9 日以 3.81 元/股卖出 10,000 股 A 股。 2. 买卖 B 股情况 (1) 2009 年 5 月 19 日以 0.26 美元/股买入 100 股 B 股; (2) 2009 年 5 月 19 日以 0.263 美元/股买入 10,000 股 B 股; (3) 2009 年 5 月 19 日以 0.262 美元/股买入 14,800 股 B 股; (4) 2009 年 5 月 20 日以 0.276 美元/股买入 9,400 股 B 股; (5) 2009 年 12 月 30 日以 0.42 美元/股卖出 10,200 股 B 股; (6) 2009 年 12 月 30 日以 0.419 美元/股卖出 10,000 股 B 股; (7) 2009 年 12 月 30 日以 0.418 美元/股卖出 14,100 股 B 股。
2.	沈丽	太平洋机电副总裁余耀	1. 2009 年 5 月 20 日以 0.277 美元/股买入 11,200 股 B 股;

		的配偶	2. 2009 年 5 月 20 日以 0.28 美元/股买入 9,900 股 B 股; 3. 2009 年 12 月 30 日以 0.42 美元/股卖出 21,100 股 B 股。

根据余耀、沈丽出具的声明函，余耀、沈丽未参与二纺机本次重大资产置换的相关决策，也未从其他内幕信息知情人处获得关于二纺机本次重大资产置换的相关信息，余耀、沈丽上述买卖二纺机股票的行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。余耀、沈丽同意，将上述买卖二纺机股票已经取得的收益归属二纺机所有。

根据太平洋机电出具的确认函，太平洋机电确认，上述买卖二纺机股票人员买卖二纺机股票时未利用相关内幕信息，该等买卖行为不构成内幕交易；二纺机开展本次重大资产置换的动议时间为 2009 年 7 月 31 日，上述买卖二纺机股票人员未参与本次重大资产置换的相关决策，其买卖行为与本次重大资产置换不存在关联关系。

本所律师认为，根据上述确认、声明，上述太平洋机电高级管理人员及其直系亲属买卖二纺机股票的行为不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，并且上述人员已就其已经取得的与买卖二纺机股票相关利益归属二纺机出具承诺，本所律师认为，上述人员买卖二纺机股票的行为对本次重大资产置换不构成法律障碍。

(四) 各证券服务机构及其相关人员的证券买卖行为

经本所律师核查，根据本次重大资产置换相关证券服务机构的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询报告以及相关人员出具的自查报告及说明，除下述情况外，本次重大资产置换各证券服务机构及具体业务经办人员在核查期间不存在买卖二纺机股票的情况:

序号	姓名	身份	核查期间买卖二纺机股票情况
1.	李建彬	立信会计师事务所有限公司会计师万玲玲的配偶	(1) 2009年4月28日以3.93元/股买入500股A股; (2) 2009年4月29日以4.05元/股卖出500股A股。

根据万玲玲、李建彬出具的声明函，李建彬未参与二纺机本次重大资产置换的相关决策，也未从其他内幕信息知情人处获得关于二纺机本次重大资产置换的相关信息，李建彬上述买卖二纺机股票的行为，系其基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的独立操作。李建彬同意，上述买卖二纺机股票已经取得的收益归属二纺机所有。

本所律师认为，根据上述确认、声明，李建彬买卖二纺机股票的行为不属于利用内幕信息从事的证券交易活动，其买卖二纺机股票的行为不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，并且李建彬已就其已经取得的与买卖二纺机股票相关利益归属二纺机出具承诺，本所律师认为，上述人员买卖二纺机股票的行为对本次重大资产置换不构成法律障碍。

十一.各证券服务机构执业资格

(一) 经本所律师核查，担任本次重大资产置换二纺机独立财务顾问的海通证券股份有限公司已获得经营证券业务许可证。

(二) 经本所律师核查，担任本次重大资产置换资产评估机构、财务审计机构的上海立信资产评估有限公司、上海东洲资产评估有限公司、立信会计师事务所有限公司具备证券期货相关业务从业资格；相关评估报告签字人具有注册资产评估师执业资格，相关审计报告签字人具有注册会计师执业资格。

十二.结论意见

基于上文所述，本所律师认为，本次重大资产置换的参与方具备参与本次重大资产置换的主体资格；本次重大资产置换方案的内容符合法律、法规和规范性文件的要求，方案内容不存在侵害二纺机股东合法利益的情形；本次重大资产置换符合《重组办法》规定的各项实质条件；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务的情况下，本次重大资产置换在取得本法律意见书所述必要的批准、同意后，其实施不存在法律障碍。

本法律意见书正本一式六份。

通力律师事务所　　单位负责人

韩　炯　　律师

经办律师

陈　巍　　律师

王利民　　律师

二〇一〇年一月十八日

上海二纺机股份有限公司
2007 年度、2008 年度、2009 年 1-8 月
审计报告及模拟财务报表

目　　录　　页 码

一、　审计报告　1-2

二、　上海二纺机股份有限公司模拟财务报表及附注

1、模拟资产负债表和模拟合并资产负债表

2、模拟利润表和模拟合并利润表

3、模拟现金流量表和模拟合并现金流量表

4、财务报表附注　1-67

特 殊 目 的 审 计 报 告

信会师报字(2009)第 11927 号

上海二纺机股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海二纺机股份有限公司（以下简称贵公司）按财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 8 月 31 日的模拟资产负债表和模拟合并资产负债表、2007 年度、2008 年度、2009 年 1-8 月的模拟利润表和模拟合并利润表、2007 年度、2008 年度、2009 年 1-8 月的模拟现金流量表和模拟合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与模拟财务报表编制相关的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对模拟财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对模拟财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关模拟财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与模拟财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价模拟财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司模拟财务报表已经按照财务报表附注二所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 8 月 31 日的模拟财务状况以及 2007 年度、2008 年度、2009 年 1-8 月的模拟经营成果和模拟现金流量。

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二编制基础中所述之基本假设，本财务报表是基于这些假设编制，本报告并不对这些假设最终能否实现发表任何意见。本报告仅供上海二纺机股份重大资产出售及与市北集团资产重组事项所需使用，不适用于其他目的。

信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国注册会计师：

中国·上海　　**二 OO 九年十二月七日**

上海二纺机股份有限公司
2007 年度、2008 年度、2009 年 1-8 月
财务报表附注

一、公司基本情况

上海二纺机股份有限公司系于 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；1992 年 5 月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金 B 股字第 1 号文批准，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。1995 年 10 月 4 日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为 019003 号，法定代表人李培忠。公司注册资本为人民币 566,449,190.00 元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第 1047 号验资报告。所属行业为工业制造业。

公司注册资本为 56,644.919 万元，经营范围为：生产纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品，主要产品为纺织机械。

二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制模拟财务报表。

本财务报表系根据二纺机股份《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案说明》“市北集团拟以合法持有的上海开创企业发展有限公司 100%股权与本公司扣除现金人民币 2 亿元后的全部资产及负债进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足” 资产重组之特殊目的而编制，编制基础如下：

模拟资产负债表和模拟合并资产负债表以公司的资产负债表和合并资产负债表为基础，由于扣除的 2 亿人民币来源于收到的动迁款，因此模拟 2 亿人民币已于 2007 年初收到并扣除，2009 年 8 月 31 日资产方扣减 2 亿人民币货币资金，模拟股东权益扣减 2 亿人民币，2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日其他应付款增加 2 亿人民币，模拟股东权益扣减 2 亿人民币。

模拟利润表和模拟合并利润表以公司的利润表和合并利润表为基础。

2009 年 1-8 月模拟现金流量表和模拟合并现金流量表以公司的现金流量表和合并现金流量表为基础，在“收到其他与投资活动有关的现金”中扣减列示 2 亿人民币，相应影响减少“现金及现金等价物净增加额”2 亿人民币，相应调整减少“期末现金及现金等价物余额”2 亿人民币。

以上述事项为基础编制的模拟合并资产负债表较公司合并资产负债表变动如下：

科目名称	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
货币资金	-200,000,000.00	---	---
资产总计	-200,000,000.00	---	---
其他应付款	---	-200,000,000.00	-200,000,000.00
负债总计	---	-200,000,000.00	-200,000,000.00
归属于母公司股东权益	-200,000,000.00	-200,000,000.00	-200,000,000.00
负债及股东权益合计	-200,000,000.00	---	---

公司所编制的模拟财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度，本报告期为 2006 年 1 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）计量属性

本公司在对财务报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

现值与公允价值的计量属性

（1）现值

在现值计量下，资产按照预计从其持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流入量的折现金额计量.负债按照预计期限内需要偿还的未来净现金流出量的折现金额计量。

（2）公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

报告期公司报表项目中采用公允价值计量的项目包括：交易性金融资产和可供出售金融资产。

公司以相关资产在活跃市场中的报价（报告日收盘价）作为公允价值的依据。

报告期报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

（六）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债除限售流通股外全部直接参考活跃市场中的报价;对限售流通股采用估值技术确认公允价值，估值方法如下：

如果估值日非公开发行有明确锁定期的股票的初始取得成本高于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应采用在证券交易所上市交易的同一股票的市价作为估值日该股票的价值。

如果估值日非公开发行有明确锁定期的股票的初始取得成本低于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应按以下公式确定该股票的价值：

FV=C+(P-C)×(Dl-Dr)／Dl

其中：

FV 为估值日该非公开发行有明确锁定期的股票的价值；

C 为该非公开发行有明确锁定期的股票的初始取得成本（因权益业务导致市场价格除权时，应于除权日对其初始取得成本作相应调整）；

P 为估值日在证券交易所上市交易的同一股票的市价；

Dl 为该非公开发行有明确锁定期的股票锁定期所含的交易所的交易天数；

Dr 为估值日剩余锁定期，即估值日至锁定期结束所含的交易所的交易天数（不含估值日当天）。

5、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额前五名。

对于年末单项金额非重大的应收款项，除有明显减值迹象经测试已单独计提坏账准备的，其余采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度按账龄段划分的类似信用风险特征应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	提取比例
1 年以内	5%
1 年－2 年	10%
2 年－3 年	20%
3 年以上	50%

（八）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、自制半成品、委托加工物资等。

2、发出存货的计价方法

（1）存货发出时按加权平均法计价。

（2）周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

包装物采用一次摊销法。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（九）投资性房地产的种类和计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用房产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：生产用房屋、非生产用房屋、生产用设备、非生产用设备。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率%	年折旧率%
生产用房屋及建筑物	30－45	4	2.1－3.2
非生产用房屋及建筑物	30－45	4	2.1－3.2
生产用机器设备	8－20	4	4.8－12
非生产用机器设备	8－20	4	4.8－12

（十一）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十二）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，报告期无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

（3）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（十三）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益行证券的公允价值；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

成本法下公司确认投资收益，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十四）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十五）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在预计受益年限内按直线法摊销。

公司账面预付土地使用费，按预计使用期限平均摊销。

（十六）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：

a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

b.履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

c.出租开发产品成本能够可靠地计量。

（十七）确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，足额确认递延所得税负债。

（十八）报告期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

根据财政部《企业会计准则第 38 号－首次执行企业会计准则》、中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号－新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）规定，公司本报告期的模拟财务报表以 2007 年 1 月 1 日为新会计准则的首次执行日，2007 年 1 月 1 日以前的交易事项按照原执行的《企业会计制度》、《企业会计准则》和有关规定进行确认和计量，编制模拟财务报表，并在此基础上，就《企业会计准则第 38 号－首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对 2007 年 1 月 1 日前的可比同期利润表和可比期初资产负债表的影响进行了追溯调整；此外，按《企业会计准则第 30 号－财务报表列报》的规定对报表项目做了调整列示。

2007 年 1 月 1 日后的交易事项，按照 2006 年 2 月财政部颁发的《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制模拟财务报表。

（十九）合并报表合并范围发生变更的理由

报告期内合并报表范围发生变更的子公司净资产、净利润相关信息详见附注五/（五）。

四、税项

（一）公司主要税种和税率

税　种	税率
增值税	17%
营业税	5%
城建税	7%
教育费附加	3%
企业所得税	15%、18%、25%、33%

（二）税收优惠

本公司于 2007-2009 年 8 月被认定为上海市高新技术企业，所得税减按 15%计征。控股子公司良基实业注册地址为外高桥保税区，2007 年所得税减按 15%计征，2008 年所得税减按 18%计征。其余子公司 2007 年度所得税税率均为 33%，2008 年－2009 年 8 月所得税税率均为 25%。

五、企业合并和模拟合并财务报表

合并财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（一）子公司情况

2007 年

非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	子公司类型	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	本公司年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司的净投资的余额（万元）	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并	备注
上海良基实业有限公司	控股子公司	贸易、租赁	1,241.80	国际国内贸易	1,117.62	1,117.62	90.00	90.00	是	
上海良基机械有限公司	控股子公司	制造业	150.00	生产销售纺纱机械	135.00	135.00	90.00	90.00	否	本年已关闭
海南良基实业有限公司	控股子公司	投资	300.00	工业投资物业管理	210.00	210.00	70.00	70.00	是	
上海普恩伊进出口有限公司	控股子公司	进出口业	3,000.00	经营自产产品和与之配套的商品及相关技术出口和进口业务	2,700.00	2,700.00	90.00	90.00	是	
上海良纺纺织机械专件有限公司	控股孙公司	制造业	2,200.00	生产、销售纺机的锭子罗拉、钢领及其他纺机配件	1,870.00	1,870.00	85.00	85.00	是	
上海逸杰信息科技有限公司	控股子公司	服务业	200.00	计算机软硬件，系统集成专业领域四技服务	167.50	167.50	83.75	83.75	是	
临海良纺纺织机械专件有限公司	控股子公司	制造业	590.51	纺机配件的生产销售	722.21	722.21	83.06	83.06	是	

2008 年

非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	子公司类型	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	本公司年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司的净投资的余额 （万元）	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并	备注
上海良基实业有限公司	控股子公司	贸易、租赁	1,241.80	国际国内贸易	1,117.62	1,117.62	90.00	90.00	否	本年已关闭
海南良基实业有限公司	控股子公司	投资	300.00	工业投资物业管理	210.00	210.00	70.00	70.00	是	
上海普恩伊进出口有限公司	控股子公司	进出口业	3,000.00	经营自产产品和与之配套的商品及相关技术出口和进口业务	2,700.00	2,700.00	90.00	90.00	是	
上海良纺纺织机械专件有限公司	控股孙公司	制造业	2,200.00	生产、销售纺机的锭子罗拉、钢领及其他纺机配件	1,870.00	1,870.00	85.00	85.00	是	
上海逸杰信息科技有限公司	控股子公司	服务业	200.00	计算机软硬件，系统集成专业领域四技服务	167.50	167.50	83.75	83.75	是	
临海良纺纺织机械专件有限公司	控股子公司	制造业	590.51	纺机配件的生产销售	722.21	722.21	83.06	83.06	是	

2009 年

非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	子公司类型	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	本公司年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司的净投资的余额 （万元）	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并	备注
海南良基实业有限公司	控股子公司	投资	300.00	工业投资物业管理	210.00	210.00	70.00	70.00	否	本年已关闭
上海普恩伊进出口有限公司	控股子公司	进出口业	3,000.00	经营自产产品和与之配套的商品及相关技术出口和进口业务	2,700.00	2,700.00	90.00	90.00	是	
上海良纺纺织机械专件有限公司	控股孙公司	制造业	2,200.00	生产、销售纺机的锭子罗拉、钢领及其他纺机配件	1,870.00	1,870.00	85.00	85.00	是	
上海逸杰信息科技有限公司	控股子公司	服务业	200.00	计算机软硬件，系统集成专业领域四技服务	167.50	167.50	83.75	83.75	否	本年已关闭
临海良纺纺织机械专件有限公司	控股子公司	制造业	590.51	纺机配件的生产销售	722.21	722.21	83.06	83.06	是	

（二）报告期内发生增减变动子公司情况

1、同一控制下企业合并增加的子公司情况：无

2、非同一控制下的购买股权而增加的子公司情况：无

3、报告期内发生的出售股权而减少的子公司情况

2008 年

子公司名称	出售日	出售日的确定方法	公允价值的确定方法
上海良基实业有限公司	2008 年 12 月 25 日	产权交易所成交日期	公开挂牌出售

子公司名称	原合计持股比例	年初净资产	处置日净资产	年初至处置日净利润
上海良基实业有限公司	90%	1,492.65 万元	1,484.95 万元	110.13 万元

（三）纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司：无

（四）母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位：无

（五）报告期合并报表范围的变更情况

2007 年减少合并单位 1 家，原因为：控股子公司上海良基机械有限公司已于本期内关闭，其本期损益及现金流量已合并计入公司合并报表内，期末不再纳入合并范围。

2008 年减少合并单位 1 家，原因为：控股子公司上海良基实业有限公司已于本期内挂牌出售，其本期损益及现金流量已合并计入公司合并报表内，期末不再纳入合并范围。

2009 年 1-8 月减少合并单位 2 家，原因为：控股子海南良基实业有限公司和上海逸杰信息技术有限公司已于本期内清理关闭，其本期损益及现金流量已合并计入公司合并报表内，期末不再纳入合并范围。

（六）子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况：无

六、模拟合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 货币资金

项　目	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现　　金	---	---	242,396.85	---	---	431,582.55
人民币	---	---	242,396.85	---	---	431,582.55
银行存款	---	---	303,016,921.60	---	---	113,681,195.03
人民币	---	---	300,120,767.46	---	---	110,859,922.04
美　元	416,893.97	6.8312	2,847,886.09	405,151.37	6.8346	2,769,047.55
欧　元	4,939.07	9.7727	48,268.05	5,406.92	9.6590	52,225.44
日　元	---	---	---	---	---	---
其他货币资金	---	---	1,046,563.55	---	---	62,428,164.67
人民币	---	---	1,046,563.55	---	---	62,428,164.67
美　元	---	---	---	---	---	---
合　　计	---	---	304,305,882.00	---	---	176,540,942.25

其中受限制的货币资金明细如下：

	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	
信用证保证金	571,863.55	2,730,242.02	
保函保证金	474,700.00	1,344,600.00	(注 1)
开具应付票据保证金	---	18,353,322.65	(注 2)
合　　计	1,046,563.55	22,428,164.67	

注 1：保函保证金余额中 869,900.00 元将于 3 个月内到期。

注 2：开具应付票据保证金中 9,500,000.00 元将于 3 个月内到期。

货币资金 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 127,764,939.75 元，增加比例为 72.37%，增加主要原因为本年收到动迁补偿款。

货币资金 2008 年年末余额比年初余额增加 43,362,126.38 元，增加比例为 32.56%，增加主要原因为本年出售法人股、债权、房地产等因素。

（二）应收票据

种　　类	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	8,684,597.61	5,713,426.72
商业承兑汇票	20,000,000.00	55,626,801.09
合　　计	28,684,597.61	61,340,227.81

1、期末已背书未到期的应收票据

	票据类型	到期日区间	金　额
2009 年 8 月 31 日	银行承兑汇票（共 125 份）	6 个月	17,078,343.43
2008 年 12 月 31 日	银行承兑汇票（共 205 份）	6 个月	44,732,544.02

2、期末已贴现未到期的应收票据

	票据类型	到期日区间	金　额
2009 年 8 月 31 日	银行承兑汇票（共 1 份）	6 个月	100,000.00
2008 年 12 月 31 日	银行承兑汇票（共 0 份）	---	---

3、期末余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位票据金额：

	单位名称	账面金额	计提坏账金额
2009 年 8 月 31 日	太平洋机电(集团)有限公司	---	---
2008 年 12 月 31 日	太平洋机电(集团)有限公司	10,826,801.09	---

4、2009 年 8 月 31 日应收关联方票据为 20,100,000.00 元，占应收票据期末余额的 70.07%。详见本附注八/（二）/7。

2008 年年末应收关联方票据为 51,446,801.09 元，占应收票据年末余额的 83.87%。详见本附注八/（二）/7。

5、应收票据 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额减少 32,655,630.20 元，减少比例为 53.24%，减少主要原因主要为：本期票据结算减少。

应收票据 2008 年年末余额比年初余额减少 36,439,760.56 元，减少比例为 37.27%，减少主要原因主要为：本年票据结算减少。

（三）应收账款

1、应收账款构成

账　　龄	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内	48,397,054.75	52.84%	2,419,852.74	5.00%	22,819,465.35	41.04%	1,140,973.27	5.00%
1年至2年	14,260,578.58	15.57%	1,426,057.86	10.00%	23,301,051.69	41.90%	2,330,105.17	10.00%
2年至3年	20,632,422.29	22.53%	4,126,484.46	20.00%	7,048,967.57	12.68%	2,941,637.91	41.73%
3年以上	8,293,234.07	9.06%	4,146,617.04	50.00%	2,437,965.27	4.38%	1,218,982.63	50.00%
合　计	91,583,289.69	100.00%	12,119,012.10		55,607,449.88	100.00%	7,631,698.98	---

种　　类	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	3,720,000.00	4.06%	1,860,000.00	50.00%	3,720,000.00	6.69%	1,860,000.00	50%
2、单项金额非重大已单独计提减值准备	1,386,148.00	1.51%	693,074.00	50.00%	1,386,148.00	2.49%	693,074.00	50%
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	86,477,141.69	94.43%	9,565,938.10	11.06%	50,501,301.88	90.82%	5,078,624.98	10.06%
其中：单项金额重大	56,884,718.57	62.12%	6,756,261.19	11.88%	25,465,711.26	45.80%	2,964,790.25	11.64%
单项金额非重大	29,592,423.12	32.31%	2,809,676.91	9.49%	25,035,590.62	45.02%	2,113,834.73	8.44%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---		---		---	---
合　　计	91,583,289.69	100.00%	12,119,012.10		55,607,449.88	100.00%	7,631,698.98	

2、应收账款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销		
2009 年 1-8 月	7,631,698.98	4,512,574.12	---	25,261.00		12,119,012.10
2008 年	40,597,727.01	-7,928,711.78	---	25,037,316.25	(注)	7,631,698.98

注：2008 年出售应收债权减少坏帐准备金额为 23,864,413.40 元，详见附注十二/（四）/4。

3、期末单项金额重大或单独计提减值准备的应收款项：

	应收款项户数	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理　由
2009 年 8 月 31 日	2	5,106,148.00	50%	2,553,074.00	账龄长，收回可能性小
2008 年 12 月 31 日	2	5,106,148.00	50%	2,553,074.00	账龄长，收回可能性小

4、报告期内实际核销的应收账款:

期间	应收款项户数	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
2009 年 1-8 月	2 户	货款	25,261.00	子公司清理	否
2008 年度	2 户	货款	1,172,902.85	估计无法收回	否

5、期末余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款为:

	单位名称	账面金额	计提坏账金额
2009 年 8 月 31 日	太平洋机电(集团)有限公司	248,609.00	124,304.50
2008 年 12 月 31 日	太平洋机电(集团)有限公司	248,609.00	124,304.50

6、2009 年 8 月 31 日应收关联方账款为 35,617,228.20 元，占应收账款期末余额的 38.89%，详见本附注八/（二）/7。

2008 年年末应收关联方账款为 3,780,291.56 元，占应收账款年末余额的 6.80%，详见本附注八/（二）/7。

7、期末应收账款中欠款金额前五名

2009 年 8 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账　龄	占应收账款总额的比例
第一名	关联方	35,093,162.20	1-3 年及以上	38.32%
第二名	非关联方	12,982,530.75	1 年以内	14.18%
第三名	非关联方	4,668,871.20	1 年以内	5.10%
第四名	非关联方	4,100,000.00	1 年以内	4.48%
第五名	非关联方	3,760,154.42	1-2 年	4.11%
合　计		60,604,718.57		66.19%

2008 年 12 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账　龄	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	15,982,530.75	1-2 年	28.74%
第二名	非关联方	4,080,073.00	1 年以内	7.34%
第三名	非关联方	3,998,839.91	1 年以内	7.19%
第四名	关联方	3,531,682.56	2-3 年	6.35%
第五名	非关联方	1,592,585.04	1 年以内	2.86%
合　计		29,185,711.26		52.48%

8、应收账款 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 35,975,839.81 元，增加比例为 64.70%，增加主要原因主要为本年销售回款较少。

应收账款 2008 年年末余额比年初余额减少 116,007,962.63 元，减少比例为 67.60%，减少主要原因主要为（1）本年减少对同一控制下关联公司上海太平洋成套设备有限公司应收款项 44,335,644.53 元；（2）出售应收账款债权 27,016,453.23 元给控股大股东太平洋机电（集团）有限公司，详见附注十二/（四）/4；（3）控股子公司上海普恩伊进出口有限公司外销应收款项资金回笼，影响年末余额-34,630,123.76 元。

（四）预付款项

1、账龄分析

账　龄	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金　额	占总额比例	金　额	占总额比例
1 年以内	6,689,611.53	95.10%	4,333,526.83	99.49%
1－2 年	344,644.39	4.90%	22,108.50	0.51%
合　计	7,034,255.92	100.00%	4,355,635.33	100.00%

2、年末金额较大的预付款项

（1）前五名欠款单位合计及比例

债务人排名	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金　额	比例	金　额	比例
第一名	1,227,500.17	17.45%	868,357.79	19.94%
第二名	1,184,380.00	16.84%	589,620.76	13.54%
第三名	589,620.76	8.38%	385,000.00	8.84%
第四名	331,400.00	4.71%	335,000.00	7.69%
第五名	272,437.67	3.87%	224,149.96	5.15%
合　计	3,605,338.60	51.25%	2,402,128.51	55.16%

（2）预付账款主要单位：

2009 年 8 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
常州市同和纺织机械制造有限公司	非关联方	1,227,500.17	1 年以内	尚未到结算期
欧瑞康中国科技有限公司	非关联方	1,184,380.00	1 年以内	尚未到结算期
荣成市茂索电机有限公司上海分公司	非关联方	589,620.76	1 年以内	尚未到结算期
西安奥德华泵业有限公司	非关联方	331,400.00	1 年以内	尚未到结算期
张家港市创拓五金厂	非关联方	272,437.67	1 年以内	尚未到结算期
合　　计		3,605,338.60		

2008 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
无锡经纬纺织机械销售服务有限公司	非关联方	868,357.79	1 年以内	尚未到结算期
荣成市茂索电机有限公司上海分公司	非关联方	589,620.76	1 年以内	尚未到结算期
江阴新创印染机械有限公司	非关联方	385,000.00	1 年以内	尚未到结算期
西安奥德华泵业有限公司	非关联方	335,000.00	1 年以内	尚未到结算期
上海迈客罗机电科技有限公司	非关联方	224,149.96	1 年以内	尚未到结算期
合　　计		2,402,128.51		

3、2009 年 8 月 31 日预付款项中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2008 年年末预付款项中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、预付账款 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 2,678,620.59 元，增加比例为 61.50%，增加主要原因为：支付预付购货款减少。

（五）其他应收款

1、其他应收款构成

账　龄	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内	2,548,350.13	93.51%	127,417.51	5.00%	2,017,623.21	65.78%	100,881.16	5.00%
1年至2年	46,883.17	1.72%	4,688.32	10.00%	100,000.00	3.26%	10,000.00	10.00%
2年至3年	100,000.00	3.67%	20,000.00	20.00%	19,782.60	0.64%	3,956.52	20.00%
3年以上	30,000.00	1.10%	15,000.00	50.00%	930,000.00	30.32%	915,000.00	98.39%
合　计	2,725,233.30	100.00%	167,105.83		3,067,405.81	100.00%	1,029,837.68	---

种　　类	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	900,000.00	29.34%	900,000.00	100%
2、单项金额非重大已单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	2,725,233.30	100.00%	167,105.83	6.13%	2,167,405.81	70.66%	129,837.68	5.99%
其中：单项金额重大	2,475,170.94	90.82%	154,272.71	6.23%	1,828,458.54	59.61%	109,922.93	6.01%
单项金额非重大	250,062.36	9.18%	12,833.12	5.13%	338,947.27	11.05%	19,914.75	5.88%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---	---	---
合　　计	2,725,233.30	100.00%	167,105.83	6.13%	3,067,405.81	100.00%	1,029,837.68	33.57%

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	期年计提额	期年减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2009 年 1-8 月	1,029,837.68	38,351.69	---	901,083.54	167,105.83
2008 年度	1,054,408.33	-24,570.65	---	---	1,029,837.68

3、期末单项金额重大或单独计提减值准备的其他应收款：

	其他应收款户数	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理　由
2009 年 8 月 31 日	---	---	---	---	---
2008 年 12 月 31 日	1 户	900,000.00	100%	900,000.00	账龄较长，收回可能性小

4、2009 年 8 月 31 日其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

2008 年年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、2009 年 8 月 31 日无其他应收关联方款项。

2008 年年末其他应收关联方款项为 282,662.92 元，占其他应收款年末余额 9.22%，详见本附注八/（二）/7。

6、年末其他应收款中欠款金额前五名

2009 年 8 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	往来款	1,676,669.45	1 年以内	61.52%
第二名	非关联方	往来款	548,005.63	1 年以内	20.11%
第三名	非关联方	保证金	130,000.00	2-3 年	4.77%
第四名	非关联方	往来款	80,137.00	1 年以内	2.94%
第五名	非关联方	往来款	40,358.86	1-2 年	1.48%
合　　计			2,475,170.94		90.82%

2008 年 12 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	往来款	1,369,590.62	1 年以内	44.65%
第二名	非关联方	往来款	900,000.00	3 年以上	29.34%
第三名	关联方	往来款	282,662.92	1 年以内	9.22%
第四名	非关联方	保证金	130,000.00	1－3 年	4.24%
第五名	非关联方	往来款	46,205.00	1 年以内	1.50%
合　　计			2,728,458.54		88.95%

（六）存货及存货跌价准备

项　目	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	30,789,667.66	7,427,980.53	64,919,029.74	33,256,496.97
在产品	53,936,119.07	21,144,022.36	79,814,935.00	19,811,932.96
库存商品	78,500,884.67	43,419,981.84	106,709,576.45	40,991,352.00
包装物	104,709.99	4,195.28	62,823.62	---
低值易耗品	497,716.76	88,962.68	1,608,345.80	993,409.31
材料采购	2,942,877.57	40,302.31	8,649,520.20	---
材料成本差异	-1,063,686.01	---	-2,227,043.75	---
自制半成品	19,265,416.61	5,789,558.03	22,985,020.92	5,506,890.76
委托加工物资	370,170.47	37,017.05	601,867.67	13,719.60
其　他	---	---	1,744,278.84	1,744,278.84
合　计	185,343,876.79	77,952,020.08	284,868,354.49	102,318,080.44

存货跌价准备

存货种类	2008 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2009 年 8 月 31 日
			转回	转销	
原材料	33,256,496.97	4,492,664.13	---	30,321,180.57	7,427,980.53
在产品	19,811,932.96	5,910,689.20	---	4,578,599.80	21,144,022.36
库存商品	40,991,352.00	5,894,090.47	---	3,465,460.63	43,419,981.84
包装物	---	4,195.28	---	---	4,195.28
低值易耗品	993,409.31	49,771.68	---	954,218.31	88,962.68
材料采购	---	40,302.31	---	---	40,302.31
自制半成品	5,506,890.76	1,682,590.93	---	1,399,923.66	5,789,558.03
委托加工物资	13,719.60	37,017.05	---	13,719.60	37,017.05
其　他	1,744,278.84	---	---	1,744,278.84	---
合　计	102,318,080.44	18,111,321.05	---	42,477,381.41	77,952,020.08

注：本期减少原因为随存货出售结转原相应计提的跌价准备

存货种类	2007 年 12 月 31 日	本年计提额	本年减少额		2008 年 12 月 31 日
			转回	转销	
原材料	38,774,013.01	76,037.56	---	5,593,553.60	33,256,496.97
在产品	62,001,104.09	4,190,651.36	---	46,379,822.49	19,811,932.96
库存商品	64,934,234.04	-276,211.77	---	23,666,670.27	40,991,352.00
低值易耗品	993,409.31	---	---	---	993,409.31
自制半成品	20,173,001.09	93,314.34	---	14,759,424.67	5,506,890.76
委托加工物资	13,719.60	---	---	---	13,719.60
其　他	1,744,278.84	---	---	---	1,744,278.84
合　计	188,633,759.98	4,083,791.49	---	90,399,471.03	102,318,080.44

注：本年减少原因为随存货出售结转原相应计提的跌价准备

（七）可供出售金融资产

1、构成类别：

项　　目	2009年8月31日 公允价值	2008年12月31日 公允价值
可供出售权益工具	38,177,422.92	20,028,695.08
其中：有限售条件的可供出售股票	---	20,028,695.08
无限售条件的可供出售股票	38,177,422.92	---
合　　计	38,177,422.92	20,028,695.08

2、有限售条件的可供出售股票

2008 年 12 月 31 日

明细品种	限售期截止日	期末公允价值
爱建股份	2009-1-29	20,028,695.08

3、2008 年因爱建股份完成股权分置改革，公司将所持股份从长期股权投资重分类计入可供出售金融资产，年末公允价值为 20,028,695.08 元，占年末可供出售金融资产总额的比例为 100%。

4、可供出售金融资产 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额减少 18,148,727.84 元，减少比例为 90.61%，减少主要原因为：期初持有的股票公允价值变动较大。

可供出售金融资产 2008 年年末余额比年初余额减少 90,035,329.58 元，减少比例为 81.80%，减少主要原因为：年初持有的股票于本年均已解禁并全部出售。

（八）长期股权投资

	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
联营企业	---	---	---	---
按成本法核算的长期股权投资	3,291,000.00	1,218,400.00	3,291,000.00	1,218,400.00
合　　计	3,291,000.00	1,218,400.00	3,291,000.00	1,218,400.00

1、合营企业及联营企业主要信息

（金额单位：万元）

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本		本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
联营企业								
山东良基纺织机械有限公司	有限责任公司	济南市历下区朝山街 86 号	---	工业	---	(注)	25%	25%
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	有限责任公司	上海市长宁区凯旋路 554 号	李培忠	工业	2,500		4%	4%

注：2008 年已清算注销。

2、按权益法核算的长期股权投资

2008 年

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额			年末余额
			合　计		其中：分回现金红利	
联营企业						
山东良基纺织机械有限公司	500,000.00	500,070.32	-500,070.32	(注1)	---	---
太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,000,000.00	1,197,677.23	-1,197,677.23	(注2)	---	---
合　　计	1,500,000.00	1,697,747.55	-1,697,747.55		---	---

注 1：山东良基纺织机械有限公司 2008 年清算，清算损益为-102,399.20 元。

注 2：太平洋纺织机械成套设备有限公司 2008 年亏损，权益法核算长期股权投资账面成本减记至 0.00 元为止；2008 年年末该公司控股股东单方增资了 2,000 万元，增资后本公司持股比例由 20%降为 4%，以 0.00 元作为账面成本转入成本法核算。

3、按成本法核算的长期股权投资

2009 年 1-8 月

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		2009年8月31日余额
			合　计	其中：分回现金红利	
太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,000,000.00	---	---	---	---
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00	30,000.00	---	---	30,000.00
水仙 A 3	3,040,000.00	3,040,000.00	---	---	3,040,000.00
北京鹭峰	150,000.00	150,000.00	---	---	150,000.00
上海银行	71,000.00	71,000.00	---	---	71,000.00
合　计	3,291,000.00	3,291,000.00	---	---	3,291,000.00

2008 年

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额			年末余额
			合　计		其中：分回现金红利	
太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,000,000.00	---	---		---	---(注1)
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00	30,000.00	---		---	30,000.00
爱建股份	7,584,000.00	7,584,000.00	-7,584,000.00	(注2)	---	---
水仙 A 3	3,040,000.00	3,040,000.00	---		---	3,040,000.00
北京鹭峰	150,000.00	150,000.00	---		---	150,000.00
上海银行	71,000.00	71,000.00	---		---	71,000.00
合　计	11,875,000.00	10,875,000.00	-7,584,000.00		---	3,291,000.00

注 1：公司账面投资成本已减至 0.00 元自权益法转入成本法核算。

注 2：2008 年 1 月 25 日，上海爱建股份有限公司实施股权分置改革，公司将所持有的爱建股份股票重分类转入可供出售金融资产。

4、长期股权投资减值准备

2009 年 1-8 月

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
水仙 A 3	1,218,400.00	---	---	1,218,400.00	

2008 年

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
水仙 A 3	---	1,218,400.00	---	1,218,400.00	年末市价已下降至帐面成本以下

5、长期股权投资 2008 年年末余额比年初余额减少 9,281,747.55 元，减少比例为 73.82%，减少主要原因为：将所持有的爱建股份的股权重分类转出。

（九）投资性房地产

2009 年 1-8 月

项　目	期初余额	本期增加额			本期减少额		期末余额
		购　置	自用房地产或存货转入	本年折旧或摊销	处　置	其他减少	
1、原　　价	79,164,837.70	---	---	---	---	---	79,164,837.70
已出租的建筑物	79,164,837.70	---	---	---	---	---	79,164,837.70
2、累计折旧或累计摊销	23,062,007.71	---	---	1,196,691.68	---	---	24,258,699.39
已出租的建筑物	23,062,007.71	---	---	1,196,691.68	---	---	24,258,699.39
3、投资性房地产减值准备累计金额	---	---	---	---	---	---	---
已出租的建筑物	---	---	---	---	---	---	---
4、投资性房地产账面价值	56,102,829.99	---	---	---	---	1,196,691.68	54,906,138.31
已出租的建筑物	56,102,829.99	---	---	---	---	1,196,691.68	54,906,138.31

2008 年

项　目	年初余额	本年增加额			本年减少额		年末余额
		购　置	自用房地产或存货转入	本年折旧或摊销	处　置	其他减少	
1、原　　价	152,236,563.81	40,000.00	---	---	60,392,915.03	12,718,811.08	79,164,837.70
已出租的建筑物	152,236,563.81	40,000.00	---	---	60,392,915.03	12,718,811.08	79,164,837.70
2、累计折旧或累计摊销	37,925,703.97	---	---	3,741,070.02	16,175,347.39	2,429,418.89	23,062,007.71
已出租的建筑物	37,925,703.97	---	---	3,741,070.02	16,175,347.39	2,429,418.89	23,062,007.71
3、投资性房地产减值准备累计金额	1,626,906.76	---	---	---	1,626,906.76	---	---
已出租的建筑物	1,626,906.76	---	---	---	1,626,906.76	---	---
4、投资性房地产账面价值	112,683,953.08	40,000.00	---	---	46,331,730.90	10,289,392.19	56,102,829.99
已出租的建筑物	112,683,953.08	40,000.00	---	---	46,331,730.90	10,289,392.19	56,102,829.99

投资性房地产 2008 年年末余额比年初余额减少 56,581,123.09 元，减少比例为 50.21%，减少主要原因为：

1)、公司本年出售金桥房地产，减少账面原值 60,392,915.03 元，详见附注十二/（四）/5；

2)、公司本年出售子公司上海良基实业有限公司股权，年末不再纳入合并报表而使投资性房产账面原值减少 12,718,811.08 元，详见附注十二/（四）/6。

（十）固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产原价

2009 年 1-8 月

类　　别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生产用房屋	175,491,868.58	---	---	175,491,868.58
生产用设备	502,076,965.86	786,344.34	4,145,183.32	498,718,126.88
非生产用房屋	96,965,997.09	1,536,023.65	1,491,584.05	97,010,436.69
非生产用设备	7,216,834.15	36,640.00	717,019.82	6,536,454.33
合　　计	781,751,665.68	2,359,007.99	6,353,787.19	777,756,886.48

其中：2009 年 1-8 月由在建工程转入固定资产原价为 1,843,872.25 元。

2008 年

类　　别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生产用房屋	149,414,327.94	26,077,540.64	---	175,491,868.58
生产用设备	507,698,951.16	7,927,933.82	13,549,919.12	502,076,965.86
非生产用房屋	96,894,997.09	71,000.00	---	96,965,997.09
非生产用设备	7,965,721.62	117,223.33	866,110.80	7,216,834.15
合　　计	761,973,997.81	34,193,697.79	14,416,029.92	781,751,665.68

其中：2008 年由在建工程转入固定资产原价为 31,820,613.15 元。

2、 累计折旧

2009 年 1-8 月

类　　别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生产用房屋	66,654,980.27	3,732,062.64	---	70,387,042.91
生产用设备	354,655,450.42	2,933,818.39	3,559,558.06	354,029,710.75
非生产用房屋	27,364,464.77	1,730,608.59	101,468.91	28,993,604.45
非生产用设备	4,934,648.52	204,060.81	596,168.21	4,542,541.12
合　　计	453,609,543.98	8,600,550.43	4,257,195.18	457,952,899.23

2008 年

类　　别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生产用房屋	63,165,540.96	3,489,439.31	---	66,654,980.27
生产用设备	357,462,643.06	4,461,807.74	7,269,000.38	354,655,450.42
非生产用房屋	24,926,784.00	2,437,680.77	---	27,364,464.77
非生产用设备	5,024,099.46	503,812.36	593,263.30	4,934,648.52
合　　计	450,579,067.48	10,892,740.18	7,862,263.68	453,609,543.98

3、 固定资产减值准备

2009 年 1-8 月

类　　别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生产用房屋	10,743,714.05	---	---	10,743,714.05
生产用设备	100,813,214.42	---	255,844.09	100,557,370.33
非生产用房屋	4,976,158.61	---	---	4,976,158.61
非生产用设备	438,401.70	---	1,433.56	436,968.14
合　　计	116,971,488.78	---	257,277.65	116,714,211.13

注：2009 年 1-8 月固定资产减值准备减少系随固定资产减少相应转出。

2008 年

类　　别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生产用房屋	10,743,714.05	---	---	10,743,714.05
生产用设备	106,542,797.69	---	5,729,583.27	100,813,214.42
非生产用房屋	4,976,158.61	---	---	4,976,158.61
非生产用设备	439,051.14	---	649.44	438,401.70
合　　计	122,701,721.49	---	5,730,232.71	116,971,488.78

注：2008 年固定资产减值准备减少系随固定资产减少相应转出。

4、 固定资产账面价值

2009 年 1-8 月

类　　别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生产用房屋	98,093,174.26	---	3,732,062.64	94,361,111.62
生产用设备	46,608,301.02	786,344.34	3,263,599.56	44,131,045.80
非生产用房屋	64,625,373.71	1,536,023.65	3,120,723.73	63,040,673.63
非生产用设备	1,843,783.93	36,640.00	323,478.86	1,556,945.07
合　　计	211,170,632.92	2,359,007.99	10,439,864.79	203,089,776.12

2008 年

类　　别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
生产用房屋	75,505,072.93	26,077,540.64	3,489,439.31	98,093,174.26
生产用设备	43,693,510.41	7,927,933.82	5,013,143.21	46,608,301.02
非生产用房屋	66,992,054.48	71,000.00	2,437,680.77	64,625,373.71
非生产用设备	2,502,571.02	117,223.33	776,010.42	1,843,783.93
合　　计	188,693,208.84	34,193,697.79	11,716,273.71	211,170,632.92

其中：2008 年已抵押或用于担保的固定资产账面价值为10,337,426.55 元。

5、 期末未办妥产权证书的固定资产

2009 年 8 月 31 日

类　　别	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值
生产用房屋	137,773,416.14	62,270,319.76	10,743,714.05	64,759,382.33
非生产用房屋	95,252,975.55	31,909,544.89	499,340.44	62,844,090.22
合　　计	233,026,391.69	94,179,864.65	11,243,054.49	127,603,472.55

2008 年 12 月 31 日

类　　别	账面原价	累计折旧	减值准备	账面净值
生产用房屋	137,773,416.14	59,076,626.94	10,743,714.05	67,953,075.15
非生产用房屋	95,252,975.55	29,014,676.63	499,340.44	65,738,958.48
合　　计	233,026,391.69	88,091,303.57	11,243,054.49	133,692,033.63

（十一）在建工程

1、 在建工程项目变动情况

2009 年 1-8 月

工程项目名称	预算数(万元)	期 初余额	本期增加	本期减少		期末余额	工程进度	资金来源	工程投入占预算比例
				转入固定资产	其他减少				
N2006-203 协作发展部数控冲床电气改造	6.80	---	68,376.07	---	68,376.07	---	100%	自筹	100%
N2009-101 金桥协作办公室改造	4.66	---	46,600.00	---	46,600.00	---	100%	自筹	100%
N2007-106 络筒机车间扩能改造	3.50	---	34,647.75	---	34,647.75	---	100%	自筹	100%
N2009-202 协作设备搬迁安装	8.00	---	68,200.00	---	68,200.00	---	100%	自筹	100%
N2009-607 协作 PC 兼容机	1.37	---	13,700.00	13,700.00	---	---	100%	自筹	100%
N2009-608 质保总师 PC 兼容机	0.97	---	9,700.00	9,700.00	---	---	100%	自筹	100%

工程项目名称	预算数(万元)	期 初余额	本期增加	本期减少		期末余额	工程进度	资金来源	工程投入占预算比例
				转入固定资产	其他减少				
N2009-601 络筒机装配车间空调	6.30	---	63,970.00	63,970.00	---	---	100%	自筹	100%
N2009-604 协作发展部焊接用平板	8.30	---	83,760.70	83,760.70	---	---	100%	自筹	100%
N2009-605 协作发展部焊机	56.04	---	478,974.34	478,974.34	---	---	100%	自筹	100%
N2009-606 通用机械制造部复印机	0.80	---	6,837.61	6,837.61	---	---	100%	自筹	100%
N2009-602 质保部美的空调	0.84	---	8,400.00	8,400.00	---	---	100%	自筹	100%
N2009-603 络筒机 CAD 电脑	1.73	---	17,250.00	17,250.00	---	---	100%	自筹	100%
N2009-102 海南房屋购置	120.00	---	1,161,279.60	1,161,279.60	---	---	100%	自筹	100%
合　计			2,061,696.07	1,843,872.25	217,823.82	---			

2008 年

工程项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	工程进度	资金来源	工程投入占预算比例
				转入固定资产	其他减少				
N2007-624 冷作车间剪板机	42.00	130,000.00	313,553.25	443,553.25	---	---	100%	自筹	100%
N2007-106 喷砂房	347.30	---	1,429,173.68	1,429,173.68	---	---	100%	自筹	100%
N2008-201 金一车间架空线改造	91.29	---	503,613.00	503,613.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-604 财务部扫描仪	1.50	---	12,820.51	12,820.51	---	---	100%	自筹	100%
N2008-602 络筒机车间电开水器	1.27	---	12,700.00	12,700.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-202 办公大楼消防管改造	33.10	---	331,744.21	331,744.21	---	---	100%	自筹	100%
N2008-203 装配油漆车间风管改造	15.45	---	90,229.50	90,229.50	---	---	100%	自筹	100%
N2008-101 物业宿舍楼改造	20.25	---	100,000.00	100,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-603 络筒机车间美的空调	12.00	---	56,100.00	56,100.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-607 络筒机车间冷焊机抛光机	0.79	---	7,900.00	7,900.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-606 化纤事业部 X 射线探伤机	8.45	---	84,500.00	84,500.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-107 协作金桥场地改造	14.23	---	102,000.00	102,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-104 二号门警卫室改造	5.50	---	55,000.00	55,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-108 三门路围墙改造	29.27	---	100,000.00	100,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-205 协作金桥行车改造	3.70	---	37,000.00	37,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-109 金一车间除尘设备改造	2.50	---	25,000.00	25,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-605 营销部理光数码复印机	1.25	---	12,500.00	12,500.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-611 协作金桥美的空调	2.58	---	25,800.00	25,800.00	---	---	100%	自筹	100%

工程项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	工程进度	资金来源	工程投入占预算比例
				转入固定资产	其他减少				
N2008-102 装配机架地坪改造	3.00	---	30,000.00	30,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-103 物业下水道及地坪改造	3.80	---	38,000.00	38,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-106 仓库配电房改造	4.00	---	40,000.00	40,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-206 江 11-315KVA 环网改造工程	10.00	---	182,602.00	182,602.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-111 老食堂房屋安全检测	6.00	---	60,000.00	60,000.00	---	---	100%	自筹	100%
N2008-118 铸工车间改造	2,700.00	---	27,883,127.00	27,883,127.00	---	---	100%	自筹	100%
零星工程	---	49,458.75	104,011.64	57,250.00	96,220.39	---	100%	自筹	100%
其　　他	49.50	100,000.00	---	100,000.00		---	100%	自筹	100%
合　计		279,458.75	31,637,374.79	31,820,613.15	96,220.39	---			

2、其他减少系将属于费用性支出的部分转入当期损益。

3、在建工程 2008 年年末余额比年初余额减少 279,458.75 元，减少比例为 100%，减少主要原因为：本年工程完工结转固定资产和费用性支出结转损益。

（十二）无形资产

2009 年 1-8 月

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、原价合计	22,505,540.27	---	---	22,505,540.27
土地使用权-场中路等	21,337,890.27	---	---	21,337,890.27
土地使用权-临海专件	818,000.00	---	---	818,000.00
CAD软件	349,650.00	---	---	349,650.00
2、累计摊销额合计	6,349,933.63	343,165.20	---	6,693,098.83
土地使用权-场中路等	5,986,917.13	285,637.20	---	6,272,554.33
土地使用权-临海专件	100,799.00	10,908.00	---	111,707.00
CAD软件	262,217.50	46,620.00	---	308,837.50
3、无形资产账面价值合计	16,155,606.64	---	343,165.20	15,812,441.44
土地使用权-场中路等	15,350,973.14	---	285,637.20	15,065,335.94
土地使用权-临海专件	717,201.00	---	10,908.00	706,293.00
CAD软件	87,432.50	---	46,620.00	40,812.50

2008 年

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、原价合计	37,000,924.10	---	14,495,383.83	22,505,540.27
土地使用权-场中路等	21,337,890.27	---	---	21,337,890.27
土地使用权-金桥	14,495,383.83	---	14,495,383.83	---
土地使用权-临海专件	818,000.00	---	---	818,000.00
CAD软件	349,650.00	---	---	349,650.00
2、累计摊销额合计	11,192,446.43	777,695.92	5,620,208.72	6,349,933.63
土地使用权-场中路等	5,558,461.33	428,455.80	---	5,986,917.13
土地使用权-金桥	5,357,240.60	262,968.12	5,620,208.72	---
土地使用权-临海专件	84,437.00	16,362.00	---	100,799.00
CAD软件	192,307.50	69,910.00	---	262,217.50
3、无形资产账面价值合计	25,808,477.67	---	9,652,871.03	16,155,606.64
土地使用权-场中路等	15,779,428.94	---	428,455.80	15,350,973.14
土地使用权-金桥	9,138,143.23	---	9,138,143.23	---
土地使用权-临海专件	733,563.00	---	16,362.00	717,201.00
CAD软件	157,342.50	---	69,910.00	87,432.50

（十三）长期待摊费用

2009 年 1-8 月

项　目	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末数	剩余摊销期限
土地使用费－良纺专件厂	6,720,000.00	5,861,935.00	---	72,258.08	930,323.08	5,789,676.92	548 个月

2008 年

项　目	原始发生额	年初数	本年增加	本年摊销	累计摊销	年末数	剩余摊销期限
土地使用费－良纺专件厂	6,720,000.00	5,970,322.12	---	108,387.12	858,065.00	5,861,935.00	556 个月

（十四）资产减值准备

2009 年 1-8 月

项　　目	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
1、坏账准备	8,661,536.66	4,550,925.81	---	926,344.54	12,286,117.93
2、存货跌价准备	102,318,080.44	18,111,321.05	---	42,477,381.41	77,952,020.08
3、投资性房地产减值准备	---	---	---	---	---
4、固定资产减值准备	116,971,488.78	---	---	257,277.65	116,714,211.13
5、长期股权投资减值准备	1,218,400.00	---	---	---	1,218,400.00
合　　计	229,169,505.88	22,662,246.86	---	43,661,003.60	208,170,749.14

2008 年

项　　目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
1、坏账准备	41,652,135.34	-7,953,282.43	---	25,037,316.25	8,661,536.66
2、存货跌价准备	188,633,759.98	4,083,791.49	---	90,399,471.03	102,318,080.44
3、投资性房地产减值准备	1,626,906.76	---	---	1,626,906.76	---
4、固定资产减值准备	122,701,721.49	---	---	5,730,232.71	116,971,488.78
5、长期股权投资减值准备	---	1,218,400.00	---	---	1,218,400.00
合　　计	354,614,523.57	-2,651,090.94	---	122,793,926.75	229,169,505.88

（十五）短期借款

借款类别	2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
抵押借款	---	118,200,000.00
保证借款	5,000,000.00	6,000,000.00
承兑汇票贴现	100,000.00	---
合　　计	5,100,000.00	124,200,000.00

（十六）应付票据

种　　类	2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
银行承兑汇票	1,774,000.00	18,350,215.00
商业承兑汇票	---	---
合　　计	1,774,000.00	18,350,215.00

1、2009 年 8 月 31 日余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。

2008 年年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。

2、2009 年 8 月 31 日余额中无欠关联方票据金额。

2008 年年末余额中无欠关联方票据金额。

3、应付票据 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额减少 16,576,215.00 元，减少比例为 90.33%，减少主要原因为：本期票据到期结算。

应付票据 2008 年年末余额比年初余额减少 11,299,785.00 元，减少比例为 38.11%，减少主要原因为：本年票据到期结算。

（十七）应付账款

2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
167,194,259.89	220,090,224.37

1、2009 年 8 月 31 日余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2008 年年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、2009 年 8 月 31 日余额中欠关联方款项为 2,587,622.21 元，占年末应付账款总金额的 1.55%。详见本附注八/（二）/7。

2008 年年末余额中欠关联方款项为 4,069,176.60 元，占年末应付账款总金额的 1.85%。详见本附注八/（二）/7。

（十八）预收款项

2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
21,083,738.54	29,983,027.47

1、2009 年 8 月 31 日余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2008 年年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、2009 年 8 月 31 日期末余额中预收关联方款项为 2,717,395.60 元，占预收账款年末余额 12.89%。详见本附注八/(二)/7。

2008 年年末余额中预收关联方款项为 2,763,795.60 元，占预收账款年末余额 9.21%。详见本附注八/(二)/7。

3、预收账款 2008 年年末余额比年初余额减少 46,798,063.74 元，减少比例为 60.95%，减少主要原因为：本年预收货款减少。

（十九）应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬

2009 年 1-8 月

项　　目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	3,339,900.00	20,786,054.68	24,125,954.68	---
（2）职工福利费	---	1,248,868.91	1,248,868.91	---
（3）社会保险费	3,251,120.91	11,919,256.70	12,053,278.90	3,117,098.71
其中：A、医疗保险费	1,317,623.68	3,276,793.16	3,285,927.48	1,308,489.36
B、基本养老保险费	1,116,759.75	7,376,994.83	7,391,442.26	1,102,312.32
C、年金缴费	811,394.13	324,279.50	433,050.80	702,622.83
D、失业保险费	4,331.55	704,502.84	706,573.69	2,260.70
E、工伤保险费	505.90	118,460.39	118,006.59	959.70
F、生育保险费	505.90	118,225.98	118,278.08	453.80
（4）住房公积金	---	3,068,311.52	3,017,873.72	50,437.80
（5）工会经费和职工教育经费	3,714,610.55	1,029,404.17	856,590.05	3,887,424.67
（6）非货币性福利	---	---	---	---
（7）因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
（8）其　　他	---	---	---	---
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合　　计	10,305,631.46	38,051,895.98	41,302,566.26	7,054,961.18

2008 年

项　　目	年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	9,737,000.00	67,010,208.01	73,407,308.01	3,339,900.00
（2）职工福利费	---	3,527,340.96	3,527,340.96	---
（3）社会保险费	4,345,165.20	25,459,317.50	26,553,361.79	3,251,120.91
其中：A、医疗保险费	2,453,128.77	6,223,092.58	7,358,597.67	1,317,623.68
B、基本养老保险费	1,133,144.04	16,291,185.71	16,307,570.00	1,116,759.75
C、年金缴费	757,881.63	791,971.20	738,458.70	811,394.13
D、失业保险费	-69.24	1,582,769.81	1,578,369.02	4,331.55
E、工伤保险费	531.40	293,911.13	293,936.63	505.90
F、生育保险费	548.60	276,387.07	276,429.77	505.90
（4）住房公积金	-6,178.00	6,771,233.00	6,765,055.00	---
（5）工会经费和职工教育经费	3,219,438.08	1,940,468.66	1,445,296.19	3,714,610.55
（6）非货币性福利	---	---	---	---
（7）因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
（8）其　　他	---	22,469.38	22,469.38	---
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合　　计	17,295,425.28	104,731,037.51	111,720,831.33	10,305,631.46

2、应付职工薪酬 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额减少 3,250,670.28 元，减少比例为 31.54%，减少主要原因为：上年末计提的工资奖金已发放。

应付职工薪酬 2008 年年末余额比年初余额减少 6,989,793.82 元，减少比例为 40.41%，减少主要原因为：本年支付数大于计提数。

（二十）应交税费

税费项目	2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额	计缴标准
增值税	-903,777.14	-10,239,123.45	17%
营业税	156,179.93	314,441.79	5%
城建税	18,815.12	184,809.91	7%
企业所得税	31,934.06	445,553.63	15%、18%、25%
个人所得税	73,900.34	284,920.39	---
教育费附加	626,077.14	334,800.68	3%
地方教育附加	---	---	2%
水利建设基金	---	---	0.1%
河道管理费	2,687.89	1,935.71	1%
其　他	---	---	---
房产税	---	5,350.00	12%
合　计	5,817.34	-8,667,311.34	

应缴税费 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 8,673,128.68 元，增加比例为 100.07%，减少主要原因为：上年增值税退税较多。

（二十一）其他应付款

	2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
	530,327,511.29	215,405,327.99
其中：预提费用	15,000.00	53,000.00

1、2009 年 8 月 31 日余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项为 4,513,402.00 元，详见本附注八/(二)/7。

2008 年年末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项为 5,046,413.63 元，详见本附注八/(二)/7。

2、2009 年 8 月 31 日余额中欠关联方款项为 4,542,552.89 元，占其他应付款期末余额 0.86%。详见本附注八/（二）/7。

2008 年年末余额中欠关联方款项为 5,046,413.63 元，占其他应付款期末余额 2.34%。详见本附注八/（二）/7。

3、金额较大的其他应付款

2009 年 8 月 31 日

单位名称	金　额	性质或内容
上海市虹口区土地发展中心	520,351,000.00	动迁补偿款
太平洋机电(集团)有限公司	4,513,402.00	往来款
租房押金	1,240,949.93	租房押金

2008 年 12 月 31 日

单位名称	金　额	性质或内容
上海市虹口区土地发展中心（注）	200,000,000.00	动迁补偿款
太平洋机电(集团)有限公司	5,046,413.63	往来款
租房押金	1,360,965.56	租房押金
上海一毛条纺织有限公司	1,293,700.00	往来款
江阴市亚太纺机有限公司	1,003,072.02	往来款

注：模拟报表模拟 2 亿人民币动迁款已于 2007 年前收到。

4、按费用类别列示预提费用

2009 年 8 月 31 日

费用类别	期末余额	期末结余原因	备　注
预估材料费用	15,000.00	应计未付	2009 年 9 月已支付

2008 年 12 月 31 日

费用类别	年末余额	年末结余原因	备　注
预提水电费	53,000.00	应计未付	2009 年 1 月已支付

5、其他应付款 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 314,922,183.30 元，增加比例为 146.20%，增加主要原因为：本年本公司位于上海市场中路 687 号（原场中路 265 号）地块国有土地使用权由上海市虹口区土地发展中心收购，政府给予补偿总金额 104,070.20 万元，已收到 52,035.10 万元。详见附注十二/（四）/8。

（二十二）递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项　目	2009 年 8 月 31 日余额	2008 年 12 月 31 日余额
公允价值变动	4,589,013.43	1,866,704.26

系对可供出售金融资产年末以市价为基础进行估值确认公允价值增值相应计提的递延所得税负债。

（二十三）营业收入及营业成本

项　　目	2009 年 1-8 月		2008 年度		2007 年度	
	收　入	成　本	收　入	成　本	收　入	成　本
主营业务	141,203,545.71	149,408,728.18	500,327,959.75	488,472,944.04	861,590,988.99	814,044,643.48
其他业务	17,109,380.15	12,845,991.99	42,163,464.91	33,574,544.10	63,693,622.50	44,231,040.82
合　　计	158,312,925.86	162,254,720.17	542,491,424.66	522,047,488.14	925,284,611.49	858,275,684.30

1、 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项　　目	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
（1）工　　业	104,362,370.91	115,411,814.98	364,555,681.81	367,218,104.39
（2）商　　业	712,471.47	625,445.71	2,241,166.34	1,819,908.70
（3）外　　贸	38,846,365.79	36,089,129.95	246,700,700.84	234,705,839.78
（4）租　　赁	---	---	2,400,940.39	299,620.80
（5）劳务收入	---	---	---	---
小　　计	143,921,208.17	152,126,390.64	615,898,489.38	604,043,473.67
公司内各业务分部相互抵销	2,717,662.46	2,717,662.46	115,570,529.63	115,570,529.63
合　　计	141,203,545.71	149,408,728.18	500,327,959.75	488,472,944.04

项　　目	2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
（1）工　　业	749,803,361.82	733,639,428.15
（2）商　　业	3,133,101.73	3,012,121.18
（3）外　　贸	364,173,754.18	335,232,452.82
（4）租　　赁	2,294,480.52	299,620.80
（5）劳务收入	504,749.00	179,478.79
小　　计	1,119,909,447.25	1,072,363,101.74
公司内各业务分部相互抵销	258,318,458.26	258,318,458.26
合　　计	861,590,988.99	814,044,643.48

2、 按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

地　　区	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
内　销	105,074,842.38	116,037,260.69	393,263,936.40	393,058,465.47
外　销	38,846,365.79	36,089,129.95	222,634,552.98	210,985,008.20
小　计	143,921,208.17	152,126,390.64	615,898,489.38	604,043,473.67
公司内各业务分部相互抵销	2,717,662.46	2,717,662.46	115,570,529.63	115,570,529.63
合　计	141,203,545.71	149,408,728.18	500,327,959.75	488,472,944.04

地　　区	2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
内　销	712,812,411.50	676,899,921.66
外　销	407,097,035.75	395,463,180.08
小　计	1,119,909,447.25	1,072,363,101.74
公司内各业务分部相互抵销	258,318,458.26	258,318,458.26
合　计	861,590,988.99	814,044,643.48

3、 公司向前五名客户的主营业务收入情况

2009 年 1-8 月

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	36,657,611.97	25.96%
第二名	10,924,909.85	7.74%
第三名	10,885,139.11	7.71%
第四名	7,681,111.11	5.44%
第五名	6,751,133.54	4.78%
合　计	72,899,905.58	51.63%

2008 年度

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	107,165,675.90	21.42%
第二名	28,915,620.26	5.78%
第三名	23,256,490.54	4.65%
第四名	22,549,985.70	4.51%
第五名	20,445,783.03	4.09%
合　计	202,333,555.43	40.45%

2007 年度

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	119,216,963.16	13.84%
第二名	32,167,318.56	3.73%
第三名	25,871,792.93	3.00%
第四名	25,085,838.28	2.91%
第五名	22,745,008.06	2.64%
合　计	225,086,920.99	26.12%

4、主营业务收入 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 359,124,414.04 元，减少比例为 71.78%，减少主要原因为：本年受行业滑坡和金融危机及动迁影响收入大幅减少。

主营业务收入 2008 年金额比上年金额减少 361,263,029.24 元，减少比例为 41.93%，减少主要原因为：本年受行业滑坡和金融危机影响收入大幅减少。

（二十四）营业税金及附加

项　目	计税标准	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
营业税	5%	396,912.64	1,121,224.80	1,456,967.80
城建税	7%	117,177.26	239,241.56	395,938.32
房产税	12%	601,296.00	1,920,000.00	1,920,000.00
教育费附加	3%	49,786.39	105,666.74	172,500.26
其　他	---	16,739.95	37,361.95	61,334.74
合　计		1,181,912.24	3,423,495.05	4,006,741.12

营业税金及附加 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 2,241,582.81 元，减少比例为 65.48%，减少主要原因为：2008 年出售金桥房产导致当年营业税增加，2009 年租金收入减少，相应税金减少。

（二十五）财务费用

项　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
利息支出	3,937,348.69	10,043,394.79	10,412,317.77
减：利息收入	826,294.85	1,305,053.97	1,429,061.97
汇兑损益	32,588.08	1,477,532.92	2,846,277.88
手续费	42,178.98	85,905.11	95,386.65
合　计	3,185,820.90	10,301,778.85	11,924,920.33

财务费用 2009 年度 1-8 月金额比上年金额减少 7,115,957.95 元，减少比例为 69.08%，减少主要原因为：本年借款减少，相应利息支出减少。

（二十六）资产减值损失

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
1、坏账损失	4,550,925.81	-7,953,282.43	15,577,763.57
2、存货跌价损失	18,111,321.05	4,083,791.49	134,834,276.92
3、固定资产减值损失	---	---	59,005,202.69
合　　计	22,662,246.86	-3,869,490.94	209,417,243.18

资产减值损失 2009 年 1-8 月金额比上年金额增加 26,531,737.80 元，增加比例为 685.66%，增加主要原因为：本年坏账损失和存货跌价损失计提较多。

资产减值损失 2008 年度金额比上年金额减少 213,286,734.12 元，减少比例为 101.85%，减少主要原因为：本年坏账损失和存货跌价损失计提较少。

（二十七）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
交易性金融工具	---	-1,264,770.00	1,511,170.00

（二十八）投资收益

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
1、金融资产投资收益	---	53,903,586.37	20,179,680.97
（1）持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---	---
（2）持有持有至到期投资期间取得的投资收益	---	---	---
（3）持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	---	---	---
（4）处置交易性金融资产取得的投资收益	---	85,927.84	6,816,140.91
（5）处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---	---
（6）处置可供出售金融资产取得的投资收益	---	53,817,658.53	13,363,540.06
2、长期股权投资收益	---	12,479,782.05	6,086,474.26
（1）按成本法核算确认的长期股权投资收益	10,650.00	---	212,141.31
（2）按权益法核算确认的长期股权投资收益	---	-1,272,088.03	-476,251.27
（3）处置长期股权投资产生的投资收益	53,522.86	13,751,870.08	6,350,584.22
3、其　　他	---	10,650.00	149,480.65
合　　计	64,172.86	66,394,018.42	26,415,635.88

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

2、投资收益 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 66,329,845.56 元，减少比例为 99.90%，减少主要原因为：本年未出售可供出售金融资产及进行大额长期股权投资处置。

投资收益 2008 年金额比上年金额增加 39,978,382.54 元，增加比例为 151.34%，增加原因为：本年出售下属子公司上海良基实业有限公司，实现投资收益，详见附注十二/（四）/6。

（二十九）营业外收入

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度		2007 年度
1、非流动资产处置利得合计	1,216,799.20	17,958,128.55	(注)	6,225,422.71
2、债务重组利得	103,650.17	359,782.18		2,045,134.90
3、政府补助	1,102,252.00	7,164,702.00		4,376,300.00
4、往来帐清理收入	---	4,495,926.07		---
5、违约金、罚款收入	---	---		84,591.40
6、其他	118,659.89	---		---
合　　计	2,541,361.26	29,978,538.80		12,731,449.01

注：其中 2008 年公司出售位于金桥的房地产，减少投资性房产账面净值 42,590,660.88 元、无形资产账面净值 8,875,175.11 元、固定资产账面净值 410,578.41 元，确认转让净收益 17,552,178.43 元，详见附注十二/（四）/5。

政府补助

政府补助的种类及项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
收到的与收益相关的政府补助	---	---	---
财政返税	---	3,249,902.00	---
财政补贴	1,102,252.00	3,914,800.00	4,376,300.00
合　　计	1,102,252.00	7,164,702.00	4,376,300.00

营业外收入 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 27,437,177.54 元，减少比例为 91.52%，减少主要原因为：上期固定资产处置利得较多。

营业外收入 2008 年金额比上年金额增加 17,247,089.79 元，增加比例为 135.47%，增加主要原因为：本年出售金桥房地产取得收入，详见附注十二/（四）/5。

（三十）营业外支出

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置损失合计	76,426.40	48,136.28	4,802,052.75
其中：固定资产处置损失	76,426.40	48,136.28	4,802,052.75
无形资产处置损失	---	---	---
2、对外捐赠支出	---	30,000.00	---
其中：公益性捐赠支出	---	30,000.00	---
3、非常损失	---	---	1,223,664.00
4、盘亏损失	---	185,000.00	---
5、赔偿支出	---	---	800,000.00
6、罚款滞纳金支出	27,259.26	10,209.80	38,499.97
7、其　　他	---	13,714.41	27,792.73
合　　计	103,685.66	287,060.49	6,892,009.45

营业外支出 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 183,374.83 元，减少比例为 63.88%，减少主要原因为：上年盘亏较多。

营业外支出 2008 年金额比上年金额减少 6,604,948.96 元，减少比例为 95.83%，减少主要原因为：本年处置固定资产损失较上年大幅下降，且上年存在赔偿款支出和非常损失，而本年无此因素。

（三十一）所得税费用

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	-1,616.84	736,906.27	881,830.92
递延所得税费用	---	---	---
合　　计	-1,616.84	736,906.27	881,830.92

（三十二）现金流量表附注

2009 年 1-8 月

1、收到的其他与经营活动有关的现金 35,199,654.40 元

其中主要为：

项　　目	本期金额
上海久笑机电成套设备有限公司往来款	17,000,000.00
上海良基经营服务公司往来款	8,000,000.00
太平洋机电(集团）有限公司人员安置补偿费用	1,854,921.00

2、支付的其他与经营活动有关的现金 47,444,129.91 元

其中主要为：

项　　目	本期金额
上海良基经营服务有限公司往来款	8,000,000.00
上海久笑机电成套设备有限公司往来款	17,000,000.00
太平洋机电(集团）有限公司人员安置补偿费用	1,854,921.00

3、收到其他与投资活动有关的现金 320,351,000.00 元

其中主要为：

项　　目	本期金额
上海市虹口区土地发展中心土地搬迁补偿	320,351,000.00

本公司位于上海市场中路 687 号（原场中路 265 号）地块国有土地使用权由上海市虹口区土地发展中心收购，政府给予补偿总金额 104,070.20 万元，已收到 52,035.10 万元。模拟报表模拟 2 亿人民币 2007 年 1 月 1 日前收到，详见附注十二/（四）/8。

2008 年度

1、 收到的其他与经营活动有关的现金 152,923,660.43 元

其中主要为：

项　　目	本年金额
太平洋机电(集团）有限公司人员安置补偿费用	65,253,493.90
上海良基经营服务公司往来款	38,000,000.00
债权转让款	27,016,453.23
政府补助	6,090,600.00
上海巨方物流有限公司水电费收入	4,848,795.74
二纺机中职校往来款	1,433,557.47
利息收入	1,305,053.97
保险赔款收入	495,853.04

2、 支付的其他与经营活动有关的现金 147,639,058.76 元

其中主要为：

项　　目	本年金额
太平洋机电(集团）有限公司人员安置补偿费用	65,253,493.90
经营性费用支出	39,139,489.24
上海良基经营服务公司往来款	38,000,000.00
二纺机中职校往来款	1,519,363.49
新疆库尔勒棉纺厂上年败诉赔款	1,236,344.00

3、支付的其他与筹资活动有关的现金 12,058,264.67 元。

项　　目	本年金额
年末 3 个月内未到期的开具应付票据保证金	8,853,322.65
年末 3 个月内未到期的信用证保证金	2,730,242.02
年末 3 个月内未到期的保函保证金	474,700.00

现金流量表补充资料：

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-77,400,405.57	7,157,002.96
加：资产减值准备	22,662,246.86	-3,869,490.94
固定资产折旧、投资性房产折旧	9,797,242.11	14,633,810.20
无形资产摊销	343,165.20	777,695.92
长期待摊费用摊销	72,258.08	108,387.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-1,140,372.80	-17,909,992.27
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	---	1,264,770.00
财务费用（收益以“－”号填列）	3,969,936.77	11,520,927.71
投资损失（收益以“－”号填列）	-64,172.86	-66,394,018.42
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	---	---
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,722,309.17	-12,830,501.68
存货的减少（增加以“－”号填列）	57,047,096.29	8,404,844.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	108,374.93	187,147,579.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-73,397,351.91	-173,428,768.39
其　　他	-200,000,000.00	---
经营活动产生的现金流量净额	-255,279,673.73	-43,417,754.61
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	303,259,318.45	164,482,677.58
减：现金的年初余额	164,482,677.58	133,178,815.87
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	138,776,640.87	31,303,861.71

4、 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度
处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
（1）、处置子公司及其他营业单位的价格	---	27,066,801.09
（2）、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	---	27,066,801.09
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	5,179,897.44
（3）、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	---	21,886,903.65
（4）、处置子公司的净资产	---	14,849,505.54
流动资产	---	5,179,897.44
非流动资产	---	10,545,878.15
流动负债	---	876,270.05

5、 现金和现金等价物的构成：

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度
一、现　　金	304,305,882.00	176,540,942.25
其中：库存现金	242,396.85	431,582.55
可随时用于支付的银行存款	153,016,921.60	113,681,195.03
可随时用于支付的其他货币资金	151,046,563.55	62,428,164.67
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	303,259,318.45	164,482,677.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

七、母公司模拟财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款构成

账　　龄	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内	40,142,246.83	52.18%	2,007,112.34	5.00%	12,793,098.91	30.51%	639,654.95	5.00%
1年至2年	9,519,368.59	12.37%	951,936.86	10.00%	21,646,917.96	51.63%	2,164,691.80	10.00%
2年至3年	20,048,067.96	26.06%	4,009,613.59	20.00%	5,718,564.33	13.64%	2,675,557.27	46.79%
3年以上	7,223,451.41	9.39%	3,611,725.71	50.00%	1,769,075.08	4.22%	884,537.54	50.00%
合　计	76,933,134.79	100.00%	10,580,388.50	---	41,927,656.28	100.00%	6,364,441.56	---

种　　类	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	3,720,000.00	4.84%	1,860,000.00	50.00%	3,720,000.00	8.87%	1,860,000.00	50%
2、单项金额非重大已单独计提减值准备	1,386,148.00	1.80%	693,074.00	50.00%	1,386,148.00	3.31%	693,074.00	50%
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	71,826,986.79	93.36%	8,027,314.50	11.18%	36,821,508.28	87.82%	3,811,367.56	10.35%
其中：单项金额重大	56,884,718.57	73.94%	3,036,261.19	5.34%	26,641,780.24	63.54%	3,112,186.31	11.68%
单项金额非重大	14,942,268.22	19.42%	4,991,053.31	33.40%	10,179,728.04	24.28%	699,181.25	6.87%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---		---	---
合　　计	76,933,134.79	100.00%	10,580,388.50		41,927,656.28	100.00%	6,364,441.56	

2、报告期内应收账款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销		
2009 年 1-8 月	6,364,441.56	4,215,946.94	---	---		10,580,388.50
2008 年	39,242,750.38	-7,840,992.57	---	25,037,316.25	(注)	6,364,441.56

注：2008 年出售应收债权减少坏帐准备金额为 23,864,413.40 元，详见附注十二/（四）/4。

3、期末单项金额重大或单独计提减值准备的应收款项：

	应收款项户数	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理　由
2009 年 8 月 31 日	2 户	5,106,148.00	50%	2,553,074.00	账龄长，收回可能性小
2008 年 12 月 31 日	2 户	5,106,148.00	50%	2,553,074.00	账龄长，收回可能性小

4、报告期实际核销的应收账款：

	应收款项户数	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
2009 年 1-8 月	---	---	---	---	否
2008 年度	2 户	货款	1,172,902.85	估计无法收回	否

5、期末余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款：

单位名称	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面金额	计提坏账金额	账面金额	计提坏账金额
太平洋机电（集团）有限公司	248,609.00	124,304.50	248,609.00	124,304.50

6、期末应收关联方账款：

2009 年 8 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占应收账款总额的比例
上海普恩伊进出口有限公司	合并子公司	132,435.35	0.17%
太平洋机电(集团）有限公司	相对控股股东	248,609.00	0.32%
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	受同一控股股东控制	35,093,162.20	45.62%
合　　计		35,474,206.55	46.11%

2008 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占应收账款总额的比例
上海普恩伊进出口有限公司	合并子公司	2,085,497.80	4.97%
太平洋机电（集团）有限公司	相对控股股东	248,609.00	0.60%
太平洋纺机成套设备有限公司	受同一控股股东控制	3,531,682.56	8.42%
合　　计		5,865,789.36	13.99%

7、期末应收账款中欠款金额前五名

2009 年 8 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账　龄	占应收账款总额的比例
第一名	关联方	35,093,162.20	1-3 年及以上	45.62%
第二名	非关联方	12,982,530.75	1 年以内	16.88%
第三名	非关联方	4,668,871.20	1 年以内	6.07%
第四名	非关联方	4,100,000.00	1 年以内	5.33%
第五名	非关联方	3,760,154.42	1-2 年	4.89%
合　计		60,604,718.57		78.79%

2008 年 12 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账　龄	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	15,982,530.75	1-2 年	38.12%
第二名	非关联方	4,080,073.00	1 年以内	9.73%
第三名	非关联方	3,998,839.91	1 年以内	9.54%
第四名	关联方	3,531,682.56	2-3 年	8.42%
第五名	合并子公司	2,768,654.02	1 年以内	6.60%
合　计		30,361,780.24		72.41%

8、应收账款 2009 年 8 月 31 日余额比年初余额增加 35,005,478.51 元，增加比例为 83.49%，增加主要原因为： 年末销售货款尚未收回。

应收账款 2008 年年末余额比年初余额减少 114,212,606.68 元，减少比例为 73.15%，减少主要原因为：主要为本年减少对同一控制下关联公司上海太平洋成套设备有限公司应收款项 44,335,644.53 元；出售应收账款债权 27,016,453.23 元给控股大股东太平洋机电（集团）有限公司，详见附注十二/（四）/4。

（二）其他应收款

1、其他应收款构成

账　龄	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内	2,359,144.27	93.27%	117,957.21	5.00%	2,093,272.09	54.82%	104,663.60	5.00%
1年至2年	40,283.17	1.59%	4,028.32	10.00%	100,000.00	2.62%	10,000.00	10.00%
2年至3年	100,000.00	3.95%	20,000.00	20.00%	16,932.60	0.44%	3,386.52	20.00%
3年以上	30,000.00	1.19%	15,000.00	50.00%	1,608,690.58	42.12%	1,254,345.29	77.97%
合　计	2,529,427.44	100.00%	156,985.53	---	3,818,895.27	100.00%	1,372,395.41	---

种　　类	2009 年 8 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	900,000.00	23.57%	900,000.00	100%
2、单项金额非重大已单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	2,529,427.44	100.00%	156,985.53	6.21%	2,918,895.27	76.43%	472,395.41	16.18%
其中：单项金额重大	2,475,170.94	97.85%	154,272.71	6.23%	1,865,954.79	48.86%	111,797.74	5.99%
单项金额非重大	54,256.50	2.15%	2,712.82	5.00%	1,052,940.48	27.57%	360,597.67	34.25%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大		0.00%			---	---	---	---
合　　计	2,529,427.44	100.00%	156,985.53	6.21%	3,818,895.27	100.00%	1,372,395.41	35.94%

2、报告期内其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2009 年 1-8 月	1,372,395.41	-315,409.88	---	900,000.00	156,985.53
2008 年	1,162,661.48	209,733.93	---	---	1,372,395.41

3、期末单项金额重大单独计提值准备的其他应收款：

	其他应收款户数	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理　由
2009 年 8 月 31 日	---	---	---	---	---
2008 年 12 月 31 日	1 户	900,000.00	100.00%	900,000.00	账龄长，收回可能性小

4、2009 年 8 月 31 日其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

2008 年年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末其他应收关联方款项：

2009 年 8 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例
上海普恩伊进出口有限公司	合并子公司	132,435.35	5.24%

2008 年 12 月 31 日

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例
太平洋纺机成套设备有限公司	受同一控股股东控制	282,662.92	7.40%
上海逸杰信息科技有限公司	合并子公司	86,312.91	2.26%
上海普恩伊进出口有限公司	合并子公司	20,586.36	0.54%
海南良基实业有限公司	合并子公司	932,235.61	24.41%
合　　计		1,321,797.80	34.61%

6、期末其他应收款中欠款金额前五名

2009 年 8 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账　龄	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	往来款	1,676,669.45	1 年以内	66.29%
第二名	非关联方	往来款	548,005.63	1 年以内	21.67%
第三名	非关联方	保证金	130,000.00	2-3 年及以上	5.14%
第四名	非关联方	往来款	80,137.00	1－2 年	3.17%
第五名	非关联方	往来款	40,358.86	1-3 年及以上	1.60%
合　计			2,475,170.94		97.87%

2008 年 12 月 31 日

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账　龄	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	往来款	1,369,590.62	1 年以内	35.86%
第二名	非关联方	往来款	900,000.00	3 年以上	23.57%
第三名	非关联方	往来款	282,662.92	1 年以内	7.40%
第四名	非关联方	保证金	130,000.00	1－2 年	3.40%
第五名	合并子公司	往来款	83,701.25	1 年以内	2.19%
合　计			2,765,954.79		72.42%

（三）长期股权投资

	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	45,148,774.04	18,179,533.01	48,923,774.04	---
按权益法核算的长期股权投资	---	---	---	---
联营企业	---	---	---	---
其他按成本法核算的长期股权投资	3,291,000.00	1,218,400.00	3,291,000.00	1,218,400.00
合　　计	48,439,774.04	19,397,933.01	52,214,774.04	1,218,400.00

1、 子公司信息：

2009 年 8 月 31 日

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
上海良纺纺织机械专件有限公司	45,294,331.16	31,201,975.76	6,836,544.37	-6,228,135.74	控股子公司	703029790
上海普恩伊进出口有限公司	32,394,583.18	14,711,344.56	39,166,706.51	145,519.68	控股子公司	631318453

2008 年 12 月 31 日

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
海南良基实业有限公司	813,225.53	938.035.61	---	-117.073.66	控股子公司	201289808
上海良基实业有限公司	15,725,775.59	876,270.05	3,372,735.26	1,101,302.06	控股子公司	607225900
上海良纺纺织机械专件有限公司	53,581,359.35	33,260,868.81	33,183,944.74	-7,226,259.07	控股子公司	703029790
上海普恩伊进出口有限公司	34,606,404.63	17,068,685.69	247,216,479.35	-14,833,952.56	控股子公司	631318453
上海逸杰信息科技有限公司	4,091,870.75	767,044.83	1,269,371.47	1,226,584.82	控股子公司	703292142

2、对子公司投资

2009 年 8 月 31 日

子公司名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
海南良基实业有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	---	2,100,000.00	(注)	---
上海良纺纺织机械专件有限公司	17,538,034.04	17,538,034.04	---	---		17,538,034.04
上海普恩伊进出口有限公司	27,610,740.00	27,610,740.00	---	---		27,610,740.00
上海逸杰信息科技有限公司	1,675,000.00	1,675,000.00	---	1,675,000.00	(注)	---
合　　计	48,923,774.04	48,923,774.04	---	3,775,000.00		45,148,774.04

注：本年清算关闭下属子公司海南良基实业有限公司和上海逸杰信息科技有限公司。

2008 年

子公司名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
海南良基实业有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	---	---		2,100,000.00
上海良基实业有限公司	11,176,200.00	11,176,200.00	---	11,176,200.00	(注)	---
上海良纺纺织机械专件有限公司	17,538,034.04	17,538,034.04	---	---		17,538,034.04
上海普恩伊进出口有限公司	27,610,740.00	27,610,740.00	---	---		27,610,740.00
上海逸杰信息科技有限公司	1,675,000.00	1,675,000.00	---	---		1,675,000.00
合　　计	60,099,974.04	60,099,974.04	---	11,176,200.00		48,923,774.04

注：本年出售下属子公司上海良基实业有限公司股权，详见附注十二/（四）/6。

3、联营企业主要信息

（金额单位：万元）

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本		本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
山东良基纺织机械有限公司	有限责任公司	济南市历下区朝山街 86 号	---	工业	---	(注)	---	---
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	有限责任公司	上海市长宁区凯旋路 554 号	李培忠	工业	2,500		4%	4%

注：2008 年清算注销。

4、按权益法核算的长期股权投资

2008 年

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额			年末余额
			合　计		其中：分回现金红利	
联营企业						
山东良基纺织机械有限公司	500,000.00	500,070.32	-500,070.32	(注1)	---	---
太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,000,000.00	1,197,677.23	-1,197,677.23	(注2)	---	---
合　计	1,500,000.00	1,697,747.55	-1,697,747.55		---	---

注 1：山东良基纺织机械有限公司本年清算，清算损益为-102,399.20 元。

注 2：该公司本年亏损，权益法核算长期股权投资账面成本减记至 0.00 元，年末该公司控股股东单方增资了 2,000 万元，增资后公司持股比例降为 4%，以 0.00 元作为账面成本转入成本法核算。

5、按成本法核算的其他长期股权投资

2009 年 1-8 月

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
			合　计	其中：分回现金红利	
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00	30,000.00	---	---	30,000.00
水仙 A 3	3,040,000.00	3,040,000.00	---	---	3,040,000.00
北京鹭峰	150,000.00	150,000.00	---	---	150,000.00
上海银行	71,000.00	71,000.00	---	---	71,000.00
合　计	3,291,000.00	3,291,000.00	---	---	3,291,000.00

2008 年

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额			年末余额
			合　计		其中：分回现金红利	
太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,000,000.00	---	---		---	---(注1)
海南兴安实业股份有限公司	30,000.00	30,000.00	---		---	30,000.00
爱建股份	7,584,000.00	7,584,000.00	-7,584,000.00	(注2)	---	---
水仙 A 3	3,040,000.00	3,040,000.00	---		---	3,040,000.00
北京鹭峰	150,000.00	150,000.00	---		---	150,000.00
上海银行	71,000.00	71,000.00	---		---	71,000.00
合　计	11,875,000.00	10,875,000.00	-7,584,000.00		---	3,291,000.00

注 1：公司以账面投资成本已减至 0.00 元转入成本法核算。

注 2：2008 年 1 月 25 日，上海爱建股份有限公司完成股权分置改革，公司将所持其股票重分类转入可供出售金融资产。

6、长期股权投资减值准备

2009 年 8 月 31 日

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
上海良纺纺织机械专件有限公司	---	6,483,707.77	---	6,483,707.77	子公司累计亏损短期内无法弥补
上海普恩伊进出口有限公司	---	11,695,825.24	---	11,695,825.24	子公司累计亏损短期内无法弥补
水仙 A 3	1,218,400.00	---	---	1,218,400.00	---
合计	1,218,400.00	18,179,533.01	---	19,397,933.01	

2008 年

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
水仙 A 3	---	1,218,400.00	---	1,218,400.00	年末市价已下降至帐面成本以下

7、长期股权投资 2008 年年末余额比年初余额减少 20,457,947.55 元，减少比例为 28.15%，减少主要原因主要为：1）2008 年出售上海良基实业有限公司股权，减少 11,176,200.00 元；2）上海爱建股份有限公司实施股权分置改革，公司将所持长期股权投资 7,584,000.00 元重分类转入可供出售金融资产。

（四）营业收入及营业成本

项　　目	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	收　入	成　本	收　入	成　本
主营业务	97,959,221.81	108,816,019.43	336,179,600.36	344,100,477.60
其他业务	16,888,977.49	12,490,213.64	37,639,823.11	28,849,778.89
合　　计	114,848,199.30	121,306,233.07	373,819,423.47	372,950,256.49

项　　目	2007 年度	
	收　入	成　本
主营业务	682,261,533.05	680,191,990.65
其他业务	49,782,957.56	36,655,595.93
合　　计	732,044,490.61	716,847,586.58

1、 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项　目	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工　业	97,959,221.81	108,816,019.43	336,179,600.36	344,100,477.60
合　计	97,959,221.81	108,816,019.43	336,179,600.36	344,100,477.60

项　目	2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
工　业	682,261,533.05	680,191,990.65
合　计	682,261,533.05	680,191,990.65

2、 按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

地　区	2009 年 1-8 月		2008 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
内　销	97,959,221.81	108,816,019.43	336,179,600.36	344,100,477.60
合　计	97,959,221.81	108,816,019.43	336,179,600.36	344,100,477.60

地　区	2007 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
内　销	682,261,533.05	680,191,990.65
合　计	682,261,533.05	680,191,990.65

3、 公司向前五名客户的主营业务收入情况

2009 年 1-8 月

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	36,657,611.97	37.42%
第二名	10,924,909.85	11.15%
第三名	7,681,111.11	7.84%
第四名	6,751,133.54	6.89%
第五名	5,332,209.70	5.44%
合　计	67,346,976.17	68.74%

2008 年度

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	107,165,675.90	31.88%
第二名	28,915,620.26	8.60%
第三名	23,256,490.54	6.92%
第四名	22,549,985.70	6.71%
第五名	20,445,783.03	6.08%
合　计	202,333,555.43	60.19%

2007 年度

客户排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	118,824,409.05	17.42%
第二名	32,061,398.96	4.70%
第三名	25,786,603.05	3.78%
第四名	25,003,236.37	3.66%
第五名	22,670,113.97	3.32%
合　计	224,345,761.40	32.88%

4、主营业务收入 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 238,220,378.55 元，减少比例为 70.86%，减少主要原因为：本年受行业滑坡和金融危机及动迁影响收入大幅减少。

主营业务收入 2008 年度金额比上年金额减少 346,081,932.69 元，减少比例为 50.73%，减少主要原因为：2008 年因行业不景气及受金融危机影响收入大幅下降。

（五）投资收益

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
1、金融资产投资收益	---	53,817,658.53	19,651,666.88
（1）持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---	---
（2）持有持有至到期投资期间取得的投资收益	---	---	---
（3）持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	---	---	---
（4）处置交易性金融资产取得的投资收益	---	---	6,288,126.82
（5）处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---	---
（6）处置可供出售金融资产取得的投资收益	---	53,817,658.53	13,363,540.06
2、长期股权投资收益	-893,820.56	15,608,415.06	5,942,190.08
（1）按成本法核算确认的长期股权投资收益	216,210.00	1,145,836.20	1,139,843.73
（2）按权益法核算确认的长期股权投资收益	---	-1,272,088.03	-476,251.27
（3）处置长期股权投资产生的投资收益	-1,110,030.56	15,734,666.89	5,278,597.62
3、其　　他	---	10,650.00	149,480.65
合　　计	-893,820.56	69,436,723.59	25,743,337.61

其中：

（1） 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
上海逸杰信息技术有限公司	---	85,380.44	63,358.34
上海良基实业有限公司	205,560.00	1,060,455.76	1,076,485.39
上海银行	10,650.00	---	---
合　　计	216,210.00	1,145,836.20	1,139,843.73

（2） 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	2009 年 1-8 月	2008 年度	增减变动的原因
上海太平洋成套设备有限公司	---	-1,272,088.03	亏损增加
山东良基纺织机械有限公司	---	---	
合　　计	---	-1,272,088.03	

被投资单位	2007 年度	增减变动的原因
上海太平洋成套设备有限公司	-464,296.35	亏损增加
山东良基纺织机械有限公司	-11,954.92	亏损减少
二纺机化纤成套设备有限公司	---	
合　　计	-476,251.27	

（3） 处置长期股权投资产生的投资收益主要包括：

被投资单位	2009 年 1-8 月	2008 年度
山东良基纺织机械有限公司	---	-102,399.20
上海良基实业有限公司	---	15,837,066.09
上海逸杰信息科技有限公司	1,088,023.53	---
海南良基实业有限公司	-2,198,054.09	---
合　　计	-1,110,030.56	15,734,666.89

被投资单位	2007 年度
上海良基塑料制品有限公司	---
上海良基机械有限公司	5,278,597.62
合　　计	5,278,597.62

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

2、投资收益 2009 年 1-8 月金额比上年金额减少 70,330,544.15 元，减少比例为 101.29%，减少主要原因为：本年清算关闭上海逸杰信息科技有限公司和海南良基实业有限公司导致。

投资收益 2008 年金额比上年金额增加 43,693,385.98 元，增加比例为 169.73%，增加主要原因为：本年出售下属子公司上海良基实业有限公司，取得投资收益，详见附注十二/（四）/6。

（六）现金流量表补充资料

项　　目	2009 年 1-8 月	2008 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-71,665,490.67	32,107,372.88
加：资产减值准备	21,344,254.92	-3,690,272.51
固定资产折旧、投资性房产折旧	8,968,253.12	12,575,877.40
无形资产摊销	332,257.20	761,333.92
长期待摊费用摊销	72,258.08	108,387.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-476,578.82	-17,783,010.28
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	---	1,218,400.00
财务费用（收益以“－”号填列）	3,708,098.49	9,013,124.70
投资损失（收益以“－”号填列）	893,820.56	-69,436,723.59
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	---	---
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,722,309.17	-12,830,501.68
存货的减少（增加以“－”号填列）	56,174,152.04	6,430,940.12
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,639,977.65	141,483,137.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-79,088,191.42	-138,069,817.19
其　　他	-200,000,000.00	---
经营活动产生的现金流量净额	-251,374,879.68	-38,111,751.80
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	282,308,314.28	138,108,459.26
减：现金的年初余额	138,108,459.26	72,678,226.83
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	144,199,855.02	65,430,232.43

八、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1 、存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	业务性质	法定代表人
太平洋机电（集团）有限公司	上海市长宁区凯旋路554号	纺织机械、机电产品等	相对控股股东	工业	李培忠
上海电气（集团）总公司	四川中路110号	电力工程项目总承包等	最终控制方	工业	徐建国

太平洋机电（集团）有限公司对本公司的持股比例和表决权均为 41.92 %。本公司的最终控制方为上海电气（集团）总公司。

受本公司控制的关联方详见附注五。

2、本公司的子公司情况：

（金额单位：万元）

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海良基实业有限公司	子公司	有限责任公司	上海	梅建中	贸易、租赁	1,241.8	90%	90%	607225900
海南良基实业有限公司	子公司	有限责任公司	海南	梅建中	投资	300	70%	100%	201289808
临海良纺纺织机械专件有限公司	子公司	有限责任公司	上海	朱文民	制造业	590.51	83.06%	83.06%	255208786
上海普恩伊进出口有限公司	子公司	有限责任公司	上海	朱域涛	进出口业务	3,000	90%	90%	631318453
上海良纺纺织机械专件有限公司	子公司	有限责任公司	上海	李培忠	制造业	2,200	85%	85%	703029790
上海逸杰信息科技有限公司	子公司	有限责任公司	上海	崔翎	服务业	200	83.75%	83.75%	703292142

3、本公司的合营和联营企业情况

详见本附注六/（九）。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
太平洋纺机成套设备有限公司	受同一控股股东控制	741155624
上海新四机机电有限责任公司	受同一控股股东控制	630725663
上海电气集团资产经营有限公司	受同一最终控制人控制	132212873
上海一纺机械有限公司	受同一控股股东控制	132704077

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2009 年 1-8 月		2008 年	
			金　额	占年度同类交易比例	金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	购买商品	市场价格	1,320,343.85	0.88%	490,031.33	0.08%
上海一纺机械有限公司	购买商品	市场价格	585,743.25	0.39%	3,908,368.87	0.65%
合　　计			1,906,087.10	1.27%	4,398,400.20	0.73%

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2007 年	
			金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	购买商品	市场价格	15,553,626.30	1.86%
上海一纺机械有限公司	购买商品	市场价格	---	---
合　　计			15,553,626.30	1.86%

3、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2009 年 1-8 月		2008 年	
			金　额	占年度同类交易比例	金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	销售商品	市场价格	36,657,611.97	23.16%	40,361,171.21	8.07%
太平洋机电(集团）有限公司	销售商品	市场价格	116,979.49	0.07%	75,965.81	0.02%
上海新四机机电有限责任公司	销售商品	市场价格	---	---	---	---
山东良基纺织机械有限公司	销售商品	市场价格	---	---	1,542,368.03	0.31%
上海一纺机械有限公司	销售商品	市场价格	1,100,457.00	0.70%	38,797.95	0.01%
上海电气租赁有限公司	销售商品	市场价格	---	---	26,697,866.67	5.34%
合　　计			37,875,048.46	23.93%	68,716,169.67	13.75%

关联方	关联交易类型	关联交易定价原则	2007 年	
			金　额	占年度同类交易比例
上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	销售商品	市场价格	62,786,213.51	7.29%
太平洋机电(集团）有限公司	销售商品	市场价格	133,730.43	0.02%
上海新四机机电有限责任公司	销售商品	市场价格	374,495.73	0.04%
山东良基纺织机械有限公司	销售商品	市场价格	28,915,620.26	3.36%
上海一纺机械有限公司	销售商品	市场价格	6,029,592.65	0.70%
上海电气租赁有限公司	销售商品	市场价格	89,682,813.68	10.41%
合　　计			187,922,466.26	21.82%

4、其他关联交易

2008 年度

（1）上海太平洋机电（集团）有限公司以本公司账面原值作价受让本公司债权，交易价格 27,016,453.23 元，详见附注十二/（四）/4。

（2）上海电气（集团）总公司本年通过公开拍卖方式购入本公司房地产，交易价格 8,555 万元，详见附注十二/（四）/5。

（3）上海太平洋机电（集团）有限公司通过产权交易所挂牌转让方式取得本公司控股子公司股权，交易价格 27,066,801.09 元，详见附注十二/（四）/6。

5、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确认依据	租赁收益对公司影响
上海二纺机股份有限公司	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	上海市场中路 687 号内	14,702,177.74	2006.01.01	2008.12.31	2,304,020.53	工业厂房房屋租赁合同	预计无重大影响

6、关联担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	上海普恩伊进出口有限公司	600 万元	2008.10.21	2009.10.22	其中 100 万元已归还银行，剩余 500 万元继续履行中

7、关联方应收应付款项

项　　目	关联方	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
应收票据：	太平洋机电(集团)有限公司	---	---	---	10,826,801.09	17.65%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	20,100,000.00	70.07%	---	40,620,000.00	66.22%	---
	合　　计	20,100,000.00	70.07%	---	51,446,801.09	83.87%	---
应收账款：	太平洋机电(集团）有限公司	248,609.00	0.27%	124,304.50	248,609.00	0.45%	124,304.50
	上海一纺机械有限公司	275,457.00	0.30%	13,772.85	---	---	---
	上海新四机机电有限责任公司	---	---	---	---	---	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	35,093,162.20	38.32%	7,152,675.65	3,531,682.56	6.35%	706,336.51
	合　　计	35,617,228.20	38.89%	7,290,753.00	3,780,291.56	6.80%	830,641.01
其他应收款：	上海一纺机械有限公司	---	---	---	---	---	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	---	---	---	282,662.92	9.22%	14,133.15
	合　　计	---	---	---	282,662.92	9.22%	14,133.15

项　　目	关联方	2009 年 8 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
应付账款：	上海一纺机械有限公司	858,144.51	0.51%	---	1,207,824.91	0.55%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	1,729,477.70	1.03%	---	2,861,351.69	1.30%	---
	合　　计	2,587,622.21	1.54%	---	4,069,176.60	1.85%	---
预收账款：	山东良基纺织机械有限公司	---	---	---	---	---	---
	太平洋机电(集团)有限公司	---	---	---	---	---	---
	上海电气租赁有限公司	2,717,395.60	12.89%	---	2,717,395.60	9.06%	---
	上海新四机机电有限责任公司	---	---	---	46,400.00	0.15%	---
	合　　计	2,717,395.60	12.89%	---	2,763,795.60	9.21%	---
其他应付款：	太平洋机电(集团）有限公司	4,513,402.00	0.85%	---	5,046,413.63	32.76%	---
	上海太平洋纺织机械成套设备有限公司	29,150.89	0.01%	---	---	---	---
	合　　计	4,542,552.89	0.86%	---	5,046,413.63	32.76%	---

九、或有事项

（一）无未决诉讼或仲裁形成的或有负债

（二）截止 2009 年 8 月 31 日本公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方：			
上海普恩伊进出口有限公司	500 万元	2008 年 10 月 21 日－2009 年 10 月 22 日	被担保单位到期偿还债务不存在困难，不会给公司造成不利影响

（三）其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

十、承诺事项

（一）无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

（二）无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

（三）无已签订的正在或准备履行的并购协议。

（四）其他重大财务承诺事项

公司以徽商银行出具的银行承兑汇票 2,174,000.00 元向民生银行质押，出具了 2,174,000.00 元的银行承兑汇票。

十一、资产负债表日后事项

2009 年 9 月 18 日公司公告拟转让其所持临海良纺纺织机械专件有限公司 83.06%股权。根据浙江天源资产评估有限公司出具的“浙源评报字[2009]第 0016 号”资产评估报告书，截至 2009 年 8 月 31 日，临海良纺纺织机械专件有限公司评估价格为 1,465.09 万元。公司在该评估价格基础上进行下调 9.9%，挂牌交易价格为 1,320.05 万元。根据中汇会计师事务所有限公司台州分所出具的“中汇台会审[2008]368 号审计报告”，截至 2008 年 12 月 31 日，临海良纺纺织机械专件有限公司账面净资产为 641.83 万元。若上述股权转让事项成立，公司预计尚需支付相关 162 名职工安置费用约 791.91 万元，扣除少数股东影响后，需承担安置费用约为 657.76 万元。

十二、其他事项说明

（一）报告期内公司实施股权分置改革的情况和进展情况说明：

公司于 2006 年 1 月 23 日召开的公司 A 股市场相关股东会议审议通过了股权分置改革方案，根据该方案 A 股股东每持有 10 股流通股获得 3.5 股 A 股股票。公司股权分置方案于 2006 年 2 月取得商务部批复，并于 2006 年 3 月 3 日实施完毕。

公司控股股东取得的可上市的流通股的限售情况为：总股本为 56,644.92 万股，5%（2,832.25 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2007 年 3 月 3 日；5%（2,832.25 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2008 年 3 月 3 日；31.92%（18,078.37 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2009 年 3 月 3 日。截至报告期末，公司股票已全部流通。

（二）债务重组

2001 年 3 月公司诉新疆京城棉纺织厂设备欠款，案号（2001）虹经初字第 293 号。经一审法院判决：新疆京城棉纺织厂支付本公司货款 482.12 万元。2002 年 8 月，新疆京城棉纺织厂上诉本公司（[2002] 沪二中民四 [商] 终字第 405 号）被驳回。此案由上海虹口法院委托新疆铁路中院执行，查封了对方部分机器设备。2007 年 9 月 12 日，公司与新疆京城棉纺厂达成和解协议，由对方支付 200 万元了结此项案件。截止 2007 年 12 月 31 日，公司已全额收到 200 万元款项。公司原账面结存 4,750,502.07 元已于以前年度全额计提坏账准备，收回 200 万元后，剩余 2,750,502.07 元已全额核销。

公司 2008 年与 15 户供应商签订债务减免协议，原债务金额为 7,931,485.02 元，扣除双方确认由公司一次性支付的货款后，确认债务重组利得 359,782.18 元。

（三） 租赁

2007 年度

经营租赁

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
生产用设备	175,256.07	1,370,571.01
投资性房产	112,683,953.08	172,123,522.11
合　　计	112,859,209.15	173,494,093.12

2008 年度

经营租赁

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
生产用设备	89,793.71	175,256.07
投资性房产	56,102,829.99	112,683,953.08
合　　计	56,192,623.70	112,859,209.15

2009 年 1-8 月

经营租赁

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
生产用设备	43,787.26	89,793.71
投资性房产	54,906,138.31	56,102,829.99
合　　计	54,949,925.57	56,192,623.70

（四）其他需要披露的重要事项

1、公司依据上海电气资产管理有限公司《关于国有企业依法改制规范运作的若干意见》及太平洋机电（集团）有限公司《关于同意采用拨款方式支付 2006 年度人员安置费用的批复》〔太平洋机电企重（2006）第 130 号〕、《关于同意采用拨款方式支付 2008 年度人员安置补偿费用的批复》〔太平洋机电企重（2008）第 95 号〕，按集团的部署，为解决改制前无固定合同的职工转为改制后企业的无固定期的职工的安置分流的历史遗留问题，2006 年共收到上海太平洋机电（集团）有限公司汇入的职工安置补偿费用 7,641,622.00 元，2006 年已实际支付 7,641,622.00 元，2008 年共收到上海太平洋机电（集团）有限公司汇入的职工安置补偿费用 65,253,493.90 元，2008 年已实际支付 65,253,493.90 元。2009 年 1-8 月共收到上海太平洋机电（集团）有限公司汇入的职工安置补偿费用 1,854,921.00 元，2009 年 1-8 月已实际支付 1,854,921.00 元。

2、2006 年 4 月 13 日，公司第五届董事会第十五次会议决议通过了向上海电气集团资产经营有限公司（同一母公司下的子公司）出售武夷路 242 号的房地产，转让价格 1,520 万元（转让价格以评估价格为准），实现净收益 1,399.12 万元已计入 2006 年损益。截止 2006 年末已收到所有的款项并办理了产权交割手续。

3、2006 年 11 月 10 日，公司第五届董事会第十九次会议决议通过了向上海益民置业发展有限公司出售淮海中路 1 号柳林大厦 2402 室、25-27 层房地产的议案，转让价格 60,000,000.00 元，转让费用 3,386,000.00 元。账面原值 74,041,100.00 元，累计折旧 11,491,245.26 元，减值准备 10,564,706.55 元，净收益 4,628,851.81 元已计入 2006 年损益。截止 2007 年 2 月已收到全部款项，产权交割手续已于 2007 年 1 月完成。

4、2008 年公司与控股股东太平洋机电（集团）有限公司签订协议，出售公司账面金额为 27,016,453.23 元的债权，该交易事项业经公司 2008 年 12 月 16 日第六届董事会第十七次会议审议通过，并由 2008 年 12 月 167 日公司临时公告（2008－035 号）予以披露。2008 年 12 月 26 日已全额收到此债权转让款。公司对以上债权原已计提的 23,864,413.40 元的坏账准备冲回，相应转入资本公积科目核算。

5、2008 年 9 月 12 日 2008 年第一次临时（暨第二十五次）股东大会决议通过出售公司持有的上海浦东宁桥路 668 号房地产，该事项由 2008 年 9 月 13 日的临时公告（2008-024 号）中予以披露。上述房地产业经上海申价房地产评估有限公司出具的沪申价房估（2008）第 1824 号房地产估价报告确认的评估价格为 8,555 万元。公司关联方上海电气（集团）总公司在 2008 年 12 月 4 日通过上海国际商品拍卖有限公司用 8,555 万元的价格以公开竞拍方式购入该项房地产，该项交易已由 2009 年 1 月 12 日的临时公告（2009-002 号）披露。截止 2008 年 12 月 17 日出售价款已全额收取，产权过户手续已于 2009 年 1 月 5 日完成，该项交易产生净收益 17,552,178.43 元已计入 2008 年损益。

6、2008 年 9 月 12 日 2008 年第一次临时（暨第二十五次）股东大会决议通过出售公司持有的上海良基实业有限公司 90%的股权，该事项已于 2008 年 9 月 13 日的临时公告（2008-024 号）中予以披露。标的股权业经上海立信资产评估有限公司评估并出具信资评报字[2008]第 279 号《上海良基实业有限公司股权转让整体资产评估报告书》，确认的评估价值为 27,066,801.09 元。公司控股股东太平洋机电（集团）有限公司通过上海联合产权交易所挂牌交易系统以 27,066,801.09 元的价格受让该项股权。该项交易已由 2008 年 12 月 26 日的临时公告（2008-036 号）披露。截止 2008 年末公司已收到银行划款 16,240,000.00 元（60%交易款），并收到 3 个月期的商业承兑汇票 10,826,801.09 元（截止 2009 年 8 月 31 日款项已收回），该项交易产权过户日期为 2008 年 12 月 25 日，该项交易产生净收益 13,854,269.28 元已计入 2008 年损益。

7、2008 年公司出售海通证券等解禁法人股，取得投资收益 53,817,658.53 元，已全额计入 2008 年损益。

8、2009 年 7 月 31 日经第六届董事会第二十三次会议决议，通过了与上海市虹口区土地发展中心签订《国有土地使用权收购合同》的决议，将公司位于上海市场中路 687 号（原场中路 265 号）地块面积：71,759.63 平方米，约合 107.64 亩和场中路 685 弄 151 号地块面积：20,626 平方米，约合 30.94 亩，二幅地块合计为 92,385.63 平方米，约合 138.58 亩的国有土地使用权出售，总补偿金为人民币： 104,070.20 万元。土地移交时间：第一期在 2009 年 12 月 30 日前移交（包括相应的建筑物）；第二期剩余土地在 2010 年 12 月 30 日前移交（包括相应的建筑物）。地块补偿金分三期收款：第一期在合同签订后七日内，甲方应向乙方支付土地补偿金总额的 50%，计人民币 52,035.10 万元（以上款项已于 2009 年 8 月 11 日收到）；第二期在第一期土地移交完成后七日内，甲方向乙方支付土地补偿金总额的 30%，计人民币 31,221.06 万元；第三期为完成全部的土地移交的同时，甲方向乙方付清合同余款，计人民币 20,814.04 万元。公司预计发生总体动迁费用 11,727.19 万元。公司意向在上海市宝山区宝山工业园区内征地 26.7 万平方米（约 400 亩），新建厂房易地搬迁。以上事项尚需取得公司股东大会通过。

9、2009 年 9 月 1 日第六届董事会第二十六次会议通过决议，公司以扣除人民币 2 亿元货币资金外的全部资产及负债与上海市北高新（集团）有限公司合法拥有的园区地产开发及销售相关资产及负债进行资产置换，差额部分以货币资金方式进行结算。与本次交易实施同时，公司控股股东太平洋机电（集团）有限公司将其持有的公司 237,428,652 股国有股（占公司已发行股本总额的 41.92%）无偿划转给市北集团（以下简称“股份划转”）。前述资产置换、股份划转互为前提、互为条件、同步实施。本议案尚需提交公司股东大会审议。协议自下述条件全部得到满足之首日起生效：（1）本次资产置换事宜取得公司董事会、股东大会审议通过；（2）股份划转事宜和资产置换事宜取得有权国有资产监督管理机构的同意；（3）关于资产置换的公司重大资产重组方案取得中国证券监督管理委员会核准；（4）股份划转事宜取得有权外资主管部门的同意；（5）就股份划转事宜,中国证券监督管理委员会已同意豁免市北集团以要约方式收购公司股份的义务。关于以上议案公司独立董事均已予以书面同意。根据公司与上海市北高新（集团）有限公司签署的《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案说明》确认修改为“市北集团拟以合法持有的上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创公司”）100%股权与上海二纺机扣除现金人民币 2 亿元后的全部资产及负债进行资产置换（如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂），差额部分以现金方式予以补足。”

10、2009 年 9 月 18 日公司公告拟转让所持临海良纺纺织机械专件有限公司 83.06％股权。根据浙江天源资产评估有限公司出具的“浙源评报字[2009]第 0016 号”资产评估报告书，截至 2008 年 12 月 31 日，临海良纺纺织机械专件有限公司整体评估价格为 1,465.09 万元。公司在该评估价格基础上进行下调 9.9％，整体挂牌交易价格为 1,320.05 万元。根据中汇会计师事务所有限公司台州分所出具的“中汇台会审[2008]368 号审计报告”，截至 2008 年 12 月 31 日，临海良纺纺织机械专件有限公司账面净资产为 526.27 万元。若上述股权转让事项成立，公司公司尚需支付相关 162 名职工安置费用约 791.91 万元，扣除少数股东影响后，需承担安置费用约为 657.76 万元

十三、补充资料

报告期归属于普通股股东的非经常性损益列示如下（收益＋、损失－）：

明细项目	2009 年 1-8 月	2008 年度	2007 年度
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-26,350.80	33,644,659.16	21,544,084.56
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	---	---	
3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	1,102,252.00	7,164,702.00	4,376,300.00
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	---	---
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	---	---
6、非货币性资产交换损益；	---	---	---
7、委托他人投资或管理资产的损益；	---	---	---
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	---	---
9、债务重组损益；	103,650.17	359,782.18	---
10、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	---	---
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	---	---
12、同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益；	---	---	---
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---	---	---
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	---	53,903,586.37	---
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	---	---	---
16、对外委托贷款取得的损益；	---	---	---
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	---	---	---
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；	---	---	---
19、受托经营取得的托管费收入；	---	---	---
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	92,545.65	4,257,188.68	-2,000,983.10
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目；	---	---	---
22、少数股东损益的影响数；	---	-285,036.91	---
23、所得税的影响数；	---	-337,652.52	-3,572,239.94
合　　计	1,272,097.02	98,707,228.96	20,347,161.52

上海二纺机股份有限公司

二〇〇九年十二月七日

模 拟 资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注七	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和所有者权益(或股东权益）	行次	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：				
货币资金	1		282,783,014.28	147,436,481.91	72,678,226.83	短期借款	32		118,200,000.00	144,000,000.00
交易性金融资产	2					交易性金融负债	33			
应收票据	3		27,923,000.00	60,239,581.09	87,343,108.37	应付票据	34	2,174,000.00	18,350,215.00	29,650,000.00
应收账款	4	（一）	66,352,746.29	35,563,214.72	116,897,512.58	应付账款	35	152,560,152.20	204,679,480.66	262,452,612.92
预付款项	5		6,109,851.71	3,821,236.30	4,324,508.51	预收款项	36	15,768,068.71	25,932,174.64	70,902,365.89
应收利息	6					应付职工薪酬	37	6,111,172.96	9,083,565.71	16,427,898.55
应收股利	7					应交税费	38	1,024,827.33	-5,051,488.59	-3,308,463.46
其他应收款	8	（二）	2,372,441.91	2,446,499.86	1,218,852.69	应付利息	39			
存货	9		91,243,376.95	164,861,246.85	175,233,173.10	应付股利	40			
一年内到期的非流动资产	10					其他应付款	41	523,080,563.71	206,937,888.30	215,041,925.26
其他流动资产	11					一年内到期的非流动负债	42			
流动资产合计	12		476,784,431.14	414,368,260.73	457,695,382.08	其他流动负债	43			
非流动资产：						流动负债合计	44	700,718,784.91	578,131,835.72	735,166,339.16
可供出售金融资产	13		38,177,422.92	20,028,695.08	110,064,024.66	非流动负债：				
持有至到期投资	14					长期借款	45			
长期应收款	15					应付债券	46			
长期股权投资	16	（三）	29,041,841.03	50,996,374.04	72,672,721.59	长期应付款	47			
投资性房地产	17		54,906,138.31	56,102,829.99	102,094,940.09	专项应付款	48			
固定资产	18		192,087,719.09	198,206,224.02	173,799,814.30	预计负债	49			
在建工程	19				230,000.00	递延所得税负债	50	4,589,013.43	1,866,704.26	14,697,205.94
工程物资	20					其他非流动负债	51			
固定资产清理	21					非流动负债合计	52	4,589,013.43	1,866,704.26	14,697,205.94
生产性生物资产	22					负债合计	53	705,307,798.34	579,998,539.98	749,863,545.10
油气资产	23					模拟股东权益：				
无形资产	24		15,106,148.44	15,438,405.64	25,074,914.67	拟出售资产负债净值	54	106,585,579.51	181,004,184.52	197,738,574.41
开发支出	25						55			
商誉	26						56			
长期待摊费用	27		5,789,676.92	5,861,935.00	5,970,322.12		57			
递延所得税资产	28						58			
其他非流动资产	29						59			
非流动资产合计	30		335,108,946.71	346,634,463.77	489,906,737.43					
资产总计	31		811,893,377.85	761,002,724.50	947,602,119.51	负债和所有者权益（或股东权益）总计	60	811,893,377.85	761,002,724.50	947,602,119.51

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

模 拟 利 润 表

会企02表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注七	2009年1-8月	2008年度	2007年度
一、营业收入	1	（四）	114,848,199.30	373,819,423.47	732,044,490.61
减：营业成本	2	（四）	121,306,233.07	372,950,256.49	716,847,586.58
营业税金及附加	3		1,114,198.76	3,137,101.47	3,016,884.08
销售费用	4		4,811,088.50	10,582,285.60	17,887,038.36
管理费用	5		35,745,451.37	46,538,304.03	88,305,564.60
财务费用	6		2,994,835.67	8,375,859.73	7,960,642.53
资产减值损失	7		39,523,787.93	-3,690,272.51	210,337,546.65
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8			-1,218,400.00	1,464,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）	9	（五）	-893,820.56	69,436,723.59	25,743,337.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11		-91,541,216.56	4,144,212.25	-285,102,634.58
加：营业外收入	12		1,773,119.28	28,210,753.11	12,591,298.26
减：营业外支出	13		76,926.40	254,207.61	6,731,692.49
其中：非流动资产处置损失	14				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15		-89,845,023.68	32,100,757.75	-279,243,028.81
减：所得税费用	16			-6,615.13	426,581.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17		-89,845,023.68	32,107,372.88	-279,669,610.07

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

模 拟 现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	2009年1-8月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	69,944,292.38	234,727,922.12	403,331,075.13
收到的税费返还	3	-	-	189,380.46
收到其他与经营活动有关的现金	4	35,257,576.23	136,444,994.16	43,294,485.43
经营活动现金流入小计	5	105,201,868.61	371,172,916.28	446,814,941.02
购买商品、接受劳务支付的现金	6	80,258,940.47	202,213,702.00	358,699,393.59
支付给职工以及为职工支付的现金	7	31,352,954.42	71,959,188.94	64,444,081.90
支付的各项税费	8	4,681,897.57	27,088,236.80	23,772,975.84
支付其他与经营活动有关的现金	9	40,282,955.83	108,023,540.34	80,545,388.31
经营活动现金流出小计	10	156,576,748.29	409,284,668.08	527,461,839.64
经营活动产生的现金流量净额	11	-51,374,879.68	-38,111,751.80	-80,646,898.62
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资收到的现金	13	-	16,206,465.00	645,475,144.89
取得投资收益收到的现金	14	216,210.00	67,288,697.54	21,042,207.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	109,025.02	85,651,340.00	44,234,225.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	17	320,351,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	18	320,676,235.02	169,146,502.54	710,751,577.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	2,718,701.83	31,266,813.44	11,791,144.35
投资支付的现金	20	-	-	645,107,975.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	-	-	-
投资活动现金流出小计	23	2,718,701.83	31,266,813.44	656,899,119.92
投资活动产生的现金流量净额	24	317,957,533.19	137,879,689.10	53,852,457.12
三、筹资活动产生的现金流量：	25	-	-	-
吸收投资收到的现金	26			-
取得借款收到的现金	27	91,760,000.00	191,200,000.00	214,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28			-
筹资活动现金流入小计	29	91,760,000.00	191,200,000.00	214,000,000.00
偿还债务支付的现金	30	209,960,000.00	207,000,000.00	226,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	3,708,623.05	9,200,487.49	8,466,811.22
支付其他与筹资活动有关的现金	32	474,700.00	9,328,022.65	-
筹资活动现金流出小计	33	214,143,323.05	225,528,510.14	234,466,811.22
筹资活动产生的现金流量净额	34	-122,383,323.05	-34,328,510.14	-20,466,811.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	524.56	-9,194.73	-2,625.13
五、现金及现金等价物净增加额	36	144,199,855.02	65,430,232.43	-47,263,877.85
加：期初现金及现金等价物余额	37	138,108,459.26	72,678,226.83	119,942,104.68
六、期末现金及现金等价物余额	38	282,308,314.28	138,108,459.26	72,678,226.83

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

所有者权益变动表

会企04表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	2009年1－8月						2008年度						2007年度					
		实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	566,449,190.00	102,802,026.00	-	3,558,788.84	-291,805,820.32	381,004,184.52	566,449,190.00	151,643,788.77	-	3,558,788.84	-323,913,193.20	397,738,574.41	566,449,190.00	83,814,999.89	-	3,558,788.84	-44,243,583.13	609,579,395.60
加：会计政策变更	2						-						-						-
前期差错更正	3						-						-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	4	566,449,190.00	102,802,026.00	-	3,558,788.84	-291,805,820.32	381,004,184.52	566,449,190.00	151,643,788.77	-	3,558,788.84	-323,913,193.20	397,738,574.41	566,449,190.00	83,814,999.89	-	3,558,788.84	-44,243,583.13	609,579,395.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	15,426,418.67	-	-	-89,845,023.68	-74,418,605.01	-	-48,841,762.77	-	-	32,107,372.88	-16,734,389.89	-	67,828,788.88	-	-	-279,669,610.07	-211,840,821.19
（一）净利润	6	-	-	-	-	-89,845,023.68	-89,845,023.68	-	-	-	-	32,107,372.88	32,107,372.88					-279,669,610.07	-279,669,610.07
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	7	-	15,426,418.67	-	-	-	15,426,418.67	-	-48,841,762.77	-	-	-	-48,841,762.77	-	67,828,788.88	-	-	-	67,828,788.88
1．可供出售金融资产公允价值变动净额	8	-	15,426,418.67	-	-	-	15,426,418.67	-	-72,706,176.17	-	-	-	-72,706,176.17	-	67,828,788.88	-	-	-	67,828,788.88
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	9	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-	-		-	-	-	-
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	11	-		-	-	-	-	-	23,864,413.40	-	-	-	23,864,413.40	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	12	-	15,426,418.67	-	-	-89,845,023.68	-74,418,605.01	-	-48,841,762.77	-	-	32,107,372.88	-16,734,389.89	-	67,828,788.88	-	-	-279,669,610.07	-211,840,821.19
（三）所有者投入和减少资本	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						-
2．股份支付计入所有者权益的金额	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	18	-	-	-		-	-	-	-	-		-	-						-
2．对所有者（或股东）的分配	19						-						-						-
3．其他	20	-	-	-	-		-	-	-	-	-		-						-
（五）所有者权益内部结转	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	22		-	-	-	-	-		-	-	-	-	-			-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4．其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-
四、本年年末余额	26	566,449,190.00	118,228,444.67	-	3,558,788.84	-381,650,844.00	306,585,579.51	566,449,190.00	102,802,026.00	-	3,558,788.84	-291,805,820.32	381,004,184.52	566,449,190.00	151,643,788.77	-	3,558,788.84	-323,913,193.20	397,738,574.41

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

模 拟 合 并 资 产 负 债 表

会合01表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注六	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	附注六	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1	（一）	304,305,882.00	176,540,942.25	133,178,815.87	短期借款	39	（十五）	5,100,000.00	124,200,000.00	174,680,000.00
结算备付金	2					向中央银行借款	40				
拆出资金	3					吸收存款及同业存放	41				
交易性金融资产	4				105,400.00	拆入资金	42				
应收票据	5	（二）	28,684,597.61	61,340,227.81	97,779,988.37	交易性金融负债	43				
应收账款	6	（三）	79,464,277.59	47,975,750.90	131,017,685.50	应付票据	44	（十六）	1,774,000.00	18,350,215.00	29,650,000.00
预付款项	7	（四）	7,034,255.92	4,355,635.33	5,375,765.82	应付账款	45	（十七）	167,194,259.89	220,090,224.37	272,268,084.04
应收保费	8					预收款项	46	（十八）	21,083,738.54	29,983,027.47	76,781,091.21
应收分保账款	9					卖出回购金融资产款	47				
应收分保合同准备金	10					应付手续费及佣金	48				
应收利息	11					应付职工薪酬	49	（十九）	7,054,961.18	10,305,631.46	17,295,425.28
应收股利	12					应交税费	50	（二十）	5,817.34	-8,667,311.34	-11,765,492.65
其他应收款	13	（五）	2,558,127.47	2,037,568.13	1,050,992.16	应付利息	51				
买入返售金融资产	14					应付股利	52				
存货	15	（六）	107,391,856.71	182,550,274.05	195,038,909.70	其他应付款	53	（二十一）	530,327,511.29	215,405,327.99	228,050,452.24
一年内到期的非流动资产	16					应付分保账款	54				
其他流动资产	17					保险合同准备金	55				
流动资产合计	18		529,438,997.30	474,800,398.47	563,547,557.42	代理买卖证券款	56				
						代理承销证券款	57				
非流动资产：						一年内到期的非流动负债	58				
发放贷款及垫款	19					其他流动负债	59				
可供出售金融资产	20	（七）	38,177,422.92	20,028,695.08	110,064,024.66	流动负债合计	60		732,540,288.24	609,667,114.95	786,959,560.12
持有至到期投资	21					非流动负债：					
长期应收款	22					长期借款	61				
长期股权投资	23	（八）	2,072,600.00	2,072,600.00	12,572,747.55	应付债券	62				
投资性房地产	24	（九）	54,906,138.31	56,102,829.99	112,683,953.08	长期应付款	63				
固定资产	25	（十）	203,089,776.12	211,170,632.92	188,693,208.84	专项应付款	64				
在建工程	26	（十一）			279,458.75	预计负债	65				
工程物资	27					递延所得税负债	66	（二十二）	4,589,013.43	1,866,704.26	14,697,205.94
固定资产清理	28					其他非流动负债	67				
生产性生物资产	29					非流动负债合计	68		4,589,013.43	1,866,704.26	14,697,205.94
油气资产	30					负债合计	69		737,129,301.67	611,533,819.21	801,656,766.06
无形资产	31	（十二）	15,812,441.44	16,155,606.64	25,808,477.67	模拟股东权益：					
开发支出	32					拟出售资产负债净值	70		107,351,398.34	168,378,170.73	207,663,529.10
商誉	33						71				
长期待摊费用	34	（十三）	5,789,676.92	5,861,935.00	5,970,322.12		72				
递延所得税资产	35						73				
其他非流动资产	36						74				
非流动资产合计	37		319,848,055.71	311,392,299.63	456,072,192.67		75				
							76				
							77				
						少数股东权益	78		4,806,353.00	6,280,708.16	10,299,454.93
						模拟 所有者权益合计	79		112,157,751.34	174,658,878.89	217,962,984.03
资产总计	38		849,287,053.01	786,192,698.10	1,019,619,750.09	负债和所有者权益总计	80		849,287,053.01	786,192,698.10	1,019,619,750.09

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

模 拟 合 并 利 润 表

会合02表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注六	2009年1-8月	2008年度	2007年度
一、营业总收入	1		158,312,925.86	542,491,424.66	925,284,611.49
其中：营业收入	2	（二十三）	158,312,925.86	542,491,424.66	925,284,611.49
利息收入	3				
已赚保费	4				
手续费及佣金收入	5				
二、营业总成本	6		238,216,796.73	629,418,242.16	1,236,004,630.47
其中：营业成本	7	（二十三）	162,254,720.17	522,047,488.14	858,275,684.30
利息支出	8				
手续费及佣金支出	9				
退保金	10				
赔付支出净额	11				
提取保险合同准备金净额	12				
保单红利支出	13				
分保费用	14				
营业税金及附加	15	（二十四）	1,181,912.24	3,423,495.05	4,006,741.12
销售费用	16		6,526,016.54	33,667,652.20	44,360,335.84
管理费用	17		42,406,080.02	63,847,318.86	108,019,705.70
财务费用	18	（二十五）	3,185,820.90	10,301,778.85	11,924,920.33
资产减值损失	19	（二十六）	22,662,246.86	-3,869,490.94	209,417,243.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	（二十七）		-1,264,770.00	1,511,170.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21	（二十八）	64,172.86	66,394,018.42	26,415,635.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22		205,560.00	18,795,255.20	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	23				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24		-79,839,698.01	-21,797,569.08	-282,793,213.10
加：营业外收入	25	（二十九）	2,541,361.26	29,978,538.80	12,731,449.01
减：营业外支出	26	（三十）	103,685.66	287,060.49	6,892,009.45
其中：非流动资产处置损失	27				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28		-77,402,022.41	7,893,909.23	-276,953,773.54
减：所得税费用	29	（三十一）	-1,616.84	736,906.27	881,830.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30		-77,400,405.57	7,157,002.96	-277,835,604.46
其中：被合并方在合并前实现的净利润	31				
归属于母公司所有者的净利润	32		-76,453,191.06	9,556,404.40	-277,815,594.42
少数股东损益	33		-947,214.51	-2,399,401.44	-20,010.04

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

模 拟 合 并 现 金 流 量 表

会合03表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注六	2009年1-8月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2		116,263,473.16	360,962,011.78	667,732,278.96
客户存款和同业存放款项净增加额	3				
向中央银行借款净增加额	4				
向其他金融机构拆入资金净增加额	5				
收到原保险合同保费取得的现金	6				
收到再保险业务现金净额	7				
保户储金及投资款净增加额	8				
处置交易性金融资产净增加额	9				
收取利息、手续费及佣金的现金	10				
拆入资金净增加额	11				
回购业务资金净增加额	12				
收到的税费返还	13		6,449,846.39	27,110,502.41	28,826,537.50
收到其他与经营活动有关的现金	14	（三十二）	35,199,654.40	152,923,660.43	30,805,786.18
经营活动现金流入小计	15		157,912,973.95	540,996,174.62	727,364,602.64
购买商品、接受劳务支付的现金	16		123,026,837.28	315,796,994.35	578,993,217.05
客户贷款及垫款净增加额	17				
存放中央银行和同业款项净增加额	18				
支付原保险合同赔付款项的现金	19				
支付利息、手续费及佣金的现金	20				
支付保单红利的现金	21				
支付给职工以及为职工支付的现金	22		36,686,914.82	89,391,709.24	81,547,024.31
支付的各项税费	23		6,034,765.67	31,586,166.88	36,166,075.80
支付其他与经营活动有关的现金	24	（三十二）	47,444,129.91	147,639,058.76	93,222,660.71
经营活动现金流出小计	25		213,192,647.68	584,413,929.23	789,928,977.87
经营活动产生的现金流量净额	26		-55,279,673.73	-43,417,754.61	-62,564,375.23
二、投资活动产生的现金流量：	27				
收回投资收到的现金	28			20,765,495.00	649,475,144.89
取得投资收益收到的现金	29		216,210.00	67,374,625.38	20,583,488.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30		181,645.02	85,879,040.00	44,709,564.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31			-5,179,897.44	
收到其他与投资活动有关的现金	32	（三十二）	320,351,000.00		
投资活动现金流入小计	33		320,748,855.02	168,839,262.94	714,768,197.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34		2,754,334.83	31,383,191.69	14,988,393.65
投资支付的现金	35			4,500,000.00	649,107,975.57
质押贷款净增加额	36				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37				
支付其他与投资活动有关的现金	38				
投资活动现金流出小计	39		2,754,334.83	35,883,191.69	664,096,369.22
投资活动产生的现金流量净额	40		317,994,520.19	132,956,071.25	50,671,828.48
三、筹资活动产生的现金流量：	41				
吸收投资收到的现金	42				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43				
取得借款收到的现金	44		100,083,936.72	213,200,000.00	270,700,000.00
发行债券收到的现金	45				
收到其他与筹资活动有关的现金	46				
筹资活动现金流入小计	47		100,083,936.72	213,200,000.00	270,700,000.00
偿还债务支付的现金	48		219,060,646.72	247,000,000.00	276,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49		3,858,539.69	11,537,576.47	10,288,320.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50				108,331.65
支付其他与筹资活动有关的现金	51	（三十六）	1,046,563.55	12,058,264.67	
筹资活动现金流出小计	52		223,965,749.96	270,595,841.14	286,488,320.41
筹资活动产生的现金流量净额	53		-123,881,813.24	-57,395,841.14	-15,788,320.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		-56,392.35	-838,613.79	-275,033.29
五、现金及现金等价物净增加额	55		138,776,640.87	31,303,861.71	-27,955,900.45
加：期初现金及现金等价物余额	56		164,482,677.58	133,178,815.87	161,134,716.32
六、期末现金及现金等价物余额	57		303,259,318.45	164,482,677.58	133,178,815.87

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

合并所有者权益变动表

会合04表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	2009年1-8月									2008年度									2007年度								
		归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1	566,449,190.00	106,309,546.72	-	3,558,788.84	-	-307,939,354.83	-	6,280,708.16	374,658,878.89	566,449,190.00	155,151,309.49	-	3,558,788.84	-	-317,495,759.23	-	10,299,454.93	417,962,984.03	566,449,190.00	87,322,520.61	-	3,558,788.84	-	-39,680,164.81	-	10,462,497.70	628,112,832.34
加：会计政策变更	2									-									-								-
前期差错更正	3									-									-								-
二、本年年初余额	4	566,449,190.00	106,309,546.72	-	3,558,788.84	-	-307,939,354.83	-	6,280,708.16	374,658,878.89	566,449,190.00	155,151,309.49	-	3,558,788.84	-	-317,495,759.23	-	10,299,454.93	417,962,984.03	566,449,190.00	87,322,520.61	-	3,558,788.84	-	-39,680,164.81	-	10,462,497.70	628,112,832.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	15,426,418.67	-	-	-	-76,453,191.06	-	-1,474,355.16	-62,501,127.55	-	-48,841,762.77	-	-	-	9,556,404.40	-	-4,018,746.77	-43,304,105.14	-	67,828,788.88	-	-	-	-277,815,594.42	-	-163,042.77	-210,149,848.31
（一）净利润	6						-76,453,191.06		-947,214.51	-77,400,405.57						9,556,404.40		-2,399,401.44	7,157,002.96						-277,815,594.42		-20,010.04	-277,835,604.46
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	7	-	15,426,418.67	-	-	-	-	-	-	15,426,418.67	-	-48,841,762.77	-	-	-	-	-	-	-48,841,762.77	-	67,828,788.88	-	-	-	-	-	-	67,828,788.88
1．可供出售金融资产公允价值变动净额	8		15,426,418.67							15,426,418.67		-72,706,176.17							-72,706,176.17		67,828,788.88							67,828,788.88
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	9									-									-								-
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响	10		-							-		-							-								-
4．其他	11									-		23,864,413.40							23,864,413.40								-
上述（一）和（二）小计	12	-	15,426,418.67	-	-	-	-76,453,191.06	-	-947,214.51	-61,973,986.90	-	-48,841,762.77	-	-	-	9,556,404.40	-	-2,399,401.44	-41,684,759.81	-	67,828,788.88	-	-	-	-277,815,594.42	-	-20,010.04	-210,006,815.58
（三）所有者投入和减少资本	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,484,950.55	-1,484,950.55	-	-	-	-	-	-	-	-34,701.08	-34,701.08
1．所有者投入资本	14									-									-								-
2．股份支付计入所有者权益的金额	15									-									-								-
3．其他	16									-								-1,484,950.55	-1,484,950.55							-34,701.08	-34,701.08
（四）利润分配	17	-	-	-	-	-	-	-	-527,140.65	-527,140.65	-	-	-	-	-	-	-	-134,394.78	-134,394.78	-	-	-	-	-	-	-	-108,331.65	-108,331.65
1．提取盈余公积	18				-		-			-				-		-			-								-
2．提取一般风险准备	19									-									-								-
3．对所有者（或股东）的分配	20								-527,140.65	-527,140.65								-134,394.78	-134,394.78							-108,331.65	-108,331.65
4．其他	21									-									-								-
（五）所有者权益内部结转	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	23		-							-		-							-								-
2．盈余公积转增资本（或股本）	24									-									-								-
3．盈余公积弥补亏损	25									-									-								-
4．其他	26									-									-								-
四、本年年末余额	27	566,449,190.00	121,735,965.39	-	3,558,788.84	-	-384,392,545.89	-	4,806,353.00	312,157,751.34	566,449,190.00	106,309,546.72	-	3,558,788.84	-	-307,939,354.83	-	6,280,708.16	374,658,878.89	566,449,190.00	155,151,309.49	-	3,558,788.84	-	-317,495,759.23	-	10,299,454.93	417,962,984.03

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　总会计师（或财务总监）：　　会计机构负责人（会计主管人员）：

上海开创企业发展有限公司

2007 年 12 月 31 日至 2009 年 8 月 31 日止
审计报告及备考财务报表

目　　录　　页码

一、 审计报告 1-2

二、 上海开创企业发展有限公司备考财务报表及附注

1、备考资产负债表和备考合并资产负债表

2、 备考利润表和备考合并利润表

3、备考现金流量表和备考合并现金流量表

4、备考所有者权益变动表和备考合并所有者权益变动表

5、 备考财务报表附注 1-55

审 计 报 告

信会师报字(2009)第 24734 号

上海市北高新（集团）有限公司：

我们审计了后附的上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创公司”）按照后附的备考财务报表附注二的基本假设及附注三所述的编制基础的备考财务报表，包括 2009 年 8 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日备考资产负债表和备考合并资产负债表，2009 年 1 至 8 月、2008 年度、2007 年度备考利润表和备考合并利润表、备考现金流量表和备考合并现金流量表、备考所有者权益变动表和备考合并所有者权益变动表以及备考财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按企业会计准则的规定编制备考财务报表是开创公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，开创公司的备考财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了开创公司 2009 年 8 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2009 年 1 至 8 月、2008 年度、2007 年度的备考经营成果及备考现金流量。

立信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国注册会计师：

中国·上海　　**二〇〇九年十二月六日**

上海开创企业发展有限公司
备考财务报表附注

一、公司基本情况

上海开创企业发展有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2003 年 11 月 28 日经上海市工商行政管理局闸北分局批准设立，注册资本为人民币 500 万元，并于 2003 年 11 月 28 日取得注册号为 310108000325945 的企业法人营业执照。

公司由上海市北高新（集团）有限公司（原名为“上海市北工业新区投资经营有限公司”，以下简称“市北集团”）和上海市北方集团投资经营有限公司共同投资组建，其中：上海市北高新（集团）有限公司出资 255 万元，持股比例为 51%；上海市北方集团投资经营有限公司出资 245 万元，持股比例为 49%。

2004 年 2 月 6 日，经本公司股东会决议，同意上海市北高新（集团）有限公司将持有的公司 51%股权作价 255 万元转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。本次股权转让后，上海市北工业新区科技发展有限公司持有公司 51%股权，上海市北方投资经营有限公司持有公司 49%股权。

2007 年 6 月 8 日，经本公司股东会决议，公司减少注册资本 245 万元，均由上海北方投资经营有限公司减资。减资后公司注册资本为 255 万元，上海市北工业新区科技发展有限公司持有公司 100%股权。

2007 年 8 月 15 日，经本公司股东会决议，公司增加注册资本 9,745 万元，所增加注册资本均由新增股东上海市北高新（集团）有限公司出资。增资后公司注册资本为 10,000 万元，上海市北高新（集团）有限公司持有公司 97.45%股权，上海市北工业新区科技发展有限公司持有公司 2.55%股权。

2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》批准，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有本公司 2.55％股权无偿转让给上海市北高新(集团)有限公司，股权转让后，上海市北高新(集团)有限公司持有本公司 100%股权。公司于 2009 年 9 月 21 日完成了工商变更登记手续。

公司法定代表人：丁明年。

公司经营范围：企业管理、投资管理，建材、五金、百货的销售，房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）。

二、备考财务报表编制的基本假设

本公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 8 月 31 日的备考资产负债表和备考合并资产负债表，2007 年度、2008 年度和 2009 年 1 至 8 月的备考利润表和备考合并利润表、备考现金流量表和备考合并现金流量表（以下简称为“备考财务报表”）是按照下述各项基本假设模拟编制的：

（一）本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟以本公司 100%股权与上海二纺机股份有限公司进行资产重组，为实现资产重组，本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟将位于上海市闸北区的彭浦镇 334 街坊 68 丘在建房产、江场三路 26、28 号等房产、江场三路 181、183、191、193、197 号等房产、万荣路 1268 号土地、江场西路 389 号土地和对上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权投资、对上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权投资、对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资及对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权无偿划转入本公司。

按中国证券监督管理委员会有关规定，假设上述资产划转至本财务报告期初已经发生，编制本财务报告。

（二）本备考财务报表以本公司、上海中铁市北投资发展有限公司、上海中冶祥腾投资有限公司、上海聚能湾企业服务有限公司和上海电气工业园区管理有限公司 2007 年度、2008 年度及 2009 年 1 至 8 月财务报表，上海市北高新（集团）有限公司无偿划转资产原始财务记录为基础，假设在报告期期初，即 2007 年 1 月 1 日，上海市北高新（集团）有限公司已将无偿划转资产按其账面价值无偿划转给本公司，上海市北高新（集团）有限公司与园区开发、销售、服务的相关业务及股权投资自报告期初就在本公司运营，相关资产、人员、收入、成本、费用等已经完整进入本公司，以此假定的公司架构为会计主体编制而成。

（三）在编制本备考财务报表时，对上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司资产及其与园区开发、销售、服务业务所对应的 2007 年 1 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日期间的收入、成本及相应支出的编制依据是以该等资产实际发生的交易或事项为依据，按照《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则以及后续相关规定进行确认和计量并调整后编制而成。并对报告期内形成的利润假设全部进行全部分配利润。

三、备考财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则以及后续相关规定进行确认和计量，在此基础上编制本备考财务报表。

公司所编制的备考财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的备考财务状况、备考经营成果和备考现金流量等有关信息。

四、公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止的一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（六）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：

房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

（1）房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期3个月以内	10%
超过合同约定收款期3个月以外	个别认定

（2）租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期3个月以内	10%
超过合同约定收款期3个月以外	个别认定

（3）非房产、租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
半年以内	0%
半年至一年	10%
一至二年	30%
二至三年	80%
三年以上	100%

（七）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品。

2、房地产开发的核算方法

①开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本－土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

②公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

3、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（八）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（九）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值超过 2,000 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

房屋建筑物、专用设备、运输工具、办公电子设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20－40 年	5	2.38-4.75
专用设备	10 年	5	9.5
运输设备	5 年	5	19
通用设备	5 年	5	19

（十）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用寿命
电脑软件	5 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

（3）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（十一）商誉

是指在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

（十二）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限。

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（十三）除存货、金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十四）预计负债

1、预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售按以下标准确认。

①工程已经竣工，具备入住交房条件；

②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

（1）已完工作的测量。

（2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

（3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

（十六）确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

（十七）报告期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

本备考财务报表系基于附注二的基本假设及附注三所述的编制基础编制，故报告期内无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税　种	税率	备注
增值税	17%	商品销售收入
营业税	5%	房地产销售收入等
城市维护建设税	7%	应纳流转税额等
教育费附加	3%	应纳流转税额等
土地增值税	超额累进税率	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳
企业所得税	33％、25%	应纳税所得额

（二）报告期内公司土地增值税政策

土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

本报告期内，在公司项目达到土地增值税清算条件之前，按照预收账款的 1%预缴；达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》文件规定的条件后，公司自行对土地增值税进行清算计提。

（三）报告期内公司企业所得税政策

1、上海开创企业发展有限公司

本公司 2007 年度企业所得税税率为 33%，根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，报告期 2008 年度和 2009 年 1 至 8 月按照 25%征收企业所得税。

2、公司所属子公司上海电气工业园区管理有限公司（以下简称“电气园区管理公司”）2007 年度企业所得税税率为 33%。根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，电气园区管理公司报告期 2008 年度和 2009 年 1 至 8 月按照 25%征收企业所得税。

3、公司所属子公司上海聚能湾企业服务有限公司（以下简称“上海聚能湾公司”）2007 年度企业所得税税率为 33%。根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，上海聚能湾公司报告期 2008 年度和 2009 年 1 至 8 月按照 25%征收企业所得税。

六、合并财务报表

（一）合并财务报表方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。

纳入合并财务报表的合并范围包括公司所控制的全部子公司和按照备考财务报表附注二的基本假设：即本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟将其持有的对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资和对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权无偿划转入本公司，按中国证券监督管理委员会有关规定，假设上述股权划转至本财务报告期初已经发生而确定的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（二）通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	本公司期末实际拟投资额(万元)	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	合并范围内表决权比例	是否合并	合并期间
上海电气工业园区管理有限公司注 1	上海	服务业	200	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	379.88	51%	51%	51%	是	2007 年度、2008 年度、2009 年 1 至 8 月
上海聚能湾企业服务有限公司注 2	上海	服务业	1000	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	710.57	100%	100%	100%	是	2007 年度、2008 年度、2009 年 1 至 8 月

注 1：上海电气工业园区管理公司成立于 2003 年 4 月 8 日，注册资本 200 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 102 万元、上海电气企业发展有限公司出资 98 万元共同投资组建，公司经营范围：工业园区开发、经营、管理。目前公司主要从事园区产业载体租赁业务。

注 2：上海聚能湾企业服务有限公司成立于 2004 年 1 月 8 日，设立时注册资本 5,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 4,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司出资 250 万元，上海印刷厂出资 500 万元共同投资组建，持股比例分别为 85%、10%、5%。2008 年 11 月，经上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议同意， 公司减资 4,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司减资 3,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司减资 250 万元，上海印刷厂减资 500 万元。减资后上海聚能湾企业服务有限公司注册资本变更为 1,000 万元，上海市北高新（集团）有限公司持有股权增至 100%。公司经营范围：以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等。目前公司主要从事市北园区服务业务。

（三）报告期内合并报表范围的变更情况

报告期内合并报表范围无变更。

（四）少数股东权益和少数股东损益

1、少数股东权益

项　　目	2008 年 1 月 1 日	2008 年度		2008 年 12 月 31 日
		少数股东损益增减	其他增减	
上海电气工业园区管理有限公司（注 1）	2,965,644.08	1,794,003.70	700,000.00	4,059,647.78
上海聚能湾企业服务有限公司（注 2）	7,276,674.90	---	7,276,674.90	---
合　　计	10,242,318.98	1,794,003.70	7,976,674.90	4,059,647.78

项　　目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 1 至 8 月		2009 年 8 月 31 日
		少数股东损益增减	其他增减	
上海电气工业园区管理有限公司（注 1）	4,059,647.78	2,321,855.31	2,731,688.60	3,649,814.49
上海聚能湾企业服务有限公司（注 2）	---	---	---	---
合　　计	4,059,647.78	2,321,855.31	2,731,688.60	3,649,814.49

注 1：其他增减系根据上海电气工业园区管理有限公司股东会决议，按持有股权比例分配给股东的股利。

注 2：其他增减系根据 2008 年 11 月上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议，少数股东以初始投资成本减资 750 万元以及按持股比例享有的少数股东权益-223,325.10 元转入本公司承担。

2、少数股东损益

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海电气工业园区管理有限公司	2,321,855.31	1,794,003.70	2,210,558.62
上海聚能湾企业服务有限公司	---	---	-79,404.30
合　计	2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32

注:2008 年 11 月上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议，少数股东以初始投资成本减资 750 万元，其按持股比例享有的少数股东权益均由本公司承担，故 2008 年 1 至 8 月不再确认少数股东损益。

七、备考合并财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现　金	87,271.96	108,598.48	119,870.82
银行存款	46,639,250.67	51,465,807.07	148,176,335.89
合　计	46,726,522.63	51,574,405.55	148,296,206.71

截至 2009 年 8 月 31 日，本公司不存在抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1、应收账款构成

账　　龄	2009 年 8 月 31 日 账面余额	占总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项				
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项				
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	706,036.94	67.58%	---	---
其中：合同约定收款期内	706,036.94	67.58%	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内			---	---
小计	706,036.94	67.58%	---	---
非房产、租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项				
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项				
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	338,686.80	32.42%	---	---
其中：半年以内	---	---	---	---
半年至 1 年	338,686.80	32.42%		
小计	338,686.80	32.42%	---	---
合　　计	1,044,723.74	100.00%	---	---

账　　龄	2008 年 12 月 31 日 账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	331,176.00	53.50%	---	---
其中：合同约定收款期内	---	---	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	331,176.00	53.50%	---	---
小计	331,176.00	53.50%	---	---
非房产、租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	287,867.44	46.50%	---	---
其中：半年以内	287,867.44	46.50%	---	---
半年至 1 年	---	---	---	---
小计	287,867.44	46.50%	---	---
合　　计	619,043.44	100.00%	---	---

账　　龄	2007 年 12 月 31 日 账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
房产销售业务				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	46,704,856.00	97.75%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	969,168.60	2.02%	---	---
其中：合同约定收款期内	969,168.60	2.02%	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	---	---	---	---
小　　计	47,674,024.60	99.77%		

账　　龄	2007 年 12 月 31 日			
	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
租赁业务应收款	---	---	---	---
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	108,034.00	0.23%	---	---
其中：合同约定收款期内	108,034.00	0.23%	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	---	---	---	---
小　　计	108,034.00	0.23%	---	---
合　　计	47,782,058.60	100.00%	---	---

2、单项金额重大的应收款不计提坏账准备情况

2007 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占应收款总额比例	理　由
科勒（中国）投资有限公司	售房款	38,304,856.00	80.17%	合同约定收款期内
上海众晟鑫信息技术服务有限公司	售房款	4,700,000.00	9.84%	合同约定收款期内
上海景域园林建设发展有限公司	售房款	3,700,000.00	7.74%	合同约定收款期内
小　　计		46,704,856.00	97.75%	

3、报告期内，2008 年 12 月 31 日应收账款余额比 2007 年末减少 47,163,014.56 元，减少比例为 76.19%，减少原因为：本期收回上期房款；房产销售业务减少，相应应收售房款减少。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项 314,414.80 元。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中应收关联方款项为 314,414.80 元，详见附注九。

（三）预付账款

账　龄	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	277,898.32	100%	---	---	---	---

1、截至 2009 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付关联方款项。

（四）其他应收款

1、其他应收账款构成

	2009 年 8 月 31 日			
账　　龄	账面余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	71,078,426.83	99.84%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	112,524.70	0.16%	---	---
其中：1 年以内	112,524.70	0.16%	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　　计	71,190,951.53	100%	---	---

	2008 年 12 月 31 日			
账　　龄	账面余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	319,110,120.83	99.97%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	83,340.00	0.03%	---	---
其中：1 年以内	83,340.00	0.03%	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　　计	319,193,460.83	100%	---	---

账　　龄	2007 年 12 月 31 日			
	账面余额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	115,193,399.33	99.98%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	28,700.00	0.02%	---	---
其中：1 年以内	28,700.00	0.02%	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　　计	115,222,099.33	100%	---	---

2、单项金额重大的其他应收款不计提坏账准备情况

单位名称	款项性质	2009 年 8 月 31 日 金　额	占其他应收款总额比例	理　由
上海创辉投资经营有限公司	往来款	67,376,262.50	94.64%	财务状况良好,协议期后收款
上海市北高新(集团)有限公司	往来款	3,702,164.33	5.20%	财务状况良好,协议期后收款
小计		71,078,426.83	99.84%	
		2008 年 12 月 31 日		
上海创辉投资经营有限公司	往来款	313,907,956.50	98.34%	财务状况良好，期后大额已收款
上海市北高新(集团)有限公司	往来款	5,202,164.33	1.63%	财务状况良好，期后大额已收款
小计		319,110,120.83	99.97%	
		2007 年 12 月 31 日		
上海市北高新(集团)有限公司	往来款	115,193,399.33	99.98%	财务状况良好，期后已收款

3、报告期内，2008 年 12 月 31 日其他应收款余额比 2007 年末余额增加 203,971,361.50 元，增加比例为 177.02%，增加原因为：关联方上海创辉投资经营有限公司向本公司及子公司上海聚能湾企业服务有限公司借款，关联方资金往来情况详见附注九。

2009 年 8 月 31 日其他应收款余额比 2008 年末余额减少 248,002,509.30 元，减少比例为 77.70%，减少原因为：关联方上海创辉投资经营有限公司归还上期欠款。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收账款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收款余额中应收关联方欠款比例为 99.89%，详见附注九。

（五）存货及存货跌价准备

1、项目列示

账　龄	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	438,282,850.34	---	374,697,455.93	---	169,330,032.07	---
开发产品	334,656,010.47	---	162,610,277.68	---	222,478,259.96	---
待开发土地	115,716,981.11	---	48,707,726.19	---	5,057,456.31	---
合　计	888,655,841.92	---	586,015,459.80	---	396,865,748.34	---

2、截至 2009 年 8 月 31 日，存货相关信息情况如下：

项目名称	宗地号	坐落地	使用期限	宗地丘面积(平方米)	本次拟注入建筑面积(平方米)	备注
创业产业园	上海市闸北区彭浦镇 333 街坊 4 丘	上海市江场西路 518,520,522,532,538	2004.2.13-2054.2.12	5,368	---	已完工,开创公司开发
总部经济园南园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 62 丘	上海市江场三路 166.168、170 号等	2003.5.24-2053.5.23	50,278	34,908.41	已完工
前沿产业园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 86 丘	上海市江场三路 181、183、191、193、197 号	2007.2.27-2057.2.26	10,183	25,495.38	已完工
总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘	上海市彭浦镇 334 街坊 68 丘	2003.7.10-2053.7.10	40,214	69,023.90	在建
#13-2 地块房地产	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 63 丘	上海市江场三路 161 号、163 号等	2003.5.24-2053.5.23	10,480	---	已完工
#10 地块房地产	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 69 丘	上海市江场三路 211.213.215.217.219.221.223 号	2002.12.16-2052.12.15	26,579	---	已完工
信息产业园土地	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘	上海市万荣路 1268 号	2009.1.16-2059.1.15	22,600	---	待开发土地
亚太数据中心土地	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 93 丘	江场西路 389 号 1.2.3 幢	2003.3.8-2053-3.7	6,955	---	待开发土地

本附注以下均以“项目名称”作为地块简称说明。

2、开发成本

项目名称	土地面积(平方米)	开发建筑面积(平方米)	物业类型	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日

总部经济园北园	26,697.78	69,023.90	产业载体	2007 年 6 月	2010 年 1 月	530,000,000.00	438,282,850.34	230,143,579.18	123,558,542.71
前沿产业园	10,182.70	25,495.38	产业载体	2005 年 3 月	2009 年 8 月	180,000,000.00	---	144,553,876.75	45,771,489.36
小　　计	36,880.48	94,519.28				710,000,000.00	438,282,850.34	374,697,455.93	169,330,032.07

3、开发产品

项目名称	土地面积(平方米)	开发建筑面积(平方米)	物业类型	竣工时间	2008 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2009 年 8 月 31 日
创业产业园	5,368.00	11,432.24	产业载体	2006 年 8 月	20,300,452.96	---	3,863,500.67	16,436,952.29
总部经济园南园	28,757.17	76,155.88	产业载体	2006 年 8 月	137,247,878.88	---	16,099,317.20	121,148,561.68
前沿产业园	10,182.70	25,495.38	产业载体	2009 年 1 月	---	197,070,496.50	---	197,070,496.50
#10 地块房地产	19,394.92	31,758.99	产业载体	2004 年 1 月	5,061,945.84	---	5,061,945.84	---
小计	63,702.79	144,842.49			162,610,277.68	197,070,496.50	25,024,763.71	334,656,010.47

项目名称	土地面积(平方米)	开发建筑面积(平方米)	物业类型	竣工时间	2007 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2008 年 12 月 31 日
开创地块房地产	5,368.00	11,432.24	产业载体	2006 年 8 月	29,627,734.94	---	9,327,281.98	20,300,452.96
总部经济园南园房地产	28,757.17	76,155.88	产业载体	2006 年 8 月	185,336,598.25	---	48,088,719.37	137,247,878.88
#13-2 地块房地产	9,174.01	18,007.81	产业载体	2006 年 4 月	2,451,980.93	---	2,451,980.93	---
#10 地块房地产	19,394.92	31,758.99	产业载体	2004 年 1 月	5,061,945.84	---	---	5,061,945.84
小计	62,694.10	137,354.92			222,478,259.96	---	59,867,982.28	162,610,277.68

4、待开发土地

项　目	土地面积(平方米)	预计开工时间	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信息产业园土地	22,600.00	2010 年 10 月	109,275,039.69	43,968,979.14	---
亚太数据中心土地	6,955.00	2010 年 4 月	6,441,941.42	4,738,747.05	5,057,456.31
合　计	29,555.00		115,716,981.11	48,707,726.19	5,057,456.31

5、计入存货成本的借款费用资本化金额

项目名称	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入存货额	其他减少	2009 年 8 月 31 日
总部经济园北园在建房产	10,728,301.62	5,451,218.86	---	---	16,179,520.48
前沿产业园房地产	12,388,956.39	3,663,081.13	---	---	16,052,037.52
合　计	23,117,258.01	9,114,299.99	---	---	32,231,558.00

项目名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入存货额	其他减少	2008 年 12 月 31 日
总部经济园北园在建房产	7,286,597.88	3,441,703.74	---	---	10,728,301.62
前沿产业园房地产	9,269,660.13	3,119,296.26	---	---	12,388,956.39
合　计	16,556,258.01	6,561,000.00	---	---	23,117,258.01

根据银行借款加权平均利率计算确定的资本化率为

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
资本化率	5.40%	6.56%	---

6、报告期内，2009 年 8 月 31 日存货账面价值比 2008 年末余额增加 302,640,382.13 元，增加比例为 51.64%，增加原因为：本期总部经济园北园工程款增加 208,139,271.16 元、信息产业园土地款增加 65,306,060.55 元。

2008 年 12 月 31 日存货账面价值比 2007 年末余额增加 189,149,711.46 元，增加比例为 47.66%，增加原因为：本期总部经济园北园在建房产工程增加 106,585,036.47 元、前沿产业园房产工程增加 98,782,387.39 元。

7、截至 2009 年 8 月 31 日，用于抵押的存货项目为总部经济园北园在建房产，账面金额为 438,282,850.34 元，详见附注十。

（六）长期股权投资

项　目	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
长期股权投资	177,752,560.28	---	180,424,568.60	---	80,000,000.00	---

1、被投资单位基本信息

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业							
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	房地产开发	40%	40%	198,537,760.65	---	-1,462,239.35
上海中冶祥腾投资有限公司	上海	房地产开发	34%	34%	289,227,811.82	---	-6,138,566.42

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本期增减额		2009 年 8 月 31 日
			投资成本增减	权益增减额	
上海中铁市北投资发展有限公司（注 1）	80,000,000.00	80,000,000.00	---	-584,895.74	79,415,104.26
上海中冶祥腾投资有限公司（注 2）	102,000,000.00	100,424,568.60	---	-2,087,112.58	98,337,456.02
小计	182,000,000.00	180,424,568.60	---	-2,672,008.32	177,752,560.28

被投资单位名称	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本期权益增减额		2008 年 12 月 31 日
			投资成本增减	权益增减额	
上海中铁市北投资发展有限公司（注 1）	80,000,000.00	80,000,000.00	---	---	80,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司（注 2）	102,000,000.00	---	102,000,000.00	-1,575,431.40	100,424,568.60
小计	182,000,000.00	80,000,000.00	102,000,000.00	-1,575,431.40	180,424,568.60

注 1：上海中冶祥腾投资有限公司（以下简称“上海中冶公司”）成立于 2008 年 1 月 9 日，由上海市北高新（集团）有限公司、中国二十冶建设有限公司和上海祥腾投资有限公司共同投资组建，注册资本 20,000 万元。

基本情况：上海中冶公司属于房地产开发经营公司，负责上海市闸北区大宁路街道 327 街坊 30 丘商业办公项目的开发经营。截至 2009 年 8 月 31 日，上海中冶公司所开发项目结构已封顶，并取得预售许可证。计划竣工时间 2010 年 5 月，土地面积：27,393 平方米，规划总建筑面积：75,932 平方米，物业类型：商业、办公。上海中冶公司土地和在建房产已为上海中冶公司取得上海农村商业银行 25,000 万元银行借款提供抵押，抵押期限自 2008 年 9 月 8 日至 2011 年 9 月 7 日。

注 2：上海中铁市北投资发展有限公司（以下简称“上海中铁公司”）成立于 2007 年 4 月，由中铁置业集团有限公司和上海市北高新（集团）有限公司共同投资组建，注册资本 20,000 万元。

基本情况：上海中铁公司属于房地产开发经营公司，负责上海市闸北区大宁路街道 327 街坊 40 丘商业办公项目的开发经营，计划开工时间 2009 年 12 月，竣工时间 2012 年 12 月。土地面积：51,849 平方米，规划总建筑面积：189,169 平方米，物业类型：商业、办公、宾馆。

（七）固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产原价

固定资产	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
运输设备	812,214.73	223,789.95	---	1,036,004.68
办公设备	328,577.00	12,528.00	---	341,105.00
合　　计	1,140,791.73	236,317.95	---	1,377,109.68

固定资产	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 8 月 31 日
运输设备	517,000.00	295,214.73	---	812,214.73
办公设备	255,436.00	88,711.00	15,570.00	328,577.00
合　　计	772,436.00	383,925.73	15,570.00	1,140,791.73

2、累计折旧

累计折旧	2008 年 12 月 31 日	本期 增加金额	本期 提取金额	减少金额	2009 年 8 月 31 日
运输设备	404,789.68	---	121,508.58	---	526,298.26
办公设备	148,405.71	---	32,231.00	---	180,636.71
合　计	553,195.39	---	153,739.58	---	706,934.97

累计折旧	2007 年 12 月 31 日	本期 增加金额	本期 提取金额	减少金额	2008 年 8 月 31 日
运输设备	267,799.08	---	136,990.60	---	404,789.68
办公设备	108,902.38	---	53,974.53	14,471.20	148,405.71
合　计	376,701.46	---	190,965.13	14,471.20	553,195.39

3、固定资产账面价值

固定资产	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
运输设备	509,706.42	407,425.05	249,200.92
办公设备	160,468.29	180,171.29	146,533.62
合　计	670,174.71	587,596.34	395,734.54

4、截至 2009 年 8 月 31 日无用于抵押或担保的固定资产。

（八）在建工程

1、项目列示

工程项目名称	预算数	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少 转入固定资产	本年减少 其他减少	2009 年 8 月 31 日	资金来源	工程投入占预算比例
电气园区 33 号厂房改建	1,590,000.00	---	149,165.00	---	---	149,165.00	其他来源	9.00%
电气园区 32 号厂房改建	1,200,000.00	1,071,065.98	59,233.40	---	1,130,299.38	---	其他来源	100.00%
合　计	2,790,000.00	1,071,065.98	208,398.40	---	1,130,299.38	149,165.00	---	---

注：上述厂房改建系公司控股子公司上海电气园区管理有限公司租赁上海文通物业有限公司厂房，在租赁期内发生的厂房改建款。

2、报告期内，2009 年 8 月 31 日在建工程比数减少 921,900.98 元，减少比例为 86.07％，主要变动原因为：电气园区 32 号厂房改建项目工程转入长期待摊费用 113.03 万元。

（九）无形资产

1、无形资产原价

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
办公软件	10,360.00	---	---	10,360.00

项　目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
办公软件	10,360.00	---	---	10,360.00

2、累计摊销

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
办公软件	7,079.47	1,381.36	---	8,460.83

项　目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
办公软件	5,007.43	2,072.04	---	7,079.47

3、无形资产账面价值

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	剩余摊销年限
办公软件	1,899.17	3,280.53	5,352.57	11 个月

4、截至 2009 年 8 月 31 日，公司无用于抵押的无形资产。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，无形资产不存在减值情况。

(十)长期待摊费用

项　目	原始发生额	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期减少	累计摊销	2009 年 8 月 31 日	剩余摊销年限
电气园区 36 号厂房改建	5,870,000.00	1,654,973.56	---	652,222.24	---	4,867,248.68	1,002,751.32	12 个月
电气园区 32 号厂房改建	1,130,299.38	---	1,130,299.38	233,577.39	---	233,577.39	896,721.99	45 个月
电气园区 33 号厂房改建	145,000.00	---	145,000.00	---	---	---	145,000.00	36 个月
合　计	7,145,299.38	1,654,973.56	1,275,299.38	885,799.63	---	5,100,826.07	2,044,473.31	

项　目	原始发生额	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期减少	累计摊销	2008 年 12 月 31 日	剩余摊销年限
电气园区 36 号厂房改建	5,870,000.00	2,633,306.92	---	978,333.36	---	4,215,026.44	1,654,973.56	20 个月
电气园区整体工程	341,052.57	113,684.13	---	113,684.13	---	341,052.57	---	---
合　计	6,211,052.57	2,746,991.05	---	1,092,017.49	---	4,556,079.01	1,654,973.56	

注：上述厂房改建系公司控股子公司上海电气工业园区管理有限公司租赁上海文通物业有

限公司厂房，在租赁期内发生的厂房改建款。

（十一）短期借款

借款类别	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款	---	100,000,000.00	---
抵押借款	---	30,000,000.00	---
合　计	---	130,000,000.00	---

（十二）应付账款

账　龄	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	119,344,197.72	68,652,713.94	28,862,988.32
一至二年	---	8,632,655.10	18,000,000.00
二至三年	4,534,956.45	---	
合　计	123,879,154.17	77,285,369.04	46,862,988.32

1、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中无应付关联方款项。

3、报告期内，2009 年 8 月 31 日应付账款余额比年初数增加 46,593,785.13 元，增加比例为 60.29%，增加原因系应付总部经济园北园在建产业载体工程款及信息产业园土地款增加所致；2008 年 12 月 31 日应付账款余额比年初数增加 30,422,380.72 元，增加比例为 63.31%，增加原因系应付总部经济园北园在建产业载体工程款、前沿产业园产业载体工程款增加所致。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中应付工程及土地款占比为 99.56%，具体项目如下：

项　目	金　额	款项性质
总部经济园北园在建产业载体	65,747,712.40	工程款
总部经济园南园产业载体	4,534,956.45	工程款
前沿产业园产业载体	27,345,521.37	工程款
信息产业园土地	25,706,100.00	土地收购款
合　计	123,334,290.22	

5、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中金额较大的单位列示如下：

单位名称	金　额	账 龄	款项性质
江苏省建设工程集团有限公司	54,711,130.00	1 年以内	总部经济园北园、南园工程款
中建五局建筑装饰有限公司	15,893,388.77	1 年以内	总部经济园北园、前沿产业园工程款
上海金瑞混凝土有限公司	7,337,250.00	1 年以内	总部经济园北园商品砼

上海为林绿化景观有限公司	4,499,148.00	1 年以内	总部经济园北园绿化
上海自来水管线工程有限公司	25,706,100.00	1 年以内	信息产业园土地收购款
合　计	108,147,016.77		

（十三）预收款项

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
预收房租	1,227,617.22	---	---
预收#10 地块产业载体销售款	---	2,000,000.00	---
预收总部经济园南园产业载体销售款	---	34,904,460.00	21,652,830.24
预收#13-2 地块产业载体销售款	---	---	3,579,422.40
合计	1,227,617.22	36,904,460.00	25,232,252.64

1、截至 2009 年 8 月 31 日，预收款项余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日止，预收账款余额中无预收关联方款项。

（十四）应付职工薪酬

项　目	2008 年 12 月 31 日	本　期		2009 年 8 月 31 日
		增加金额	支付金额	
1、工资、奖金、津贴和补贴	542,498.52	3,717,069.04	4,259,567.56	---
2、职工福利费	---	221,030.37	221,030.37	---
3、社会保险费	---	689,997.67	689,997.67	---
其中：1．医疗保险费	---	246,185.82	246,185.82	---
2．基本养老保险费	---	387,415.42	387,415.42	---
3．失业保险费	---	35,219.60	35,219.60	---
4．工伤保险费	---	8,807.18	8,807.18	---
5．生育保险费	---	8,807.18	8,807.18	---
6．综合保险费	---	3,562.47	3,562.47	---
4、住房公积金	---	324,323.92	324,323.92	---
5、工会经费和职工教育经费	39,820.08	81,944.64	120,295.94	1,468.78
合　计	582,318.60	5,034,365.64	5,615,215.46	1,468.78

项　目	2007 年 12 月 31 日	本　期		2008 年 12 月 31 日
		增加金额	支付金额	
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,911,530.60	4,777,434.45	6,146,466.53	542,498.52
2、职工福利费	---	130,906.15	130,906.15	---
3、社会保险费	1,288.00	1,127,188.90	1,128,476.90	---
其中：1．医疗保险费	266.00	324,284.36	324,550.36	---
2．基本养老保险费	889.00	723,704.02	724,593.02	---
3．失业保险费	133.00	52,798.32	52,931.32	---

4．工伤保险费	---	13,201.10	13,201.10	---
5．生育保险费	---	13,201.10	13,201.10	---
6．综合保险费	---	---	---	---
4、住房公积金	---	398,666.46	398,666.46	---
5、工会经费和职工教育经费	---	114,733.88	74,913.80	39,820.08
合　　计	1,912,818.60	6,548,929.84	7,879,429.84	582,318.60

（十五）应交税费

税　种	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
增值税	1,988.32	1,299.36	894.57
营业税	-72,605.77	294,997.77	5,948,605.96
城建税	503,583.66	318,418.76	573,063.39
企业所得税	1,209,451.81	2,919,931.98	7,308,407.91
个人所得税	9,347.50	19,248.91	76,067.71
契税	249,000.00	249,000.00	249,000.00
土地增值税	5,460,381.60	6,464,367.17	6,396,730.74
教育费附加	215,821.56	136,465.19	245,598.63
河道管理费	-11,774.30	-4,787.11	61,604.51
合　计	7,565,194.38	10,398,942.03	20,859,973.42

（十六）其他应付款

账　龄	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	1,988,498.52	662,942.21	207,768.25
一至二年	497,060.68	178,665.66	1,903,721.89
二至三年	173,665.72	1,765,379.70	---
三至四年	1,683,124.75	---	---
合　　计	4,342,349.67	2,606,987.57	2,111,490.14

1、截至 2009 年 8 月 31 日，余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日止余额中无应付关联方款项。

3、截至 2009 年 8 月 31 日，大额其他应付款列示如下：

客户名称	金　额	账　龄	性质或内容
上海市北工业园区(集团)有限公司管理委员会	1,100,000.00	3 年以上	补贴款
上海市北工业园区(集团)有限公司管理委员会	647,168.93	1 年以内	补贴款
上海大宁投资有限公司	364,878.00	1 年以内	租赁保证金

劳动报社	106,631.00	1-2 年	租赁保证金
上海翔荃投资咨询有限公司	697,500.00	1 年以内	购房意向金
合　计	2,916,177.93		

（十七）长期借款

1、项目列示

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	借款条件	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
交行上海共和新路支行	2009-1-21	2011-12-9	5.40%	抵押借款	---	96,600,000.00	---	96,600,000.00
交行上海共和新路支行	2009-3-26	2012-3-20	5.40%	抵押借款	---	263,400,000.00	---	263,400,000.00
交行上海闸北支行	2008-4-16	2011-1-11	7.938%	抵押借款	100,000,000.00	---	100,000,000.00	--
交行上海闸北支行	2008-9-19	2010-9-11	7.654%	抵押借款	60,000,000.00	---	60,000,000.00	--
交行上海闸北支行	2008-9-25	2010-9-21	7.654%	抵押借款	32,000,000.00	---	32,000,000.00	---
				合 计	192,000,000.00	360,000,000.00	192,000,000.00	360,000,000.00

注：2008 年 4 月、9 月，本公司分别向交通银行股份有限公司上海闸北分（支）行贷款 10,000 万元、9,200 万元，并约定借款期限为二年。2009 年 5 月，公司已全额归还上述贷款。

2、关联方担保抵押情况见附注十。

（十八）实收资本

1、2007 年度实收资本变动情况

股东明细	2006 年 12 月 31 日	比例	本期增加	本期减少	2007 年 12 月 31 日	比例
上海市北高新（集团）有限公司	---		97,450,000.00	---	97,450,000.00	97.45%
上海市工业新区科技发展有限公司	2,550,000.00	51.00%	---	---	2,550,000.00	2.55%
上海市北方投资经营有限公司	2,450,000.00	49.00%	---	2,450,000.00	---	---
合　计	5,000,000.00	100.00%	97,450,000.00	2,450,000.00	100,000,000.00	100.00%

注：2007 年 8 月 15 日，上述资本金业经上海申北会计师事务所出具申北会所验企字（2007）第 255 号验资报告予以验证。

2、2008 年度，公司实收资本未发生变动。

3、2009 年 1 至 8 月，公司实收资本未发生变动。

4、2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》批准，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有本公司 2.55％股权无偿转让给上海市北高新（集团）有限公司，股权转让后，上海市北高新（集团）有限公司持有本公司 100%股权。公司于 2009 年 9 月 21 日完成了工商变更登记手续。

（十九）资本公积

项　目	2006 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2007 年 12 月 31 日
其他资本公积 1	577,541,672.33	---	---	577,541,672.33

项　目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
其他资本公积 1	577,541,672.33	---	---	577,541,672.33

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
其他资本公积 1	577,541,672.33	---	---	577,541,672.33

注 1：其他资本公积系根据备考合并财务报表附注二所述的基本假设，根据 2009 年 8 月 31 日上海市北高新（集团）有限公司无偿划转入本公司资产原始财务记录为基础，假设在报告期期初，即 2007 年 1 月 1 日，上海市北高新（集团）有限公司已将无偿划转资产按其账面价值无偿划转给本公司，上海市北高新（集团）有限公司与园区开发的业务及股权投资自报告期初就在本公司运营，具体构成如下：

序号	项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 8 月 31 日	2007 年 8 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
1	资产项目	1,060,875,962.55	735,882,825.04	418,940,562.70	187,641,754.24
2	存　货	872,218,889.63	544,553,743.80	295,536,050.06	144,237,241.60
2.1	其中：总部经济园南园房地产	121,148,561.68	121,148,561.68	121,148,561.68	47,034,047.30
2.2	前沿产业园房地产	197,070,496.50	144,553,876.75	45,771,489.36	40,620,108.97
2.3	总部经济园北园在建房产	438,282,850.34	230,143,579.18	123,558,542.71	51,206,919.76
2.4	亚太数据中心土地	6,441,941.42	4,738,747.05	5,057,456.31	5,376,165.57
2.4	信息产业园土地	109,275,039.69	43,968,979.14	---	---
3	长期股权投资	188,657,072.92	191,329,081.24	123,404,512.64	43,404,512.64
3.1	其中:上海中冶祥腾投资有限公司	98,337,456.02	100,424,568.60	---	---
3.2	上海中铁市北投资发展有限公司	79,415,104.26	80,000,000.00	80,000,000.00	---
3.3	上海聚能湾企业服务有限公司	7,105,726.14	7,105,726.14	39,605,726.14	39,605,726.14
3.4	上海电气工业园区管理有限公司	3,798,786.50	3,798,786.50	3,798,786.50	3,798,786.50
4	负债项目	483,334,290.22	175,537,475.97	25,375,597.55	18,012,831.00
5	应付帐款	123,334,290.22	75,537,475.97	25,375,597.55	18,012,831.00
6	金融负债	360,000,000.00	100,000,000.00	---	---

7=1-4	无偿划转资产净额	577,541,672.33	560,345,349.07	393,564,965.15	169,628,923.24
8	备考货币资金	---	17,196,323.26	183,976,707.18	407,912,749.09
9=7+8	合　计	577,541,672.33	577,541,672.33	577,541,672.33	577,541,672.33

（二十）盈余公积

项　目	2006 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2007 年 12 月 31 日
法定盈余公积	---	563,400.75	---	563,400.75

项　目	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积	563,400.75	344,328.49	---	907,729.24

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
法定盈余公积	907,729.24	---	---	907,729.24

（二十一）未分配利润

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
期初未分配利润	8,856,728.04	5,987,275.96	106,657.76
其他转入（注 1）	---	-223,325.10	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,762,029.78	20,218,341.58	57,923,972.12
减：提取法定盈余公积(注 2)	---	344,328.49	563,400.75
减：应付普通股股利(注 2)	13,219,547.49	16,781,235.91	51,479,953.17
期末未分配利润	9,399,210.33	8,856,728.04	5,987,275.96

注 1：其他转入系根据 2008 年 11 月，本公司子公司聚能湾公司股东会决议，少数股东以初始投资成本减资 750 万元，其按持股比例享有的少数股东权益-223,325.10 元转入本公司承担。

注 2：提取法定盈余公积系本公司原财务报表数据。

注 3：应付普通股股利系根据附注二的基本假设即 2007 年 1 月 1 日，上海市北高新（集团）有限公司已将无偿划转资产按其账面价值无偿划转给本公司，上海市北高新（集团）有限公司与园区开发、销售、服务的相关业务及股权投资自报告期初就在本公司运营，在此期间形成的净利润全部进行股利分配。

（二十二）营业收入及营业成本

1、项目列示

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	76,534,627.32	131,055,773.72	421,029,054.31
营业成本	31,209,038.83	69,430,981.15	279,593,494.61
营业毛利	45,325,588.49	61,624,792.57	141,435,559.70

2、业务分部

2009 年 1 至 8 月

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	63,270,432.50	25,024,763.71	38,245,668.79
园区产业载体租赁	12,516,138.22	5,889,185.72	6,626,952.50
委托服务收入	748,056.60	295,089.40	452,967.20
合　　计	76,534,627.32	31,209,038.83	45,325,588.49

2008 年度

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	112,552,552.36	59,722,519.76	52,830,032.60
园区产业载体租赁	17,715,399.58	9,392,040.56	8,323,359.02
委托服务收入	787,821.78	316,420.83	471,400.95
合　　计	131,055,773.72	69,430,981.15	61,624,792.57

2007 年度

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	402,665,128.80	268,921,126.17	133,744,002.63
园区产业载体租赁	18,233,055.79	10,672,368.44	7,560,687.35
委托服务收入	130,869.72	---	130,869.72
合　　计	421,029,054.31	279,593,494.61	141,435,559.70

3、各房产销售面积情况

单位：平方米

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
#10 地块产业载体	1,339.56		2,292.71
总部经济园南园产业载体	2,700.76	8,067.18	30,479.53
#13-2 地块产业载体		552.38	11,835.40

创业产业园产业载体	751.10	1,785.03	5,060.73
合　计	4,791.42	10,404.59	49,668.37

报告期内，本公司所有业务均在上海地区发生。

4、公司向前五名客户销售情况

2009 年 1 至 8 月

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海研华慧胜智能科技有限公司	售房收入	1,771.80	19,700.00	34,904,460.00	45.61%
上海万通世纪互联信息技术有限公司	售房收入	1,339.56	8,000.00	10,716,480.00	14.00%
深圳市玉禾田物业清洁管理有限公司	售房收入	928.96	11,500.00	10,683,040.00	13.96%
湖南省工业设备安装公司上海华东分公司	售房收入	375.55	9,300.00	3,492,615.00	4.56%
上海瑞项自动化科技有限公司	售房收入	375.55	9,250.00	3,473,837.50	4.54%
合计		4,791.02		63,270,432.50	82.67%

2008 年度

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海丛远投资有限公司	售房收入	2,124.00	17,000.00	36,108,000.00	27.55%
安易美亚国际货运（上海）有限公司	售房收入	1,857.92	7,597.00	14,114,618.24	10.77%
上海泓廷动力配件有限公司	售房收入	1,315.94	8,550.00	11,251,287.00	8.59%
喜田（上海）贸易有限公司	售房收入	1,053.92	10,037.90	10,579,140.00	8.07%
上海云桐贸易有限公司	售房收入	754.31	9,888.00	7,458,617.28	5.69%
合　计		7,106.09		79,511,662.52	60.67%

2007 年度

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
晶澳太阳能有限公司	售房收入	12,695.70	8,880.00	112,737,816.00	26.78%
科勒（中国）投资有限公司	售房收入	12,307.37	8,800.00	108,304,856.00	25.72%
上海翰纳森制衣有限公司	售房收入	2,759.23	7,593.69	20,952,728.40	4.98%
固凯（上海）贸易有限公司	售房收入	1,315.94	9,150.00	12,040,851.00	2.86%
上海艾一快递有限公司	售房收入	928.96	7,597.00	7,057,309.12	1.68%
合　计		30,007.20		261,093,560.52	62.02%

5、报告期内，营业收入 2009 年 1 至 8 月比 2008 年度减少 54,521,146.40 元，减少比例为 41.60%；2008 年度比 2007 年度减少 289,973,280.59 元，减少比例为 68.87%，减少主要原因系：公司基于对未来市场形势的判断，推迟产业载体销售进度。

（二十三）营业税金及附加

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
营业税	3,820,388.71	6,717,662.63	21,201,203.51
城建税	478,276.13	611,505.00	1,485,356.06
教育费附加	204,975.48	262,073.60	636,581.21
土地增值税	6,626,107.30	8,239,677.97	16,557,221.17
合　　计	11,129,747.62	15,830,919.20	39,880,361.95

1、报告期内，营业税金及附加 2009 年 1 至 8 月比 2008 年度减少 4,701,171.58 元，减少比例为 29.70%；2008 年度比 2007 年度减少 24,049,442.75 元，减少比例为 60.30%，减少主要原因系：公司园区产业载体销售业务减少，相应流转税及土地增值税减少。

（二十四）销售费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
销售费用合计	69,476.75	2,276,731.47	3,285,008.57
其中：主要项目	---	---	---
销售代理费	69,476.75	1,791,727.40	2,661,076.09

（二十五）管理费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
管理费用合计	9,395,791.49	13,082,081.52	12,013,845.91
其中：主要项目有			
工资薪酬	3,717,069.04	4,777,434.45	5,167,672.92
长期待摊费用摊销	885,799.63	1,219,164.49	1,744,868.60
社会保险费	689,997.67	1,127,188.90	874,051.41
业务招待费	391,845.45	337,496.43	482,085.00
水电费	480,823.17	695,432.66	329,155.65
差旅费	415,315.45	436,287.89	349,901.11

（二十六）财务费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度

利息支出	6,468,306.00	7,907,956.50	---
减：利息收入	6,570,861.09	8,378,109.39	644,943.55
其　　他	1,469.70	528,045.60	1,054.00
合　　计	-101,085.39	57,892.71	-643,889.55

（二十七）投资收益

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
一、金融资产投资收益	---	---	---
交易性金融资产收益	---	41,934.93	---
二、股权投资投资收益	---	---	---
权益法核算确认	---	---	---
上海中铁市北投资发展有限公司	-584,895.74	-1,575,431.40	---
上海中冶祥腾投资有限公司	-2,087,112.58	---	---
合　　计	-2,672,008.32	-1,533,496.47	---

注：报告期 2008 年度交易性金融资产收益均为公司控股子公司上海电气工业园区管理有限公司购买上海浦东发展发展银行“利多多公司理财产品”收益。

（二十八）营业外收入

1、项目列示

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置利得合计	---	---	---
其中：固定资产处置利得	---	---	---
2、政府补助	175,502.70	1,613,148.65	2,995,015.67
3、捐赠利得	---	---	---
4、其他	689.00	---	---
合　　计	176,191.70	1,613,148.65	2,995,015.67

2、政府补助

年度	政府补助的种类	本期发生额	收入来源
2009 年 1 至 8 月	技能培训补贴	175,502.70	上海市人力资源社会保障局
2008 年度	财政扶持、税收补贴	1,613,148.65	上海市北工业园区（集团）有限公司管理委员会
2007 年度	财政扶持、税收补贴	2,995,015.67	上海市北工业园区（集团）有限公司管理委员会

（二十九）营业外支出

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置损失合计	---	---	---

其中：固定资产处置损失	---	1,098.80	---
2、公益性捐赠支出	---	25,650.00	---
3、其他	---	---	0.58
合　计	---	26,748.80	0.58

（三十）所得税费用

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
本年所得税费用	6,251,956.31	8,417,725.77	29,840,121.47
递延所得税费用	---	---	---
合　计	6,251,956.31	8,417,725.77	29,840,121.47

（三十一）现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
收到的其他与经营活动有关的现金合计	34,323,496.76	112,539,338.06	3,649,684.09
其中：主要项目	---	---	---
利息收入	102,555.09	470,152.89	644,943.55
政府补助	175,502.70	1,613,148.65	2,995,015.67
收到上海创辉投资经营有限公司往来款	31,000,000.00	---	---
收到上海市北高新(集团)有限公司往来款	1,500,000.00	110,011,235.00	---

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
收到的其他与经营活动有关的现金合计	3,362,387.57	92,050,863.73	117,286,333.56
其中：主要项目	---	---	---
销售佣金	69,476.75	1,791,727.40	2,661,076.09
水电费	480,823.17	695,432.66	329,155.65
招待费	391,845.45	343,376.43	482,085.00
差旅费	415,315.45	436,287.89	349,901.11
办公费	292,785.87	296,958.98	367,950.20
支付上海创辉投资经营有限公司往来款	---	84,000,000.00	---
支付上海市北高新(集团)有限公司往来款	---	---	108,580,000.00

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
收到的其他与投资活动有关的现金合计	222,000,000.00	---	---

其中：主要项目			
收到上海创辉投资经营有限公司款	222,000,000.00	---	---

注：2009 年 1 至 8 月，上海创辉投资经营有限公司归还本公司及子公司上海聚能湾企业服务有限公司借款。

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
支付的其他与投资活动有关的现金合计	---	222,000,000.00	---
其中：主要项目	---	---	---
支付上海创辉投资经营有限公司款	---	222,000,000.00	---

注：2008 年度，上海创辉投资经营有限公司向本公司借款 19,200 万元；向本公司子公司上海聚能湾企业服务有限公司借款 3,000 万元，资金往来详见附注九。

5、现金流量表补充资料

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
净利润	16,083,885.09	22,012,345.28	60,055,126.44
加：资产减值准备	---	---	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	153,739.58	190,965.13	136,887.68
无形资产摊销	1,381.36	2,072.04	2,072.04
长期待摊费用摊销	885,799.63	1,092,017.49	1,694,868.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	---	1,098.80	---
财务费用	6,468,306.00	7,907,956.50	---
投资损失（收益以“－”号填列）	2,672,008.32	1,533,496.47	---
存货的减少（增加以“－”号填列）	-293,526,082.12	-182,588,711.46	116,057,855.19
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	25,085,269.88	65,191,653.66	-86,814,209.70
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,451,367.78	30,798,554.12	-74,600,667.17
经营活动产生的现金流量净额	-232,724,324.48	-53,858,551.97	16,531,933.08

八、母公司备考财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款构成

	2009 年 8 月 31 日			
账　　龄	帐面余额	占总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备

租赁业务应收款	---	---	---	---
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	240,855.14	100	---	---
其中：合同约定收款期内	240,855.14	100	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	---	---	---	---
合　　计	240,855.14	100	---	---

2008 年 12 月 31 日

账　　龄	金　额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
租赁业务应收款	---	---	---	---
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项				
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	30,823.20	100.00	---	---
其中：合同约定收款期内	30,823.20	100.00	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	---	---	---	---
合　　计	30,823.20	100.00	---	---

2007 年 12 月 31 日

账　　龄	金　额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
房产销售应收款	---	---	---	---
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	46,704,856.00	97.97		
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	969,168.60	2.03	---	---
其中：合同约定收款期内	969,168.60	2.03	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内	---	---	---	---
合　　计	47,674,024.60	100.00	---	---

2、单项金额重大的应收款不计提坏账准备情况

2007 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占应收款总额比例	理　由
科勒（中国）投资有限公司	售房款	38,304,856.00	80.35%	合同约定收款期内
上海众晟鑫信息技术服务有限公司	售房款	4,700,000.00	9.86%	合同约定收款期内

上海景域园林建设发展有限公司	售房款	3,700,000.00	7.76%	合同约定收款期内
小　计		46,704,856.00	97.97%	

3、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中应收关联方款项。

（二）其他应收款

1、其他应收账款构成

	2009 年 8 月 31 日			
账　龄	金　额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	65,465,810.00	99.92	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项		---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	51,000.00	0.08	---	---
其中：1 年以内	51,000.00	0.08	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　计	65,516,810.00	100.00	---	---

	2008 年 12 月 31 日			
账　龄	金　额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	282,915,069.00	99.98	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	51,000.00	0.02	---	---
其中：1 年以内	51,000.00	0.02	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　计	282,966,069.00	100.00	---	---

	2007 年 12 月 31 日			
账　龄	金　额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备计提比例（%）	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	67,491,235.00	99.96	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---

其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	27,000.00	0.04	---	---
其中：1 年以内	27,000.00	0.04	---	---
1 至 2 年	---	---	---	---
合　　计	67,518,235.00	100.00%	---	---

2、单项金额重大的其他应收款不计提坏账准备情况

2009 年 8 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占其他应收款总额比例	理　由
上海创辉投资经营有限公司	往来款	65,465,810.00	99.92%	已承诺期后付款,财务状况良好

2008 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占其他应收款总额比例	理　由
上海创辉投资经营有限公司	往来款	282,915,069.00	99.98%	大额款项已收回，已承诺期后付款,财务状况良好

2007 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占其他应收款总额比例	理　由
上海创辉投资经营有限公司	往来款	67,491,235.00	99.96%	期后已收款,财务状况良好

3、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收款余额比 2008 年末余额减少 217,449,259.00 元，减少比例为 76.85%，减少原因为：本期关联方上海创辉投资经营有限公司归还公司部分欠款。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收账款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收款余额中应收关联方欠款比例为 99.92%。

（三）长期股权投资

项　目	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
对子公司的长期股权投资	10,904,512.64	---	10,904,512.64	---	43,404,512.64	---
按权益法核算的长期股权投资	177,752,560.28	---	180,424,568.60	---	80,000,000.00	---
合　计	188,657,072.92	---	191,329,081.24	---	123,404,512.64	---

1、被投资单位基本信息

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、控股子公司							
上海电气园区管理有限公司	上海	园区管理	51%	51%	7,448,600.99	11,502,341.54	1,895,294.12
上海聚能湾企业发展有限公司	上海	园区服务	100%	100%	7,105,726.14	945,217.40	-260,603.70
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	房地产开发	40%	40%	198,537,760.65	---	-1,462,239.35
上海中冶祥腾投资有限公司	上海	房地产开发	34%	34%	289,227,811.82	---	-6,138,566.42

2、子公司投资

子公司名称	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
上海电气园区管理有限公司	3,798,786.50	3,798,786.50	---	---	3,798,786.50
上海聚能湾企业服务有限公司	7,105,726.14	7,105,726.14	---	---	7,105,726.14
合　计	10,904,512.64	10,904,512.64			10,904,512.64

子公司名称	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
上海电气园区管理有限公司	3,798,786.50	3,798,786.50	---	---	3,798,786.50
上海聚能湾企业服务有限公司（注）	39,605,726.14	39,605,726.14	---	32,500,000.00	7,105,726.14
合　计	43,404,512.64	43,404,512.64	---	32,500,000.00	10,904,512.64

注：其他减少系 2008 年 11 月，经公司子公司上海聚能湾企业发展有限公司股东会决议，上海聚能湾企业服务有限公司注册资本减少 4,000 万元，其中上海市北集团有限公司减资 3,250 万元。

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本期增减额		2009 年 8 月 31 日
			投资成本增减	权益增减额	
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	---	-584,895.74	79,415,104.26
上海中冶祥腾投资有限公司	102,000,000.00	100,424,568.60	---	-2,087,112.58	98,337,456.02
小　计	182,000,000.00	180,424,568.60	---	-2,672,008.32	177,752,560.28

被投资单位名称	初始金额	2007 年 12 月 31 日	本期增减额		2008 年 8 月 31 日
			投资成本增减	权益增减额	
上海中铁市北投资发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	---	---	80,000,000.00
上海中冶祥腾投资有限公司	102,000,000.00	---	102,000,000.00	-1,575,431.40	100,424,568.60
小　计	182,000,000.00	80,000,000.00	102,000,000.00	-1,575,431.40	180,424,568.60

（四）营业收入及营业成本

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
营业收入	64,300,729.18	113,843,590.78	402,880,065.90
营业成本	25,581,684.03	60,558,112.39	268,990,600.75
营业毛利	38,719,045.15	53,285,478.39	133,889,465.15

2、业务分部

2009 年 1 至 8 月

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	63,270,432.50	25,024,763.71	38,245,668.79
园区产业载体租赁	1,027,296.68	556,920.32	470,376.36
委托服务收入	3,000.00	---	3,000.00
合　计	64,300,729.18	25,581,684.03	38,719,045.15

2008 年度

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	112,552,552.36	59,722,519.76	52,830,032.60
园区产业载体租赁	1,291,038.42	835,592.63	455,445.79
委托服务收入	---	---	---
合计	113,843,590.78	60,558,112.39	53,285,478.39

2007 年度

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	402,665,128.80	268,921,126.17	133,744,002.63
园区产业载体租赁	214,937.10	69,474.58	145,462.52
委托服务收入	---	---	---
合　计	402,880,065.90	268,990,600.75	133,889,465.15

报告期内，本公司所有业务均在上海地区发生。

2、各房产销售面积情况

单位：平方米

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
#10 地块产业载体	1,339.56	---	2,292.71
总部经济园南园产业载体	2,700.76	8,067.18	30,479.53

#13-2 地块产业载体	---	552.38	11,835.40
创业产业园产业载体	751.1	1,785.03	5,060.73
合计	4,791.42	10,404.59	49,668.37

4、公司向前五名客户销售情况

2009 年 1 至 8 月

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海研华慧胜智能科技有限公司	售房收入	1,771.80	19,700.00	34,904,460.00	54.28%
上海万通世纪互联信息技术有限公司	售房收入	1,339.56	8,000.00	10,716,480.00	16.67%
深圳市玉禾田物业清洁管理有限公司	售房收入	928.96	11,500.00	10,683,040.00	16.61%
湖南省工业设备安装公司上海华东分公司	售房收入	375.55	9,300.00	3,492,615.00	5.43%
上海瑞项自动化科技有限公司	售房收入	375.55	9,250.00	3,473,837.50	5.40%
合　　计		4,791.42		63,270,432.50	98.39%

2008 年度

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海研华慧胜智能科技有限公司	售房收入	2,124.00	19,700.00	41,842,800.00	36.75%
安易美亚国际货运（上海）有限公司	售房收入	1,857.92	7,597.00	14,114,618.24	12.40%
上海泓廷动力配件有限公司	售房收入	1,315.94	8,550.00	11,251,287.00	9.88%
喜田（上海）贸易有限公司	售房收入	1,053.92	10,037.90	10,579,140.00	9.29%
上海云桐贸易有限公司	售房收入	754.31	9,888.00	7,458,617.28	6.55%
合　　计		7,106.09		85,246,462.52	74.87%

2007 年度

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
晶澳太阳能有限公司	售房收入	12,695.70	8,880.00	112,737,816.00	27.98%
科勒（中国）投资有限公司	售房收入	12,307.37	8,800.00	108,304,856.00	26.88%
上海翰纳森制衣有限公司	售房收入	2,759.23	7,593.69	20,952,728.40	5.20%
固凯（上海）贸易有限公司	售房收入	1,315.94	9,150.00	12,040,851.00	2.99%
上海艾一快递有限公司	售房收入	928.96	7,597.00	7,057,309.12	1.75%
合计		30,007.20		261,093,560.52	64.80%

(五）投资收益

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
一、股权投资投资收益	---	---	---
权益法核算确认	---	---	---
上海中铁置业有限公司	-584,895.74	-1,575,431.40	---
上海中冶祥腾有限公司	-2,087,112.58	---	---
合计	-2,672,008.32	-1,575,431.40	–––

九、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1 、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海市北高新（集团）有限公司	上海市闸北区江场三路238号16楼	投资及资产管理、房地产开发经营等	控股股东	国有独资	丁明年

（2）受本公司控制的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海电气工业园区管理有限公司	上海	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	子公司	有限公司	张银祥
上海聚能湾企业服务有限公司	上海	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	子公司	有限公司	周晓芳

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）

企　业　名　称	2006 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2007 年 12 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	10,000.00	---	---	10,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	---	---	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	5,000.00	---	---	5,000.00

企　业　名　称	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	10,000.00	25,000.00	---	35,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	---	---	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	5,000.00	---	4,000.00	1,000.00

企　业　名　称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	10,000.00	25,000.00	---	35,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	---	---	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000.00	---	---	1,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）

企业名称	2006 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2007 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	0.00	0.00	9,745	97.45	---	---	9,745	97.45
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	---	---	---	---	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	4,250	85	---	---	---	---	4,250	85

企业名称	2007 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2008 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	9,745	97.45	---	---	---	---	9,745	97.45
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	---	---	---	---	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	4,250	85	---	15	3,250	---	1,000	100

企业名称	2008 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2009 年 8 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	9,745	97.45	---	---	---	---	9,745	97.45
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	---	---	---	---	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100	---	---	---	---	1,000	100

（二）不存在控制关系的关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海创辉投资经营有限公司	同受上海市北高新(集团)有限公司控制
上海中铁市北投资发展有限公司	本公司联营企业
上海中冶祥腾投资有限公司	本公司联营企业
上海万通世纪互联信息技术有限公司	上海市北高新(集团)有限公司联营公司
上海市北实业发展有限公司	同受上海市北高新(集团)有限公司控制

（三）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：市场价格。

3、关联方销售

（1）销售房产收入

关联方名称	房产项目	座落地	建筑面积	销售总价	销售单价	定价依据
上海万通世纪互联信息技术有限公司	10 地块	江场三路 217 号 2 楼	1,339.56	10,716,480.00	8,000/平方米	市场价格

2008 年 11 月，本公司与关联方上海万通世纪互联信息技术有限公司签订了《上海市商品房出售合同》，出售给上海万通世纪互联信息技术有限公司江场三路 217 号 2 楼房产一套，建筑面积 1,339.56 平方米，单价 8,000 元/平方米，房屋总价 10,716,480.00 元。2009 年 2 月，上海万通世纪互联信息技术有限公司已付清房款。

(2)提供劳务收入

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	163,950.92	---

注：本公司子公司上海聚能湾企业服务有限公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供标牌制作服务等服务收入，经双方确认，2008 年度提供服务收入为 163.950.92 元，2009 年 1 至 8 月提供服务收入为 314,414.80 元。

4、关联方提供劳务

（1）销售代理费

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海市北实业发展有限公司	---	836,856.00	1,600,207.32

注：根据本公司与上海市北实业发展有限公司约定销售代理事项，按照代理销售园区产业载体的 2%支付上海市北实业发展有限公司销售代理费。

(2)租金支出

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海市北高新（集团）有限公司	---	---	676,803.88

注：2007 年度，本公司子公司上海聚能湾企业服务有限公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供转租赁业务。2008 年度上海聚能湾企业服务有限公司已取消转租赁业务，主要从事会展服务、商务信息咨询等业务。

5、关联方资金往来及资金占用费

（1）2008 年，本公司向关联方上海创辉投资经营有限公司（以下简称“创辉投资公司”）累计提供周转资金 27,600 万元，其中双方约定借款金额为 19,200 万元，根据借款协议，按照实际占用资金额及同期银行贷款利率计算资金占用费。2008 年度应收创辉投资公司资金占用费 6,915,069.00 元，2009 年 1 至 6 月 5,550,741.00 元，合计 12,465,810.00 元。截至 2009 年 8 月 31 日，本公司已累计归还借款及往来款 22,300 万元。

（2）2008 年度，本公司子公司上海聚能湾企业服务有限公司向创辉投资公司提供 3,000 万元周转资金，根据双方签订的借款协议，按照创辉投资公司实际占用资金额及同期银行贷款利率计算利息。经双方确认，应收创辉公司资金占用费 2008 年度 992,887.50 元，2009 年 1 至 6 月资金占用费 917,565 元。上述周转金，创辉投资公司已于 2009 年 6 月归还。

6、关联方往来款项余额

项　　目	期末金额（元）			占所属科目款项余额的比例		
	2009.8.31	2008.12.31	2007.12.31	2009.8.31	2008.12.31	2007.12.31
应收账款						
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	286,685.94	---	30.10%	46.31%	
其他应收款						
上海创辉投资经营有限公司	67,376,262.50	313,907,956.50	---	94.64%	98.34%	
上海市北高新（集团）有限公司	3,702,164.33	5,202,164.33	115,193,399.33	5.20%	1.63%	99.98%
预收账款						
上海万通世纪互联信息技术有限公司		2,000,000.00	---	---	5.42%	---

7、关联方担保情况

2009 年 3 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产中的江场三路 228 号房产为本公司向交通银行股份有限公司上海闸北分行 9,660 万元的借款提供抵押。2009 年 11 月 11 日，此抵押已撤销。

十、或有事项

截至 2009 年 8 月 31 日，公司无需披露的或有事项。

十一、承诺事项

（一）公司抵押情况

贷款银行	借款金额	项目	抵押物座落地	建筑面积(平方米)	账面价值
交通银行股份有限公司上海闸北分行	26,340 万元	总部经济园北园在建产业载体	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产	69,023.90	438,282,850.34

（二）已签订的正在或准备履行的大额承包合同

1、2008 年 4 月，本公司与江苏省建筑工程集团有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园的建设工程施工合同。双方约定，工程内容：总部经济园北园 2#、4#、5#-6#、及地下车库工程土建、安装、10#楼钢结构及附属配套等；开工日期：2008 年 4 月 20 日，竣工日期：2009 年 10 月 31 日；合同价款：暂定 18,000 万元，最终以审计价结算。

2、2008 年 12 月 4 日，本公司与中建五局建筑装饰有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园 2#、4#、5#-6#及 10#楼的幕墙门窗工程项目合同。双方约定，合同价款：暂定 26,540,451.90 元，最终待工程竣工验收后，由双方按实结算。

3、2009 年 7 月 ，本公司与上海为林绿化景观有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园绿化景观工程。双方约定，工程内容：12 号地块苗木采购、移植、种植、园林土建基础、土壤改良、灯具采购安装等；承包方式：包工包料；开工日期：2009 年 7 月 1 日，竣工日期：2009 年 9 月 30 日；合同价款：暂定 22,495,740.00 元，最终待工程竣工验收后，由双方按实结算。

4、2009 年 6 月 23 日，本公司与挪信能源技术（上海）有限公司签订上海市北工业园区总部经济园北园 10 号楼 NOBO 地源热泵中央空调设计、供应、安装合同。双方约定，工程期限：将根据 10 号楼的建筑总体施工进度，配合其他施工单位分阶段开工；合同金额为闭口价 13,575,937.00 元。

（三）已签订的正在或准备履行的大额租赁合同

2003 年 6 月 15 日，上海石油化工设备公司（以下简称甲方）与本公司控股子公司上海电气工业园区管理有限公司（以下简称乙方）签订《上海市房屋租赁合同》，甲方将其合法拥有的座落在上海市闸北区灵石路 709 号上海第一石油机械厂厂区内的所有房屋场地和沿灵石路的厂房出租给乙方使用，建筑面积共计 57,365.09 平方米。

该房屋租金按照 53,000.00 平方米建筑面积计算（考虑到公用设施及部分房屋比较简陋等因），租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.35 元，年租金总计为 677 万元；合同租赁期限为 2003 年 6 月 16 日至 2008 年 6 月 15 日。

2005 年 12 月 29 日，甲方与乙方签订《补充协议》，合同租赁期限变更为 2003 年 6 月 16 日至 2013 年 6 月 15 日。

2005 年 9 月 1 日，甲方、乙方与上海文通物业有限公司（以下简称丙方）签订《出租方主体变更协议书》，因甲方房地产权证上移至上海电气（集团）总公司，根据 2005 年 8 月 15 日上海电气（集团）总公司发给丙方的授权委托书，上海电气（集团）总公司授权，出租方由甲方变更为丙方，合同权利义务内容不变。

2006 年 12 月 9 日，丙方与乙方签订《补充协议》，因乙方所经营的园区内落户企业上海解放传媒印刷有限公司所使用的厂房已完工，实际新增建筑面积 3,425.00 平方米，该部分新增建筑面积租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.68 元（以后租金每三年递增 3%直至租赁期满），年租金总计为 85 万元，合同租赁期限为 2007 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 15 日。

十、资产负债表日后事项

（一）上海开创企业发展有限公司 2.55%股权无偿划转

2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司 2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》批准，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有本公司 2.55％股权无偿划转给上海市北高新（集团）有限公司，股权划转后，上海市北高新（集团）有限公司持有本公司 100%股权。2009 年 9 月 21 日完成了工商变更登记手续。

（二）与本次无偿划转相关的资产、股权过户及抵押撤销情况。

1、2009 年 11 月 27 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司的上海市北工业园区总部经济园南园产业载体，前沿产业园产业载体，上海市闸北区万荣路 1268 号土地，上海市闸北区江场西路 389 号土地，权利人均已变更为本公司，相关产证过户手续已办理完毕；

2009 年 11 月 27 日，公司拟与上海二纺机股份有限公司进行资产置换的上海市北工业园区总部经济园北园在建产业载体，其土地使用权权利人已变更为本公司，相关产证过户手续已办理完毕。

2、2009 年 12 月 4 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司的对上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权投资、对上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权投资、对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资和对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权投资，相关产权过户手续已办理完毕。

3、2009 年 11 月 11 日，公司交通银行股份有限公司上海闸北分行借款人民币 36,000 万元的抵押已撤销。

十一、其他重要事项

（一）债务转让事项

截至 2009 年 8 月 31 日，本次与拟无偿划转入本公司资产相关的金融及商业负债债务人均为公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司，上海市北高新（集团）有限公司拟将上述债务转让给本公司，相关变更手续正在办理中。

（二）拟与上海二纺机股份有限公司资产置换事项

2009 年 9 月 1 日，本公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）与上海二纺机股份有限公司（以下简称“二纺机股份”）签订《资产置换协议》及《资产置换协议补充协议》，根据该协议，二纺机股份拟以其除约定限额的货币资金外的资产及负债(简称“拟置出资产”)与市北集团合法拥有的园区地产开发及销售相关资产及负债(简称“拟置入资产”)进行资产置换。

在确保不实质改变拟置出资产、拟置入资产范围、价值的前提下，经双方协议一致，二纺机股份及市北集团可以将全部或部分拟置出资产、拟置入资产先行设立子公司或过户至子公司，再以该等子公司股权进行交易。签于此，市北集团拟将其所属的上海市闸北区的彭浦镇 334 街坊 68 丘在建房产、江场三路 26、28 号等房产、江场三路 181、183、191、193、197 号等房产、万荣路 1268 号土地、江场西路 389 号土地和对上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权投资、对上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权投资、对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资、对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权投资及相应的商业负债和金融负债无偿划转至本公司后，将无偿划转入上述资产后所持有的 100%本公司股权与二纺机所设立的子公司进行股权交易。

（三）总部经济园北园 10 号楼回购

上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）拟与本公司签署《产权划转协议》，将位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘的总部经济园北园土地使用权及该土地使用权上的在建工程划转予本公司。该在建工程共包括 2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、10＃楼五栋建筑物，其中 10＃楼市北集团拟留作自用，但由于上述五栋建筑物为一项完整的在建工程，在划转时无法分割，故市北集团只能整体划转予本公司。

为解决市北集团自用房产问题，2009 年 11 月 30 日，市北集团与本公司签署《房产回购协议》，在上述在建工程符合可销售条件时，市北集团将按照本协议约定的条件向本公司回购其拟留作自用的相关房产。

双方约定本次标的房产回购价格的定价方式为：回购时标的房产的账面值 132,827,080.64 元(人民币大写：壹亿叁仟贰佰捌拾贰万柒仟零捌拾元陆角肆分)加上回购过程中必要的交易税费。

十四、非经常性损益项目

明细项目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
项　目　（收益＋/损失－）			
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	---	-1,098.80	---
（二）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	175,502.70	1,613,148.65	2,995,015.67
（三）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,480,287.45	7,907,956.50	---
（四）除上述各项之外的其他营业外收入和支出	689.00	-25,650.00	-0.58
小计	6,656,479.15	9,494,356.35	2,995,015.09
减：所得税影响额	1,664,119.79	2,373,589.09	988,354.98
减：少数股东影响数	---	583,001.94	983,263.45
非经常性损益额	4,992,359.36	6,537,765.32	1,023,396.66

注：根据本公司及子公司上海聚能湾企业服务有限公司分别与上海创辉投资有限公司签订的借款协议，应收创辉投资公司资金占用费 2009 年 1 至 8 月为 6,480,287.45；2008 年度为 7,907,956.50 元。

十五、净资产收益率与每股收益

2009 年 1 至 8 月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄（%）	加权平均（%）	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
归属于公司普通股股东的净利润	2.00	1.98	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.27	1.26	0.09	0.09

2008 年度	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄（%）	加权平均（%）	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
归属于公司普通股股东的净利润	2.94	2.94	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.99	1.98	0.14	0.14

2007 年度	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄（%）	加权平均（%）	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
归属于公司普通股股东的净利润	8.47	9.47	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.32	9.30	0.57	0.57

1、计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

（1）全面摊薄净资产收益率

全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

（2）加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（3）基本每股收益

基本每股收益=P÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告

期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（4）稀释每股收益

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息－转换费用）×（1-所得税率）]/（S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，公司不存在不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

3、资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司无发行在外普通股或潜在普通股股数发生重大变化。

上海开创企业发展有限公司

二〇〇九年十二月六日

备 考 合 并 资 产 负 债 表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和所有者权益	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1	七(一)	46,726,522.63	51,574,405.55	148,296,206.71	短期借款	32	七(十一)		130,000,000.00	
交易性金融资产	2					交易性金融负债	33				
应收票据	3					应付票据	34				
应收账款	4	七(二)	1,044,723.74	619,043.44	47,782,058.60	应付账款	35	七(十二)	123,879,154.17	77,285,369.04	46,862,988.32
预付款项	5	七(三)	277,898.32			预收款项	36	七(十三)	1,227,617.22	36,904,460.00	25,232,252.64
应收利息	6					应付职工薪酬	37	七(十四)	1,468.78	582,318.60	1,912,818.60
应收股利	7					应交税费	38	七(十五)	7,565,194.38	10,398,942.03	20,859,973.42
其他应收款	8	七(四)	71,190,951.53	319,193,460.83	115,222,099.33	应付利息	39				
存货	9	七(五)	888,655,841.92	586,015,459.80	396,865,748.34	应付股利	40				
一年内到期的非流动资产	10					其他应付款	41	七(十六)	4,342,349.67	2,606,987.57	2,111,490.14
其他流动资产	11					一年内到期的非流动负债	42				
流动资产合计	12		1,007,895,938.14	957,402,369.62	708,166,112.98	其他流动负债	43				
非流动资产：						流动负债合计	44		137,015,784.22	257,778,077.24	96,979,523.12
可供出售金融资产	13					非流动负债：					
持有至到期投资	14					长期借款	45	七(十七)	360,000,000.00	192,000,000.00	
长期应收款	15					应付债券	46				
长期股权投资	16	七(六)	177,752,560.28	180,424,568.60	80,000,000.00	长期应付款	47				
投资性房地产	17					专项应付款	48				
固定资产	18	七(七)	670,174.71	587,596.34	395,734.54	预计负债	49				
在建工程	19	七(八)	149,165.00	1,071,065.98		递延所得税负债	50				
工程物资	20					其他非流动负债	51				
固定资产清理	21					非流动负债合计	52		360,000,000.00	192,000,000.00	
生产性生物资产	22					负债合计	53		497,015,784.22	449,778,077.24	96,979,523.12
油气资产	23					所有者权益：					
无形资产	24	七(九)	1,899.17	3,280.53	5,352.57	实收资本	54	七(十八)	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
开发支出	25					资本公积	55	七(十九)	577,541,672.33	577,541,672.33	577,541,672.33
商誉	26					减：库存股	56				
长期待摊费用	27	七(十)	2,044,473.31	1,654,973.56	2,746,991.05	盈余公积	57	七(二十)	907,729.24	907,729.24	563,400.75
递延所得税资产	28					未分配利润	58	七(二十一)	9,399,210.33	8,856,728.04	5,987,275.96
其他非流动资产	29					归属于母公司所有者的权益合计	59		687,848,611.90	687,306,129.61	684,092,349.04
非流动资产合计	30		180,618,272.47	183,741,485.01	83,148,078.16	少数股东权益			3,649,814.49	4,059,647.78	10,242,318.98
						所有者权益(或股东权益)合计			691,498,426.39	691,365,777.39	694,334,668.02
资产总计	31		**1,188,514,210.61**	**1,141,143,854.63**	**791,314,191.14**	**负债和所有者权益总计**	60		**1,188,514,210.61**	**1,141,143,854.63**	**791,314,191.14**
						负债和所有者权益总计	60	-			

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 利 润 表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度	2007年度
一、营业收入	1	七(二十二)	76,534,627.32	131,055,773.72	421,029,054.31
减：营业成本	2	七(二十二)	31,209,038.83	69,430,981.15	279,593,494.61
营业税金及附加	3	七(二十三)	11,129,747.62	15,830,919.20	39,880,361.95
销售费用	4	七(二十四)	69,476.75	2,276,731.47	3,285,008.57
管理费用	5	七(二十五)	9,395,791.49	13,082,081.52	12,013,845.91
财务费用	6	七(二十六)	-101,085.39	57,892.71	-643,889.55
资产减值损失	7				
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8				
投资收益（损失以“－”号填列）	9	七(二十七)	-2,672,008.32	-1,533,496.47	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		22,159,649.70	28,843,671.20	86,900,232.82
加：营业外收入	12	七(二十八)	176,191.70	1,613,148.65	2,995,015.67
减：营业外支出	13	七(二十九)		26,748.80	0.58
其中：非流动资产处置损失	14				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		22,335,841.40	30,430,071.05	89,895,247.91
减：所得税费用	16	七(三十)	6,251,956.31	8,417,725.77	29,840,121.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		16,083,885.09	22,012,345.28	60,055,126.44
归属于母公司所有者的净利润			13,762,029.78	20,218,341.58	57,923,972.12
少数股东损益			2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32
五、每股收益：	18				
（一）基本每股收益	19		0.14	0.20	0.58
（二）稀释每股收益	20		0.14	0.20	0.58
六、其他综合收益	21				
归属于母公司所有者的其他综合收益					
归属于少数股东的其他综合收益					
七、综合收益总额	22		16,083,885.09	22,012,345.28	60,055,126.44
归属于母公司所有者的综合收益总额			13,762,029.78	20,218,341.58	57,923,972.12
归属于少数股东的综合收益总额			2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考合并现金流量表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2		40,401,281.04	189,910,542.84	410,041,771.92
收到的税费返还	3				
收到其他与经营活动有关的现金	4	七(三十一)	34,323,496.76	112,539,338.06	3,649,684.09
经营活动现金流入小计	5		74,724,777.80	302,449,880.90	413,691,456.01
购买商品、接受劳务支付的现金	6		277,844,159.66	221,597,311.89	225,684,555.70
支付给职工以及为职工支付的现金	7		5,615,215.46	7,879,429.84	3,920,811.62
支付的各项税费	8		20,627,339.59	34,780,827.41	50,267,822.05
支付其他与经营活动有关的现金	9	七(三十一)	3,362,387.57	92,050,863.73	117,286,333.56
经营活动现金流出小计	10		307,449,102.28	356,308,432.87	397,159,522.93
经营活动产生的现金流量净额	11		-232,724,324.48	-53,858,551.97	16,531,933.08
二、投资活动产生的现金流量：	12				
收回投资收到的现金	13			41,934.93	
取得投资收益收到的现金	14				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15				2,173.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16				
收到其他与投资活动有关的现金	17	七(三十一)	222,000,000.00		
投资活动现金流入小计	18		222,000,000.00	41,934.93	2,173.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		589,716.35	1,454,991.71	756,638.00
投资支付的现金	20			102,000,000.00	80,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21				
支付其他与投资活动有关的现金	22			222,000,000.00	
投资活动现金流出小计	23		589,716.35	325,454,991.71	80,756,638.00
投资活动产生的现金流量净额	24		221,410,283.65	-325,413,056.78	-80,754,464.60
三、筹资活动产生的现金流量：	25				
吸收投资收到的现金	26				95,000,000.00
取得借款收到的现金	27		360,000,000.00	322,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	28				
筹资活动现金流入小计	29		360,000,000.00	322,000,000.00	95,000,000.00
偿还债务支付的现金	30		322,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		31,533,842.09	31,950,192.41	52,479,953.17
支付其他与筹资活动有关的现金	32			7,500,000.00	
筹资活动现金流出小计	33		353,533,842.09	39,450,192.41	52,479,953.17
筹资活动产生的现金流量净额	34		6,466,157.91	282,549,807.59	42,520,046.83
四、汇率变动对现金的影响	35				
五、现金及现金等价物净增加额	36		-4,847,882.92	-96,721,801.16	-21,702,484.69
加：期初现金及现金等价物余额	37		50,564,671.30	148,296,206.71	169,998,691.40
六、期末现金及现金等价物余额	38		45,716,788.38	51,574,405.55	148,296,206.71

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项 目	2009年1至8月							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,856,728.04		4,059,647.78	691,365,777.39
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,856,728.04		4,059,647.78	691,365,777.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					542,482.29		-409,833.29	132,649.00
（一）净利润					13,762,029.78		2,321,855.31	16,083,885.09
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计					13,762,029.78		2,321,855.31	16,083,885.09
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					-13,219,547.49		-2,731,688.60	-15,951,236.09
1．提取盈余公积								
2．对所有者的分配					-13,219,547.49		-2,731,688.60	-15,951,236.09
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	9,399,210.33		3,649,814.49	691,498,426.39

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项 目	2008年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,987,275.96		10,242,318.98	694,334,668.02
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,987,275.96		10,242,318.98	694,334,668.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				344,328.49	2,869,452.08		-6,182,671.20	-2,968,890.63
（一）净利润					20,218,341.58		1,794,003.70	22,012,345.28
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计					20,218,341.58		1,794,003.70	22,012,345.28
（三）所有者投入和减少资本							-7,500,000.00	-7,500,000.00
1.所有者投入资本							-7,500,000.00	-7,500,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配				344,328.49	-17,125,564.40		-700,000.00	-17,481,235.91
1．提取盈余公积				344,328.49	-344,328.49			
2．对所有者（或股东）的分配					-16,781,235.91		-700,000.00	-17,481,235.91
3．其他								
（五）所有者权益内部结转					-223,325.10		223,325.10	
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他					-223,325.10		223,325.10	
四、本期期末余额	100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,856,728.04		4,059,647.78	691,365,777.39

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项 目	2007年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,000,000.00	577,541,672.33			106,657.76		9,111,164.66	591,759,494.75
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	5,000,000.00	577,541,672.33			106,657.76		9,111,164.66	591,759,494.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	95,000,000.00			563,400.75	5,880,618.20		1,131,154.32	102,575,173.27
（一）净利润					57,923,972.12		2,131,154.32	60,055,126.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计					57,923,972.12		2,131,154.32	60,055,126.44
（三）所有者投入和减少资本	95,000,000.00							95,000,000.00
1.所有者投入资本	95,000,000.00							95,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配				563,400.75	-52,043,353.92		-1,000,000.00	-52,479,953.17
1．提取盈余公积				563,400.75	-563,400.75			
2．对所有者（或股东）的分配					-51,479,953.17		-1,000,000.00	-52,479,953.17
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本期期末余额	100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,987,275.96		10,242,318.98	694,334,668.02

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和股东权益	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1		36,490,871.34	43,153,602.55	141,435,218.54	短期借款	32			100,000,000.00	
交易性金融资产	2					交易性金融负债	33				
应收票据	3					应付票据	34				
应收账款	4	八(一)	240,855.14	30,823.20	47,674,024.60	应付账款	35		123,334,290.22	77,246,306.04	46,692,268.95
预付款项	5		277,898.32			预收款项	36		330,373.43	36,904,460.00	25,232,252.64
应收利息	6					应付职工薪酬	37			569,239.55	1,911,530.60
应收股利	7					应交税费	38		7,476,113.09	10,156,065.48	19,886,007.13
其他应收款	8	八(一)	65,516,810.00	282,966,069.00	67,518,235.00	应付利息	39				
存货	9		888,655,841.92	586,015,459.80	396,865,748.34	应付股利	40				
一年内到期的非流动资产	10					其他应付款	41		849,961.00		
其他流动资产	11					一年内到期的非流动负债	42				
流动资产合计	12		991,182,276.72	912,165,954.55	653,493,226.48	其他流动负债	43				
非流动资产：						流动负债合计	44		131,990,737.74	224,876,071.07	93,722,059.32
可供出售金融资产	13					非流动负债：					
持有至到期投资	14					长期借款	45		360,000,000.00	192,000,000.00	
长期应收款	15					应付债券	46				
长期股权投资	16	八(三)	188,657,072.92	191,329,081.24	123,404,512.64	长期应付款	47				
投资性房地产	17					专项应付款	48				
固定资产	18					预计负债	49				
在建工程	19					递延所得税负债	50				
工程物资	20					其他非流动负债	51				
固定资产清理	21					非流动负债合计	52		360,000,000.00	192,000,000.00	
生产性生物资产	22					负债合计	53		491,990,737.74	416,876,071.07	93,722,059.32
油气资产	23					股东权益：					
无形资产	24					股本	54		100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
开发支出	25					资本公积	55		577,541,672.33	577,541,672.33	577,541,672.33
商誉	26					减：库存股	56				
长期待摊费用	27					盈余公积	57		907,729.24	907,729.24	563,400.75
递延所得税资产	28					未分配利润	58		9,399,210.33	8,169,563.15	5,070,606.72
其他非流动资产	29					股东权益合计	59		687,848,611.90	686,618,964.72	683,175,679.80
非流动资产合计	30		188,657,072.92	191,329,081.24	123,404,512.64						
资产总计	31		**1,179,839,349.64**	**1,103,495,035.79**	**776,897,739.12**	**负债和股东权益总计**	60		**1,179,839,349.64**	**1,103,495,035.79**	**776,897,739.12**

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考利润表

会企02表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度	2007年度
一、营业收入	1		64,300,729.18	113,843,590.78	402,880,065.90
减：营业成本	2		25,581,684.03	60,558,112.39	268,990,600.75
营业税金及附加	3		10,445,131.86	14,778,837.23	38,717,441.71
销售费用	4		283,137.55	2,580,161.77	3,285,008.57
管理费用	5		5,220,754.82	7,072,711.75	7,247,137.59
财务费用	6		-58,249.74	-212,835.34	-604,840.10
资产减值损失	7				
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8				
投资收益（损失以“－”号填列）	9	八(四)	-2,672,008.32	-1,575,431.40	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		20,156,262.34	27,491,171.58	85,244,717.38
加：营业外收入	12				
减：营业外支出	13				
其中：非流动资产处置损失（收益以“—”号填列）	14				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		20,156,262.34	27,491,171.58	85,244,717.38
减：所得税费用	16		5,707,067.67	7,266,650.75	2,774,958.91
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		14,449,194.67	20,224,520.83	82,469,758.47
五、每股收益：	18				
（一）基本每股收益	19				
（二）稀释每股收益	20				
六、其他综合收益	21				
七、综合收益总额	22		14,449,194.67	20,224,520.83	82,469,758.47

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考现金流量表

会企03表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度	2007年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2		27,485,787.47	173,178,546.14	391,950,810.91
收到的税费返还	3				
收到其他与经营活动有关的现金	4		31,908,504.74	67,890,730.54	605,013.10
经营活动现金流入小计	5		59,394,292.21	241,069,276.68	392,555,824.01
购买商品、接受劳务支付的现金	6		272,936,266.61	212,592,786.76	214,840,796.61
支付给职工以及为职工支付的现金	7		3,522,239.35	5,358,925.42	2,872,136.78
支付的各项税费	8		19,257,518.65	32,028,800.58	48,120,333.94
支付其他与经营活动有关的现金	9		2,456,410.32	89,613,075.00	113,880,143.32
经营活动现金流出小计	10		298,172,434.93	339,593,587.76	379,713,410.65
经营活动产生的现金流量净额	11		-238,778,142.72	-98,524,311.08	12,842,413.36
二、投资活动产生的现金流量：	12				
收回投资收到的现金	13				
取得投资收益收到的现金	14				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16				
收到其他与投资活动有关的现金	17		192,000,000.00		
投资活动现金流入小计	18		192,000,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19				
投资支付的现金	20			102,000,000.00	80,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21				
支付其他与投资活动有关的现金	22			192,000,000.00	
投资活动现金流出小计	23			294,000,000.00	80,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	24		192,000,000.00	-294,000,000.00	-80,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25				
吸收投资收到的现金	26				95,000,000.00
取得借款收到的现金	27		360,000,000.00	292,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	28			32,500,000.00	
筹资活动现金流入小计	29		360,000,000.00	324,500,000.00	95,000,000.00
偿还债务支付的现金	30		292,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		27,884,588.49	30,257,304.91	51,479,953.17
支付其他与筹资活动有关的现金	32		-		
筹资活动现金流出小计	33		319,884,588.49	30,257,304.91	51,479,953.17
筹资活动产生的现金流量净额	34		40,115,411.51	294,242,695.09	43,520,046.83
四、汇率变动对现金的影响	35				
五、现金及现金等价物净增加额	36		-6,662,731.21	-98,281,615.99	-23,637,539.81
加：期初现金及现金等价物余额	37		43,153,602.55	141,435,218.54	165,072,758.35
六、期末现金及现金等价物余额	38		36,490,871.34	43,153,602.55	141,435,218.54

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 所 有 者 权 益 变 动 表

会企04表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月					
			实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额			100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,169,563.15	686,618,964.72
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额			100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,169,563.15	686,618,964.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,229,647.18	1,229,647.18
（一）净利润							14,449,194.67	14,449,194.67
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计							14,449,194.67	14,449,194.67
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配							-13,219,547.49	-13,219,547.49
1．提取盈余公积								
2．对所有者的分配							-13,219,547.49	-13,219,547.49
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本								
2．盈余公积转增资本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额			100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	9,399,210.33	687,848,611.90

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 所 有 者 权 益 变 动 表

会企04表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2008年度					
			实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额			100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,070,606.72	683,175,679.80
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额			100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,070,606.72	683,175,679.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						344,328.49	3,098,956.43	3,443,284.92
（一）净利润							20,224,520.83	20,224,520.83
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计							20,224,520.83	20,224,520.83
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配						344,328.49	-17,125,564.40	-16,781,235.91
1．提取盈余公积						344,328.49	-344,328.49	
2．对所有者的分配							-16,781,235.91	-16,781,235.91
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本								
2．盈余公积转增资本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额			100,000,000.00	577,541,672.33		907,729.24	8,169,563.15	686,618,964.72

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人

备 考 所 有 者 权 益 变 动 表

会企04表

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2007年度					
			实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额			5,000,000.00	577,541,672.33				582,541,672.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额			5,000,000.00	577,541,672.33				582,541,672.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			95,000,000.00			563,400.75	5,070,606.72	100,634,007.47
（一）净利润							57,113,960.64	57,113,960.64
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计							57,113,960.64	57,113,960.64
（三）所有者投入和减少资本			95,000,000.00					95,000,000.00
1．所有者投入资本			95,000,000.00					95,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配						563,400.75	-52,043,353.92	-51,479,953.17
1．提取盈余公积						563,400.75	-563,400.75	
2．对所有者的分配							-51,479,953.17	-51,479,953.17
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本								
2．盈余公积转增资本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额			100,000,000.00	577,541,672.33		563,400.75	5,070,606.72	683,175,679.80

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人

上海二纺机股份有限公司

2008 年 12 月 31 日至 2009 年 8 月 31 日止
审计报告及备考财务报表

目　　录　　页码

一、　审计报告　1-2

二、　上海二纺机股份有限公司备考财务报表及附注

1、备考资产负债表和备考合并资产负债表

2、备考利润表和备考合并利润表

3、备考现金流量表和备考合并现金流量表

4、备考股东权益变动表和备考合并股东权益变动表

5、备考财务报表附注　1-45

审 计 报 告

信会师报字(2009)第 11912 号

上海二纺机股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海二纺机股份有限公司（以下简称二纺机公司）按照后附的备考财务报表附注二的基本假设及附注三所述的编制基础的备考财务报表，包括 2009 年 8 月 31 日、2008 年 12 月 31 日备考合并资产负债表，2009 年 1 至 8 月、2008 年度备考合并利润表、备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表以及备考财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按企业会计准则的规定编制备考财务报表是二纺机公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，二纺机公司的备考财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了二纺机公司 2009 年 8 月 31 日、2008 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2009 年 1 至 8 月、2008 年度的备考经营成果及备考现金流量。

立信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国注册会计师：

中国·上海　　二〇〇九年十二月六日

上海二纺机股份有限公司
备考财务报表附注

一、公司基本情况

上海二纺机股份有限公司系于 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；1992 年 5 月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金 B 股字第 1 号文批准，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。1995 年 10 月 4 日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为 019003 号，法定代表人李培忠。公司注册资本为人民币 566,449,190.00 元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第 1047 号验资报告。所属行业为工业制造业。

公司注册资本为 56,644.919 万元，经营范围为：生产纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品，主要产品为纺织机械。

二、重大资产出售暨关联交易的基本情况

2009 年 8 月 3 日，公司发布了重要事项停牌公告，公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）商讨重大资产重组事项。

（一）上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案

2009 年 9 月 1 日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。

本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成，具体方案如下：

1、股份无偿划转：公司控股股东太平洋机电(集团)有限公司(下称：太平洋机电集团)于2009年9月1日与上海市北高新(集团)有限公司(下称：市北集团)签署有关股权划转协议，太平洋机电集团拟将其持有的公司237,428,652股国有股(占公司已发行股本总额的41.92%)无偿划转给市北集团。股份划转完成后，市北集团将成为公司控股股东。

2、资产置换：公司于同日与市北集团签署《资产置换协议》，公司拟以扣除人民币2亿元货币资金外的全部资产及负债（以下简称拟置出资产）与市北集团合法拥有的园区地产开发及销售相关资产及负债（以下简称拟置入资产）进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂，差额部分以资金方式予以补足。

（二）上海二纺机股份有限公司资产置换协议

2009 年 9 月 1 日，公司与上海市北高新（集团）有限公司签订了《上海二纺机股份有限公司资产置换协议》。

具体方案如下：

公司拟以其扣除人民币 2 亿元货币资金外的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，就两者之间可能存在的差额部分，公司与市北集团双方将以现金方式进行结算。

公司将以具备证券从业资质的资产评估机构出具且经有权国有资产监督管理部门核准或备案的反映拟置出资产于置换基准日公允价值之资产评估报告所载的评估净值作为拟置出资产的转让价格；乙方将以具备证券从业资质的资产评估机构出具且经有权国有资产监督管理部门核准或备案的反映拟置入资产于置换基准日公允价值之资产评估报告所载的评估净值作为拟置入资产的转让价格。

根据上海立信资产评估有限公司于 2009 年 12 月 15 日出具的信资评报字第 245 号《资产重组项目资产评估报告书》，经上海市国有资产监督管理委员会评估备案，拟置出资产于置换基准日的评估净值为 83,925.51 万元；根据上海东洲资产评估有限公司于 2009 年 12 月 11 日出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033Z1 号《企业价值评估报告》，经上海市国有资产监督管理委员会评估备案，拟置入资产于置换基准日的评估净值为 76,285.77 万元。

上述股份无偿划转、资产置换构成本次交易不可分割的整体，若其中任一交易未获通过或批准，则上述其他交易均自动失效并终止实施。

三、模拟备考财务报表编制基础及方法

因本公司向市北集团出售重大资产的行为构成了上市公司重大资产重组，根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《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》的相关规定，需对本公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据公司与市北集团签订的《上海二纺机股份有限公司资产置换协议》，并按照以下假设基础编制：

与重大资产出售相关的假设

1、备考合并财务报表附注二所述的《上海二纺机股份有限公司资产置换协议》能够获得公司股东大会、中国证券监督管理委员会的批准；

2、假设在 2008 年 1 月 1 日前公司已完成相关出售资产、负债的转让及过户手续，公司已取得上海开创企业发展有限公司的 100%股权；与公司相关出售资产、负债有关的所有业务不在本备考合并财务报表反映，与相关出售资产、负债对应的损益也不在本备考合并财务报表模拟反映。

四、公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止的一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公

允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（六）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：

房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项账目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项账目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

对于年末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

（1）房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期3个月以内	10%
超过合同约定收款期3个月以外	个别认定

（2）租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期3个月以内	10%
超过合同约定收款期3个月以外	个别认定

（3）非房产、租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
半年以内	0%
半年至一年	10%
一至二年	30%
二至三年	80%
三年以上	100%

（七）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品。

2、房地产开发的核算方法

①开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本－土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

②公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

3、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售

费用以及相关税费后的金额确定。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（八）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（九）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值超过 2,000 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

房屋建筑物、专用设备、运输工具、办公电子设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生

的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20－40 年	5	2.38-4.75
专用设备	10 年	5	9.5
运输设备	5 年	5	19
通用设备	5 年	5	19

（十）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非

有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用寿命
电脑软件	5 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

（3）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

（十一）商誉

是指在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

（十二）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限。

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（十三）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十四）预计负债

1、预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售按以下标准确认。

①工程已经竣工，具备入住交房条件；

②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

（1）已完工作的测量。

（2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

（3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

（十六）确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

（十七）报告期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

本备考财务报表系基于附注二的基本假设及附注三所述的编制基础编制，故报告期内无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正。

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税　种	税率	备注
增值税	17%	商品销售收入
营业税	5%	房地产销售收入等
城市维护建设税	7%	应纳流转税额等
教育费附加	3%	应纳流转税额等
土地增值税	超额累进税率	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳
企业所得税	33％、25%	应纳税所得额

（二）报告期内公司土地增值税政策

土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

本报告期内，在公司项目达到土地增值税清算条件之前，按照预收账款的 1%预缴；达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》文件规定的条件后，公司自行对土地增值税进行清算计提。

六、合并财务报表

（一）合并财务报表方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。

纳入合并财务报表的合并范围包括公司所控制的全部子公司和按照备考财务报表附注二的基本假设：即本公司已取得上海开创企业发展有限公司 100%股权，上海市北高新（集团）有限公司已将其持有的对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资和对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权无偿划转入上海开创企业发展有限公司，按中国证券监督管理委员会有关规定，假设上述股权置换和无偿划转在本财务报告期初已经发生而确定的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资

料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（二）通过非同一控制下的企业合并取得的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	合并范围内表决权比例	是否合并	合并期间
上海开创企业发展有限公司	上海	房地产业	10000	房地产开发经营	100%	100%	100%	是	2008 年度、2009 年 1 至 8 月
上海电气工业园区管理有限公司注 1	上海	服务业	200	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	51%	51%	51%	是	2008 年度、2009 年 1 至 8 月
上海聚能湾企业服务有限公司注 2	上海	服务业	1000	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	100%	100%	100%	是	2008 年度、2009 年 1 至 8 月

注 1：上海电气工业园区管理有限公司成立于 2003 年 4 月 8 日，注册资本 200 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 102 万元、上海电气企业发展有限公司出资 98 万元共同投资组建，公司经营范围：工业园区开发、经营、管理。目前公司主要从事上海电气工业园区房产租赁业务。

注 2：上海聚能湾企业服务有限公司成立于 2004 年 1 月 8 日，设立时注册资本 5,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司出资 4,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司出资 250 万元，上海印刷厂出资 500 万元共同投资组建，持股比例分别为 85%、10%、5%。2008 年 11 月，经聚能湾公司股东会决议同意，公司减资 4,000 万元，分别由上海市北高新（集团）有限公司减资 3,250 万元、上海市北工业新区科技发展有限公司减资 250 万元，上海印刷厂减资 500 万元。减资后聚能湾公司注册资本变更为 1,000 万元，上海市北高新（集团）有限公司持有股权增至 100%。公司经营范围：以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等。目前公司主要从事市北园区服务业务。

（三）报告期内合并报表范围的变更情况

报告期内合并报表范围无变更。

（四）少数股东权益和少数股东损益

1、少数股东权益

项　　目	2008 年 1 月 1 日	2008 年度		2008 年 12 月 31 日
		少数股东损益增减	其他增减	
上海电气工业园区管理有限公司（注 1）	2,965,644.08	1,794,003.70	700,000.00	4,059,647.78
上海聚能湾企业服务有限公司（注 2）	7,276,674.90	---	7,276,674.90	---
合　　计	10,242,318.98	1,794,003.70	7,976,674.90	4,059,647.78

项　　目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 1 至 8 月		2009 年 8 月 31 日
		少数股东损益增减	其他增减	
上海电气工业园区管理有限公司（注 1）	4,059,647.78	2,321,855.31	2,731,688.60	3,649,814.49
上海聚能湾企业服务有限公司（注 2）	---	---	---	---
合　　计	4,059,647.78	2,321,855.31	2,731,688.60	3,649,814.49

注 1：其他增减系根据上海电气工业园区管理有限公司股东会决议，按持有股权比例分配给股东的股利。

注 2：其他增减系根据 2008 年 11 月上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议，少数股东以初始投资成本减资 750 万元以及按持股比例享有的少数股东权益-223,325.10 元转入本公司承担。

2、少数股东损益

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度	2007 年度
上海电气工业园区管理有限公司	2,321,855.31	1,794,003.70	2,210,558.62
上海聚能湾企业服务有限公司(注)	---	---	-79,404.30
合　计	2,321,855.31	1,794,003.70	2,131,154.32

注: 2008 年 11 月上海聚能湾企业服务有限公司股东会决议，少数股东以初始投资成本减资 750 万元，其按持股比例享有的少数股东权益均由本公司承担，故 2008 年度及 2009 年 1 至 8 月均不再确认少数股东损益。

七、备考合并财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
现　金	87,271.96	108,598.48
银行存款	323,058,150.67	314,665,159.58
合　计	323,145,422.63	314,773,758.06

截至 2009 年 8 月 31 日，本公司不存在抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1、应收账款构成

2009 年 8 月 31 日

账　　龄	账面余额	占总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项				
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项				
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	706,036.94	67.58%	---	---
其中：合同约定收款期内	706,036.94	67.58%	---	---
超过合同约定收款期 3 个月以内			---	---
小计	706,036.94	67.58%	---	---
非房产、租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项				
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项				
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	338,686.80	32.42%	---	---
其中：半年以内	338,686.80	32.42%	---	---
小计	338,686.80	32.42%	---	---
合　　计	1,044,723.74	100.00%	---	---

2008 年 12 月 31 日

账　　龄	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备

租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	331,176.00	53.50%	---	---
其中：合同约定收款期内	331,176.00	53.50%	---	---
小计	331,176.00	53.50%	---	---
非房产、租赁业务应收款				
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	287,867.44	46.50%	---	---
其中：半年以内	287,867.44	46.50%	---	---
小计	287,867.44	46.50%	---	---
合　计	619,043.44	100.00%	---	---

2、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项 314,414.80 元。

3、截至 2009 年 8 月 31 日，应收账款余额中应收关联方款项为 314,414.80 元，详见附注八。

（三）预付账款

账　龄	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	277,898.32	100%	---	---

1、截至 2009 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，预付账款余额中无预付关联方款项。

（四）其他应收款

1、其他应收账款构成

账　龄	2009 年 8 月 31 日

	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	71,078,426.83	99.84%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	112,524.70	0.16%	---	---
其中：1 年以内	112,524.70	0.16%	---	---
合　　计	71,190,951.53	100%	---	---

2008 年 12 月 31 日

账　　龄	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备计提比例	坏账准备
单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	319,110,120.83	99.97%	---	---
单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---
其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	83,340.00	0.03%	---	---
其中：1 年以内	83,340.00	0.03%	---	---
合　　计	319,193,460.83	100%	---	---

2、单项金额重大的其他应收款不计提坏账准备情况

2009 年 8 月 31 日

单位名称	款项性质	金　额	占其他应收款总额比例	理　由
上海创辉投资经营有限公司	往来款	67,376,262.50	94.64%	财务状况良好,协议期后收款
上海市北高新(集团)有限公司	往来款	3,702,164.33	5.20%	财务状况良好,协议期后收款
小计		71,078,426.83	99.84%	

2008 年 12 月 31 日

上海创辉投资经营有限公司	往来款	313,907,956.50	98.34%	财务状况良好，期后大额已收款

上海市北高新(集团)有限公司	往来款	5,202,164.33	1.63%	财务状况良好，期后大额已收款
小计		319,110,120.83	99.97%	

3、报告期内，2008 年 12 月 31 日其他应收款余额比 2007 年末余额增加 203,971,361.50 元，增加比例为 177.02%，增加原因为：关联方上海创辉投资经营有限公司向本公司及子公司上海聚能湾企业服务有限公司借款，关联方资金往来情况详见附注八。

2009 年 8 月 31 日其他应收款余额比 2008 年末余额减少 248,002,509.30 元，减少比例为 77.70%，减少原因为：关联方上海创辉投资经营有限公司归还上期欠款。

4、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收账款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，其他应收款余额中应收关联方欠款比例为 99.84%，详见附注八。

（五）存货及存货跌价准备

1、项目列示

账　龄	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	438,282,850.34	---	374,697,455.93	---
开发产品	334,656,010.47	---	162,610,277.68	---
待开发土地	115,716,981.11	---	48,707,726.19	---
合　计	888,655,841.92	---	586,015,459.80	---

2、截至 2009 年 8 月 31 日，存货相关信息情况如下：

项目名称	宗地号	坐落地	使用期限	宗地面积(平方米)	本次拟注入建筑面积(平方米)	备注
创业产业园	上海市闸北区彭浦镇 333 街坊 4 丘	上海市江场西路 518,520,522,532,538	2004.2.13-2054.2.12	5,368	---	已完工,开创公司开发
总部经济园南园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 62 丘	上海市江场三路 166.168、170 号等	2003.5.24-2053.5.23	50,278	34,908.41	已完工
前沿产业园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 86 丘房产	上海市江场三路 181、183、191、193、197 号	2007.2.27-2057.2.26	10,183	25,495.38	已完工
总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘	上海市彭浦镇 334 街坊 68 丘	2003.7.10-2053.7.10	40,214	69,023.90	在建
#13-2 地块房地产	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 63 丘	上海市江场三路 161 号、163 号等	2003.5.24-2053.5.23	10,480	---	已完工
#10 地块房地	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊	上海市江场三路	2002.12.16-2052.12.15	26,579	---	已完工

产	69 丘	211.213.215.217.219.221.223 号					
信息产业园土地	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 90 丘	上海市万荣路 1268 号	2009.1.16-2059.1.15	22,600	---	待开发土地	
亚太数据中心土地	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 93 丘	江场西路 389 号 1.2.3 幢	2003.3.8-2053-3.7	6,955	---	待开发土地	

本附注以下均以“项目名称”作为地块简称说明。

3、开发成本

项目名称	土地面积(平方米)	开发建筑面积(平方米)	物业类型	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总部经济园北园	26,697.78	69,023.90	产业载体	2007 年 6 月	2010 年 1 月	530,000,000.00	438,282,850.34	230,143,579.18
前沿产业园	10,182.70	25,495.38	产业载体	2005 年 3 月	2009 年 8 月	180,000,000.00	---	144,553,876.75
小计	36,880.48	94,519.28				710,000,000.00	438,282,850.34	374,697,455.93

4、开发产品

项目名称	土地面积(平方米)	开发建筑面积(平方米)	物业类型	竣工时间	2008 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期减少金额	2009 年 8 月 31 日
创业产业园	5,368.00	11,432.24	产业载体	2006 年 8 月	20,300,452.96	---	3,863,500.67	16,436,952.29
总部经济园南园	28,757.17	76,155.88	产业载体	2006 年 8 月	137,247,878.88	---	16,099,317.20	121,148,561.68
前沿产业园	10,182.70	25,495.38	产业载体	2009 年 1 月	---	197,070,496.50	---	197,070,496.50
#10 地块房地产	19,394.92	31,758.99	产业载体	2004 年 1 月	5,061,945.83	---	5,061,945.83	---
小计	63,702.79	144,842.49			162,610,277.67	197,070,496.50	25,024,763.70	334,656,010.47

5、待开发土地

项　目	土地面积(平方米)	预计开工时间	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
信息产业园土地	22,600.00	2010 年 10 月	109,275,039.69	43,968,979.14
亚太数据中心土地	6,955.00	2010 年 4 月	6,441,941.42	4,738,747.05
合　计	29,555.00		115,716,981.11	48,707,726.19

6、计入存货成本的借款费用资本化金额

项目名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入存货额	其他减少	2009 年 8 月 31 日
总部经济园北园	10,728,301.62	5,451,218.86	---	---	16,179,520.48
前沿产业园	12,388,956.39	3,663,081.13	---	---	16,052,037.52
合　计	23,117,258.01	9,114,299.99	---	---	32,231,558.00

根据银行借款加权平均利率计算确定的资本化率为

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
资本化率	5.40%	6.56%

7、报告期内，2009 年 8 月 31 日存货账面价值比 2008 年末余额增加 302,640,382.12 元，增加比例为 51.64%，增加原因为：本期总部经济园北园工程款增加 208,139,271.16 元、信息产业园土地款增加 65,306,060.55 元。

8、截至 2009 年 8 月 31 日，用于抵押的存货项目为总部经济园北园在建工程，账面金额为 438,282,850.34 元，详见附注十。

（六）长期股权投资

项　目	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
长期股权投资	177,752,560.28	---	180,424,568.60	---

1、被投资单位基本信息

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业							
上海中铁市北投资发展有限公司	上海	房地产开发	40%	40%	198,537,760.65	---	-1,462,239.35
上海中冶祥腾投资有限公司	上海	房地产开发	34%	34%	289,227,811.82	---	-6,138,566.42

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008 年 12 月 31 日	本期增减额		2009 年 8 月 31 日
			投资成本增减	权益增减额	
上海中铁市北投资发展有限公司（注 1）	80,000,000.00	80,000,000.00	---	-584,895.74	79,415,104.26
上海中冶祥腾投资有限公司（注 2）	102,000,000.00	100,424,568.60	---	-2,087,112.58	98,337,456.02
小计	182,000,000.00	180,424,568.60	---	-2,672,008.32	177,752,560.28

注 1：上海中冶祥腾投资有限公司（以下简称“上海中冶公司”）成立于 2008 年 1 月 9 日，由上海市北高新（集团）有限公司、中国二十冶建设有限公司和上海祥腾投资有限公司共同投资组建，注册资本 20,000 万元。

基本情况：上海中冶公司属于房地产开发经营公司，负责上海市闸北区大宁路街道 327 街坊 30 丘商业办公项目的开发经营。截至 2009 年 8 月 31 日，上海中冶公司所开发项目结构已封顶，并取得预售许可证。计划竣工时间 2010 年 5 月，土地面积：27,393 平方米，规划总建筑面积：75,932 平方米，物业类型：商业、办公。上海中冶公司土地和在建房产已为上海中冶公司取得上海农村商业银行 25,000 万元银行借款提供抵押，抵押期限自 2008 年 9 月 8 日至 2011 年 9 月 7 日。

注 2：上海中铁市北投资发展有限公司（以下简称“上海中铁公司”）成立于 2007 年 4 月，

由中铁置业集团有限公司和上海市北高新（集团）有限公司共同投资组建，注册资本 20,000 万元。

基本情况：上海中铁公司属于房地产开发经营公司，负责上海市闸北区大宁路街道 327 街坊 40 丘商业办公项目的开发经营，计划开工时间 2009 年 12 月，竣工时间 2012 年 12 月。土地面积：51,849 平方米，规划总建筑面积：189,169 平方米，物业类型：商业、办公、宾馆。

（七）固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产原价

固定资产	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
运输设备	812,214.73	223,789.95	---	1,036,004.68
办公设备	328,577.00	12,528.00	---	341,105.00
合　　计	1,140,791.73	236,317.95	---	1,377,109.68

2、累计折旧

累计折旧	2008 年 12 月 31 日	本　　期			2009 年 8 月 31 日
		增加金额	提取金额	减少金额	
运输设备	404,789.68	---	121,508.58	---	526,298.26
办公设备	148,405.71	---	32,231.00	---	180,636.71
合　计	553,195.39	---	153,739.58	---	706,934.97

3、固定资产账面价值

固定资产	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
运输设备	509,706.42	407,425.05
办公设备	160,468.29	180,171.29
合　　计	670,174.71	587,596.34

4、截至 2009 年 8 月 31 日无用于抵押或担保的固定资产。

（八）在建工程

1、项目列示

工程项目名称	预算数	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2009 年 8 月 31 日	资金来源	工程投入占预算比例
				转入固定资产	其他减少			
电气园区 33 号厂房改建	1,590,000.00	---	149,165.00	---	---	149,165.00	其他来源	9.00%
电气园区 32 号厂房改建	1,200,000.00	1,071,065.98	59,233.40	---	1,130,299.38	---	其他来源	100.00%
合　计	2,790,000.00	1,071,065.98	208,398.40	---	1,130,299.38	149,165.00	---	---

注：上述厂房改建系公司控股孙公司上海电气园区管理有限公司租赁上海文通物业有限公司厂房，在租赁期内发生的厂房改建款。

2、报告期内，2009 年 8 月 31 日在建工程比期初数减少 921,900.98 元，减少比例为 86.07

%，主要变动原因为：电气园区 32 号厂房改建项目工程转入长期待摊费用 113.03 万元。

（九）无形资产

1、无形资产原价

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
办公软件	10,360.00	---	---	10,360.00

2、累计摊销

项　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
办公软件	7,079.47	1,381.36	---	8,460.83

3、无形资产账面价值

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	剩余摊销年限
办公软件	1,899.17	3,280.53	11 个月

4、截至 2009 年 8 月 31 日，公司无用于抵押的无形资产。

5、截至 2009 年 8 月 31 日，无形资产不存在减值情况。

(十)长期待摊费用

项　目	原始发生额	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期减少	累计摊销	2009 年 8 月 31 日	剩余摊销年限
电气园区 36 号厂房改建	5,870,000.00	1,654,973.56	---	652,222.24	---	4,867,248.68	1,002,751.32	12 个月
电气园区 32 号厂房改建	1,130,299.38	---	1,130,299.38	233,577.39	---	233,577.39	896,721.99	45 个月
电气园区 33 号厂房改建	145,000.00	---	145,000.00	---	---	---	145,000.00	36 个月
合　计	7,145,299.38	1,654,973.56	1,275,299.38	885,799.63	---	5,100,826.07	2,044,473.31	

注：上述厂房改建系公司控股孙公司上海电气工业园区管理有限公司租赁上海文通物业有限公司厂房，在租赁期内发生的厂房改建款。

（十一）短期借款

借款类别	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
担保借款（注 1）	---	100,000,000.00
抵押借款（注 2）	---	30,000,000.00
合　计	---	130,000,000.00

注 1：上海市闸北区国有资产投资公司为公司控股子公司上海开创企业发展有限公司 2008 年度 20,000 万元贷款提供担保。

注 2：2008 年度，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 69 丘房产中的江场三路 221 幢 101 室、301 室、401 室、501 室；223 幢 101 室、201

室房产为本公司孙公司上海聚能湾企业服务有限公司 3,000 万元贷款提供抵押。

（十二）应付账款

账　龄	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	119,344,197.72	68,652,713.94
一至二年	---	8,632,655.10
二至三年	4,534,956.45	---
合　计	123,879,154.17	77,285,369.04

1、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中无应付关联方款项。

3、报告期内，2009 年 8 月 31 日应付账款余额比年初数增加 47,346,381.79 元，增加比例为 61.86%，增加原因系应付总部经济园北园在建产业载体工程款及信息产业园土地款增加所致；

4、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中应付工程及土地款占比为 99.26%，具体项目如下：

项　目	金　额	款项性质
总部经济园北园在建产业载体	65,747,712.40	工程款
总部经济园南园产业载体	4,534,956.45	工程款
前沿产业园产业载体	27,345,521.37	工程款
信息产业园土地	25,706,100.00	土地收购款
合　计	123,334,290.22	

5、截至 2009 年 8 月 31 日，应付账款余额中金额较大的单位列示如下：

单位名称	金　额	账 龄	款项性质
江苏省建设工程集团有限公司	54,711,130.00	1 年以内	总部经济园北园、南园工程款
中建五局建筑装饰有限公司	15,893,388.77	1 年以内	总部经济园北园、前沿产业园工程款
上海金瑞混凝土有限公司	7,337,250.00	1 年以内	总部经济园北园商品砼
上海为林绿化景观有限公司	4,499,148.00	1 年以内	总部经济园北园绿化
上海自来水管线工程有限公司	25,706,100.00	1 年以内	信息产业园土地收购款
合　计	108,147,016.77		

（十三）预收款项

项　目	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预收房租	1,227,617.22	---

预收#10 地块产业载体销售款		---	2,000,000.00
预收总部经济园南园产业载体销售款		---	34,904,460.00
预收#13-2 地块产业载体销售款		---	---
合计	1,227,617.22		36,904,460.00

1、截至 2009 年 8 月 31 日，预收款项余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日止，预收账款余额中无预收关联方款项。

（十四）应付职工薪酬

项　　目	2008 年	本　　期		2009 年
	12 月 31 日	增加金额	支付金额	8 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	542,498.52	3,717,069.04	4,259,567.56	---
2、职工福利费	---	221,030.37	221,030.37	---
3、社会保险费	---	689,997.67	689,997.67	---
其中：1．医疗保险费	---	246,185.82	246,185.82	---
2．基本养老保险费	---	387,415.42	387,415.42	---
3．失业保险费	---	35,219.60	35,219.60	---
4．工伤保险费	---	8,807.18	8,807.18	---
5．生育保险费	---	8,807.18	8,807.18	---
6．综合保险费	---	3,562.47	3,562.47	---
4、住房公积金	---	324,323.92	324,323.92	---
5、工会经费和职工教育经费	39,820.08	81,944.64	120,295.94	1,468.78
合　　计	582,318.60	5,034,365.64	5,615,215.46	1,468.78

（十五）应交税费

税　种	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
增值税	1,988.32	1,299.36
营业税	-72,605.77	294,997.77
城建税	503,583.66	318,418.76
企业所得税	1,209,451.81	2,919,931.98
个人所得税	9,347.50	19,248.91
契税	249,000.00	249,000.00
土地增值税	5,460,381.60	6,464,367.17

教育费附加	215,821.56	136,465.19
河道管理费	-11,774.30	-4,787.11
合　计	7,565,194.38	10,398,942.03

（十六）其他应付款

账　龄	2009 年 8 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	1,988,498.52	662,942.21
一至二年	497,060.68	178,665.66
二至三年	173,665.72	1,765,379.70
三至四年	1,683,124.75	---
合　计	4,342,349.67	2,606,987.57

1、截至 2009 年 8 月 31 日，余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、截至 2009 年 8 月 31 日止余额中无应付关联方款项。

3、截至 2009 年 8 月 31 日，大额其他应付款列示如下：

客户名称	金　额	账　龄	性质或内容
上海市北工业园区(集团)有限公司管理委员会	1,100,000.00	3 年以上	补贴款
上海市北工业园区(集团)有限公司管理委员会	647,168.93	1 年以内	补贴款
上海大宁投资有限公司	364,878.00	1 年以内	租赁保证金
劳动报社	106,631.00	1-2 年	租赁保证金
上海翔荃投资咨询有限公司	697,500.00	1 年以内	购房意向金
合　计	2,916,177.93		

（十七）长期借款

1、项目列示

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	借款条件	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
交行上海共和新路支行	2009-1-21	2011-12-9	基准利率	抵押借款	---	96,600,000.00	---	96,600,000.00
交行上海共和新路支行	2009-3-26	2012-3-20	基准利率	抵押借款	---	263,400,000.00	---	263,400,000.00
交行上海闸北支行	2008-4-16	2011-1-11	7.938%	抵押借款	100,000,000.00	---	100,000,000.00	--
交行上海闸北支行	2008-9-19	2010-9-11	7.654%	抵押借款	60,000,000.00	---	60,000,000.00	--
交行上海闸北支行	2008-9-25	2010-9-21	7.654%	抵押借款	32,000,000.00	---	32,000,000.00	---
				合 计	192,000,000.00	360,000,000.00	192,000,000.00	360,000,000.00

注：2008 年 4 月、9 月，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司分别向交通银行股份有限公司上海闸北分（支）行贷款 10,000 万元、9,200 万元，并约定借款期限为二年。2009 年 5 月，公司已全额归还上述贷款。

2、关联方担保抵押情况见附注十。

（十八）股本

	2009 年 8 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	股数	金　额	股数	金　额
A 股　（每股面值人民币 1 元）	333,524,190.00	333,524,190.00	333,524,190.00	333,524,190.00
B 股　（每股面值人民币 1 元）	232,925,000.00	232,925,000.00	232,925,000.00	232,925,000.00
合　　计	566,449,190.00	566,449,190.00	566,449,190.00	566,449,190.00

报告期本公司股本变动金额如下：

2009 年 8 月 31 日

项　　目	期初余额		本期变动增（+）减（－）					期末余额	
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
1、有限售条件股份									
(1) 国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(2) 国有法人持股	180,783,734.00	31.92				-180,783,734.00	-180,783,734.00	---	---
(3) 其他内资持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(4) 外资持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	180,783,734.00	31.92				-180,783,734.00	-180,783,734.00	---	---
2、无限售条件流通股份									
(1) 国有法人持有股份	56,644,918.00	10.00	---	---	---	180,783,734.00	180,783,734.00	237,428,652.00	41.92
(2) 人民币普通股	96,095,538.00	16.96	---	---	---	---	---	96,095,538.00	16.96
(3) 境内上市的外资股	232,925,000.00	41.12	---	---	---	---	---	232,925,000.00	41.12
(4) 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(5) 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股份合	385,665,456.00	68.08	---	---	---	180,783,734.00	180,783,734.00	566,449,190.00	100.00

项　　目	期初余额		本期变动增（+）减（－）					期末余额	
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
计									
合　　计	566,449,190.00	100.00	---	---	---	---	---	566,449,190.00	100.00

2009 年 3 月 3 日，本公司原有限售条件的国有法人持股 180,783,734 股（占总额 31.92%）解禁上市流通。详见附注十二/（二）。

2008 年度

项　　目	年初余额		本年变动增（+）减（－）					年末余额	
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
1、有限售条件股份									
(1) 国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(2) 国有法人持股	209,106,193.00	36.92	---	---	---	-28,322,459.00	-28,322,459.00	180,783,734.00	31.92
(3) 其他内资持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(4) 外资持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	209,106,193.00	36.92	---	---	---	-28,322,459.00	-28,322,459.00	180,783,734.00	31.92
2、无限售条件流通股份									
(1) 国有法人持有股份	28,322,459.00	5.00				28,322,459.00	28,322,459.00	56,644,918.00	10.00
(2) 人民币普通股	96,095,538.00	16.96	---	---	---	---	---	96,095,538.00	16.96
(3) 境内上市的外资股	232,925,000.00	41.12	---	---	---	---	---	232,925,000.00	41.12
(4) 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(5) 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股份合计	357,342,997.00	63.08	---	---	---	28,322,459.00	28,322,459.00	385,665,456.00	68.08
合　　计	566,449,190.00	100.00	---	---	---	---	---	566,449,190.00	100.00

2008 年 3 月 3 日，本公司原有限售条件的国有法人持股 28,322,459.00 股（占总额 5%）解

禁上市流通。详见附注十二/（二）。

（十九）资本公积

1、项目列示

项　　目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	29,441,508.88	---	---	29,441,508.88
（2）同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小　　计	29,441,508.88	---	---	29,441,508.88
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动（注 1）	673,108,351.06	3,437,105.67	18,863,524.34	657,681,932.39
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失（注 2）	10,577,990.82	15,426,418.67		26,004,409.49
（3）原制度转入	38,918,112.90			38,918,112.90
（4）大股东捐赠	23,864,413.40			23,864,413.40
小　　计	746,468,868.18	18,863,524.34	18,863,524.34	746,468,868.18
合　　计	775,910,377.06	18,863,524.34	18,863,524.34	775,910,377.06

注 1：详见本附注（十九）－2；

注 2：2009 年 8 月 31 日根据可供出售的金融资产，按期末公允价值增值扣减递延所得税负债影响转入，相应增加资本公积 15,426,418.67 元。

项　　目	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	29,441,508.88	---	---	29,441,508.88
（2）同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小　　计	29,441,508.88	---	---	29,441,508.88
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动（注 1）	624,489,913.39	55,062,456.62	6,444,018.95	673,108,351.06
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失（注 2）	83,284,166.99	10,577,990.82	83,284,166.99	10,577,990.82
（3）原制度转入	38,918,112.90			38,918,112.90
（4）大股东捐赠（注 3）		23,864,413.40		23,864,413.40

小　　计	746,692,193.28	89,504,860.84	89,728,185.94	746,468,868.18
合　　计	776,133,702.16	89,504,860.84	89,728,185.94	775,910,377.06

注 1：详见本附注（十九）－2；

注 2：2008 年度出售无限售条件的可供出售的金融资产，将原直接计入资本公积的公允价值变动增值额相应转出，减少资本公积 83,284,166.99 元；2008 年度新增可供出售的金融资产，按年末公允价值增值扣减递延所得税负债影响转入，相应增加资本公积 10,577,990.82 元。

注 3：2008 年度向控股股东出售债权实现的利得计入资本公积 23,864,413.40 元，详见附注十二/（四）。

2、被投资单位除净损益外所有者权益其他变动

系根据备考合并财务报表附注三所述的基本假设，根据 2009 年 12 月 27 日公司召开第六届董事会第二十七次（临时）会议审议并通过的《上海二纺机股份有限公司资产置换协议》、《上海二纺机股份有限公司资产置换协议补充协议》和《关于批准本次重组方案所涉资产的审计、评估和盈利预测报告进行申报和披露的议案》，假设在报告期期初，即 2008 年 1 月 1 日，公司已完成相关出售资产、负债的转让及过户手续，公司已取得上海开创企业发展有限公司的 100%股权，具体构成如下。

2009 年 8 月 31 日

项　　目	置换前二纺机母公司期末余额	置换前母公司期初期末未分配利润差额	资产置换差额	长期股权投资与子公司净资产差额	合并期末余额
1、资本溢价（股本溢价）					
投资者投入的资本	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
小　　计	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
2、其他资本公积					
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动		---	732,669,620.49	-74,987,688.10	657,681,932.39
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	26,004,409.49	---	---	---	26,004,409.49
（3）原制度转入	38,918,112.90	---	---	---	38,918,112.90
（4）大股东捐赠	23,864,413.40	---	---	---	23,864,413.40
小　　计	88,786,935.79	---	732,669,620.49	-74,987,688.10	746,468,868.18
合　　计	118,228,444.67	---	732,669,620.49	-74,987,688.10	775,910,377.06

2008 年 12 月 31 日

项　　目	置换前二纺机母公司期末余额	置换前母公司 2008 年 12 月 31 日与 2009 年 8 月 31 日未分配利润差额	资产置换差额	长期股权投资与子公司净资产差额	合并期末余额
1、资本溢价（股本溢价）					
投资者投入的资本	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
小　　计	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
2、其他资本公积					-
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动		89,845,023.68	658,251,015.48	-74,987,688.10	673,108,351.06
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	10,577,990.82	---	---	---	10,577,990.82
（3）原制度转入	38,918,112.90	---	---	---	38,918,112.90
（4）大股东捐赠	23,864,413.40	---	---	---	23,864,413.40
小　　计	73,360,517.12	89,845,023.68	658,251,015.48	-74,987,688.10	746,468,868.18
合　　计	102,802,026.00	89,845,023.68	658,251,015.48	-74,987,688.10	775,910,377.06

2007 年 12 月 31 日

项　　目	二纺机母公司期末余额	置换前母公司 2007 年 12 月 31 日与 2009 年 8 月 31 日未分配利润差额	资产置换差额	长期投资与子公司净资产差额	合并期末余额
1、资本溢价（股本溢价）					
投资者投入的资本	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
小　　计	29,441,508.88	---	---	---	29,441,508.88
2、其他资本公积					
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动		57,737,650.80	641,516,625.59	-74,764,363.00	624,489,913.39
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	83,284,166.99	---	---	---	83,284,166.99
（3）原制度转入	38,918,112.90	---	---	---	38,918,112.90
（4）大股东捐赠		---	---	---	---
小　　计	122,202,279.89	57,737,650.80	641,516,625.59	-74,764,363.00	746,692,193.28

合　　计	151,643,788.77	57,737,650.80	641,516,625.59	-74,764,363.00	776,133,702.16

（二十）盈余公积

2009 年 1-8 月

项　　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,558,788.84	---	---	3,558,788.84

2008 年度

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,558,788.84	---	---	3,558,788.84

（二十一）未分配利润

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
期初未分配利润	-395,412,873.78	-415,631,215.36
其他转入	---	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,762,029.78	20,218,341.58
减：提取法定盈余公积	---	---
应付普通股股利	---	---
期末未分配利润	-381,650,844.00	-395,412,873.78

（二十二）营业收入及营业成本

1、项目列示

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
营业收入	76,534,627.32	131,055,773.72
营业成本	31,209,038.83	69,430,981.15
营业毛利	45,325,588.49	61,624,792.57

2、业务分部

2009 年 1 至 8 月

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	63,270,432.50	25,024,763.71	38,245,668.79
园区产业载体租赁	12,516,138.22	5,889,185.72	6,626,952.50
委托服务收入	748,056.60	295,089.40	452,967.20
合　　计	76,534,627.32	31,209,038.83	45,325,588.49

2008 年度

项　　目	营业收入	营业成本	营业毛利
园区产业载体销售	112,552,552.36	59,722,519.76	52,830,032.60
园区产业载体租赁	17,715,399.58	9,392,040.56	8,323,359.02
委托服务收入	787,821.78	316,420.83	471,400.95
合　　计	131,055,773.72	69,430,981.15	61,624,792.57

3、各房产销售面积情况

单位：平方米

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
#10 地块产业载体	1,339.56	---
总部经济园南园产业载体	2,700.76	8,067.18
#13-2 地块产业载体	---	552.38
创业产业园产业载体	751.10	1,785.03
合　　计	4,791.42	10,404.59

4、公司向前五名客户销售情况

2009 年 1 至 8 月

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海研华慧胜智能科技有限公司	售房收入	1,771.80	19,700.00	34,904,460.00	45.61%
上海万通世纪互联信息技术有限公司	售房收入	1,339.56	8,000.00	10,716,480.00	14.00%
深圳市玉禾田物业清洁管理有限公司	售房收入	928.96	11,500.00	10,683,040.00	13.96%
湖南省工业设备安装公司上海华东分公司	售房收入	375.55	9,300.00	3,492,615.00	4.56%
上海瑞项自动化科技有限公司	售房收入	375.55	9,250.00	3,473,837.50	4.54%
合计		4791.02		63,270,432.50	82.67%

2008 年度

客户名称	收入类型	面积(平方米)	单价	金额	占营业收入总额比例
上海丛远投资有限公司	售房收入	2,124.00	17,000.00	36,108,000.00	27.55%
安易美亚国际货运（上海）有限公司	售房收入	1,857.92	7,597.00	14,114,618.24	10.77%
上海泓廷动力配件有限公司	售房收入	1,315.94	8,550.00	11,251,287.00	8.59%
喜田（上海）贸易有限公司	售房收入	1,053.92	10,037.90	10,579,140.00	8.07%
上海云桐贸易有限公司	售房收入	754.31	9,888.00	7,458,617.28	5.69%

合　计	7,106.09	79,511,662.52	60.67%

5、报告期内，营业收入 2009 年 1 至 8 月比 2008 年度减少 54,521,146.40 元，减少比例为 41.60%，减少主要原因系：公司基于对市场判断，推迟产业载体销售进度。。

（二十三）营业税金及附加

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
营业税	3,820,388.71	6,717,662.63
城建税	478,276.13	611,505.00
教育费附加	204,975.48	262,073.60
土地增值税	6,626,107.30	8,239,677.97
合　计	11,129,747.62	15,830,919.20

报告期内，营业税金及附加 2009 年 1 至 8 月比 2008 年度减少 4,701,171.58 元，减少比例为 29.70%，减少主要原因系公司园区产业载体销售业务减少，相应流转税及土地增值税减少。

（二十四）销售费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
销售费用合计	69,476.75	2,276,731.47
其中：主要项目	---	---
销售代理费	69,476.75	1,791,727.40

（二十五）管理费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
管理费用合计	9,395,791.49	13,082,081.52
其中：主要项目有		
工资薪酬	3,717,069.04	4,777,434.45
长期待摊费用摊销	885,799.63	1,219,164.49
社会保险费	689,997.67	1,127,188.90
业务招待费	391,845.45	337,496.43
水电费	480,823.17	695,432.66
差旅费	415,315.45	436,287.89

（二十六）财务费用

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
利息支出	6,468,306.00	7,907,956.50

减：利息收入	6,570,861.09	8,378,109.39
其　　他	1,469.70	528,045.60
合　　计	-101,085.39	57,892.71

（二十七）投资收益

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
一、金融资产投资收益	---	---
交易性金融资产收益	---	41,934.93
二、股权投资投资收益	---	---
权益法核算确认	---	---
上海中铁市北投资发展有限公司	-584,895.74	-1,575,431.40
上海中冶祥腾投资有限公司	-2,087,112.58	---
合　　计	-2,672,008.32	-1,533,496.47

注：报告期 2008 年度交易性金融资产收益均为公司控股孙公司上海电气工业园区管理有限公司购买上海浦东发展发展银行“利多多公司理财产品”收益。

（二十八）营业外收入

1、项目列示

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
1、非流动资产处置利得合计	---	---
其中：固定资产处置利得	---	---
2、政府补助	175,502.70	1,613,148.65
3、捐赠利得	---	---
4、其他	689.00	---
合　　计	176,191.70	1,613,148.65

2、政府补助

年度	政府补助的种类	本期发生额	收入来源
2009 年 1 至 8 月	技能培训补贴	175,502.70	上海市人力资源社会保障局
2008 年度	财政扶持、税收补贴	1,613,148.65	上海市北工业园区（集团）有限公司管委会

（二十九）营业外支出

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
1、非流动资产处置损失合计	---	---
其中：固定资产处置损失	---	1,098.80
2、公益性捐赠支出	---	25,650.00

3、其他	---	---
合　计	---	26,748.80

（三十）所得税费用

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
本年所得税费用	6,251,956.31	8,417,725.77
递延所得税费用	---	---
合　计	6,251,956.31	8,417,725.77

（三十一）现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
收到的其他与经营活动有关的现金合计	34,323,496.76	112,539,338.06
其中：主要项目	---	---
利息收入	102,555.09	470,152.89
政府补助	175,502.70	1,613,148.65
收到上海创辉投资经营有限公司往来款	31,000,000.00	---
收到上海市北高新集团有限公司往来款	1,500,000.00	110,011,235.00

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
支付的其他与经营活动有关的现金合计	3,362,387.57	92,050,863.73
其中：主要项目	---	---
销售佣金	69,476.75	1,791,727.40
水电费	480,823.17	695,432.66
招待费	391,845.45	343,376.43
差旅费	415,315.45	436,287.89
办公费	292,785.87	296,958.98
支付上海创辉投资经营有限公司往来款	---	84,000,000.00
支付上海市北高新集团有限公司往来款	---	---

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
收到的其他与投资活动有关的现金合计	222,000,000.00	---
其中：主要项目		
收到上海创辉投资经营有限公司款	222,000,000.00	---

注：2009 年 1 至 8 月，上海创辉投资经营有限公司归还本公司控股子公司上海开创

企业发展有限公司及孙公司上海聚能湾企业服务有限公司借款。

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
收到的其他与投资活动有关的现金合计	---	222,000,000.00
其中：主要项目	---	---
支付上海创辉投资经营有限公司款	---	222,000,000.00

注：2008 年度，上海创辉投资经营有限公司向公司控股子公司上海开创企业发展有限公司借款 19,200 万元；向本公司控股孙公司上海聚能湾企业服务有限公司借款 3,000 万元，资金往来详见附注九。

5、现金流量表补充资料

项　　目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
净利润	16,083,885.09	22,012,345.28
加：资产减值准备	---	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	153,739.58	190,965.13
无形资产摊销	1,381.36	2,072.04
长期待摊费用摊销	885,799.63	1,092,017.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	---	1,098.80
财务费用	6,468,306.00	7,907,956.50
投资损失（收益以“－”号填列）	2,672,008.32	1,533,496.47
存货的减少（增加以“－”号填列）	-293,526,082.12	-182,588,711.46
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	25,085,269.88	65,191,653.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,451,367.78	30,798,554.12
经营活动产生的现金流量净额	-232,724,324.48	-53,858,551.97

八、关联方关系及其交易

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海市北高新（集团）有限公司	上海市闸北区江场三路 238 号 16 楼	投资及资产管理、房地产开发经营等	控股股东	国有独资	丁明年

（2）受本公司控制的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海电气工业园区管理有限公司	上海	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	孙公司	有限公司	张银祥
上海开创企业发展有限公司	上海	房地产开发经营	子公司	有限公司	丁明年
上海聚能湾企业服务有限公司	上海	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	孙公司	有限公司	周晓芳

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）

企　业　名　称	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	10,000.00	25,000.00	---	35,000.00
上海开创企业发展有限公司	10,000.00	---	---	10,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	---	---	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	5,000.00	---	4,000.00	1,000.00

企　业　名　称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 8 月 31 日
上海市北高新（集团）有限公司	35,000.00	20,000.00	---	55,000.00
上海开创企业发展有限公司	10,000.00	---	---	10,000.00
上海电气工业园区管理有限公司	200.00	---	---	200.00
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000.00	---	---	1,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）

企业名称	2007 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2008 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	23,743	42.19	---	---	---	---	23,743	42.19
上海开创企业发展有限公司	10,000	100					10,000	100
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	---	---	---	---	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	4,250	85	---	---	3,250	76	1,000	100

企业名称	2008 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2009 年 8 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市北高新（集团）有限公司	23,743	42.19	---	---	---	---	23,743	42.19
上海电气工业园区管理有限公司	102	51	---	---	---	---	102	51
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	100	---	---	---	---	1,000	100

（二）不存在控制关系的关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海创辉投资经营有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司子公司
上海中铁市北投资发展有限公司	公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业
上海中冶祥腾投资有限公司	公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业
上海万通世纪互联信息技术有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司联营公司
上海市北实业发展有限公司	公司控股股东上海市北高新(集团)有限公司子公司

（三）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：市场价格。

3、关联方销售

（1）销售房产收入

关联方名称	房产项目	座落地	建筑面积	销售总价	销售单价	定价依据
上海万通世纪互联信息技术有限公司	10 地块	江场三路 217 号 2 楼	1,339.56	10,716,480.00	8,000/平方米	市场价格

2008 年 11 月，公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与关联方上海万通世纪互联信息技术有限公司签订了《上海市商品房出售合同》，出售给上海万通世纪互联信息技术有限公司江场三路 217 号 2 楼房产一套，建筑面积 1,339.56 平方米，单价 8,000 元/平方米，房屋总价 10,716,480.00 元。2009 年 2 月，上海万通世纪互联信息技术有限公司已付清房款。

（2）提供劳务收入

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	163,950.92

注：本公司孙公司上海聚能湾企业服务有限公司为控股股东上海市北高新（集团）有限公司提供标牌制作服务等服务收入，2008 年度提供服务收入为 163.950.92 元，2009 年 1 至 8 月提供服务收入为 314,414.80 元。

4、关联方提供劳务

销售代理费

单位名称	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
上海市北实业发展有限公司	---	836,856.00

注：根据本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与上海市北实业发展有限公司约定销售代理事项，按代理销售园区产业载体的 2%支付上海市北实业发展有限公司销售代理费。

5、关联方资金往来及资金占用费

（1）2008 年度，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向关联方上海创辉投资经营有限公司（以下简称“创辉投资公司”）累计提供周转资金 27,600 万元，其中双方约定借款金额为 19,200 万元，根据借款协议，按照实际占用资金额及同期银行贷款利率计算资金占用费。2008 年度应收创辉投资公司资金占用费 6,915,069.00 元，2009 年 1 至 6 月 5,550,741.00 元，合计 12,465,810.00 元。截至 2009 年 8 月 31 日，已累计归还借款及往来款 22,300 万元，未归还往来款及资金占用费共计 65,465,810.00 元，其中：往来款 53,000,000.00 元，资金占用费 12,465,810.00 元。

（2）2008 年度，本公司孙公司上海聚能湾服务有限公司向创辉投资公司提供 3,000 万元周转资金，根据双方签订的借款协议，按照创辉投资公司实际占用资金额及同期银行贷款利率计算利息。经双方确认，应收创辉公司资金占用费 2008 年度 992,887.50 元，2009 年 1 至 6 月资金占用费 917,565 元。截至 2009 年 8 月 31 日，上述周转金创辉投资公司已于 2009 年 6 月归还，资金占用费 1,910,452.50 元尚未归还。

6、关联方往来款项余额

项　　目	期末金额（元）		占所属科目款项余额的比例	
	2009.8.31	2008.12.31	2009.8.31	2008.12.31
应收账款				
上海市北高新（集团）有限公司	314,414.80	286,685.94	30.10%	46.31%
其他应收款				
上海创辉投资经营有限公司	67,376,262.50	313,907,956.50	94.64%	98.34%
上海市北高新（集团）有限公司	3,702,164.33	5,202,164.33	5.20%	1.63%
预收账款				
上海万通世纪互联信息技术有限公司		2,000,000.00	---	100.00%

7、关联方担保情况

（1）2008 年 4 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其与交通银行股份有限公司上海闸北公司签订的编号为 13100602008AF00003300 最高额抵押合同为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北公司银行借款 10,000 万元、9,200 万元提供担保。

（2）2008 年度，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 69 丘房产中的江场三路 221 幢 101 室、301 室、401 室、501 室；223 幢 101 室、201 室房产为本公司孙公司上海聚能湾企业有限公司 3,000 万元贷款提供抵押。

（3）2009 年 3 月，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司以其上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产中的江场三路 228 号房产为本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司向交通银行股份有限公司上海闸北分行 9,660 万元的借款提供抵押。2009 年 11 月 11 日，此抵押已撤销。

九、或有事项

截至 2009 年 8 月 31 日，公司无需披露的或有事项。

十、承诺事项

（一）公司抵押情况

贷款银行	借款金额	项目	抵押物座落地	建筑面积(平方米)	账面价值
交通银行股份有限公司上海闸北分行	26,340 万元	总部经济园北园在建产业载体	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘房产	69,023.90	438,282,850.34

（二）已签订的正在或准备履行的大额承包合同

1、2008 年 4 月，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与江苏省建筑工程集团有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园的建设工程施工合同。双方约定，工程内容： 2#、4#、5#-6#楼、及地下车库工程土建、安装、10#楼钢结构及附属配套等；开工日期：2008 年 4 月 20 日，竣工日期：2009 年 10 月 31 日；合同价款：暂定 18,000 万元，最终以审计价结算。

2、2008 年 12 月 4 日，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与中建五局建筑装饰有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园 2#、4#、5#-6#及 10#楼的幕墙门窗工程项目合同。双方约定，合同价款：暂定 26,540,451.90 元，最终待工程竣工验收后，由双方按实结算。

3、2009 年 7 月 ，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与上海为林绿化景观有限公司签订关于上海市北工业园区总部经济园北园绿化景观工程。双方约定，工程内容：总部经济园北园苗木采购、移植、种植、园林土建基础、土壤改良、灯具采购安装等；承包方式：包工包料；开工日期：2009 年 7 月 1 日，竣工日期：2009 年 9 月 30 日；合同价款：暂定 22,495,740.00 元，最终待工程竣工验收后，由双方按实结算。

4、2009 年 6 月 23 日，本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与挪信能源技术（上海）有限公司签订上海市北工业园区总部经济园北园 10 号楼 NOBO 地源热泵中央空调设计、供应、安装合同。双方约定，工程期限：将根据 10 号楼的建筑总体施工进度，配合其他施工单位分阶段开工；合同金额为闭口价 13,575,937.00 元。

（三）已签订的正在或准备履行的大额租赁合同

2003 年 6 月 15 日，上海石油化工设备公司（以下简称甲方）与本公司控股孙公司上海电气工业园区管理有限公司（以下简称乙方）签订《上海市房屋租赁合同》，甲方将其合法拥有的座落在上海市闸北区灵石路 709 号上海第一石油机械厂厂区内的所有房屋场地和沿灵石路的厂房出租给乙方使用，建筑面积共计 57,365.09 平方米。

该房屋租金按照 53,000.00 平方米建筑面积计算（考虑到公用设施及部分房屋比较简陋等因），租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.35 元，年租金总计为 677 万元；合同租赁期限为 2003 年 6 月 16 日至 2008 年 6 月 15 日。

2005 年 12 月 29 日，甲方与乙方签订《补充协议》，合同租赁期限变更为 2003 年 6 月 16 日至 2013 年 6 月 15 日。

2005 年 9 月 1 日，甲方、乙方与上海文通物业有限公司（以下简称丙方）签订《出租方主体变更协议书》，因甲方房地产权证上移至上海电气（集团）总公司，根据 2005 年 8 月 15 日上海电气（集团）总公司发给丙方的授权委托书，上海电气（集团）总公司授权，出租方由甲方变更为丙方，合同权利义务内容不变。

2006 年 12 月 9 日，丙方与乙方签订《补充协议》，因乙方所经营的园区内落户企业上海解放传媒印刷有限公司所使用的厂房已完工，实际新增建筑面积 3,425.00 平方米，该部分新增建筑面积租赁价格为每天每平方米建筑面积 0.68 元（以后租金每三年递增 3%直至租赁期满），年租金总计为 85 万元，合同租赁期限为 2007 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 15 日。

十一、资产负债表日后事项

（一）2009 年 11 月 27 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司的上海市北工业园区总部经济园南园产业载体，前沿产业园产业载体，上海市闸北区万荣路 1268 号土地，上海市闸北区江场西路 389 号土地，权利人均已变更为上海开创企业发展有限公司，相关产证过户手续已办理完毕；

2009 年 11 月 27 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司的上海市北工业园区总部经济园北园在建产业载体，其土地使用权权利人已变更为上海开创企业发展有限公司，相关产证过户手续已办理完毕。

（三）2009 年 12 月 4 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司的对上海中冶祥腾投资有限公司 34%股权投资、对上海中铁市北投资发展有限公司 40%股权投资、对上海聚能湾企业服务有限公司 100%股权投资和对上海电气工业园区管理有限公司 51%股权投资，相关产权过户手续已办理完毕。

（四）2009 年 11 月 11 日，公司控股子公司上海开创企业发展有限公司交通银行股份有限公司上海闸北分行借款人民币 36,000 万元的抵押已撤销。

十二、其他重要事项

（一）债务转让事项

截至 2009 年 8 月 31 日，公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司拟无偿划转入本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司资产相关的金融及商业负债债务人均为公司控股股东上海市北高新（集团）有限公司，上海市北高新（集团）有限公司拟将上述债务转让给上海开创企业发展有限公司，相关变更手续正在办理中。

（二）报告期内公司实施股权分置改革的情况和进展情况说明：

公司控股股东取得的可上市的流通股的限售情况为：总股本为 56,644.92 万股，5%（2,832.25 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2007 年 3 月 3 日；5%（2,832.25 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2008 年 3 月 3 日；31.92%（18,078.37 万股）限售期为 2006 年 3 月 3 日－2009 年 3 月 3 日。截至报告期末，公司股票已全部流通。

（三）总部经济园北园 10 号楼回购

上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）拟与本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司签署《产权划转协议》，将位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘的总部经济园北园土地使用权及该土地使用权上的在建工程划转予上海开创企业发展有限公司。该在建工程共包括 2#楼、4#楼、5#楼、6#楼、10#楼五栋建筑物，其中 10#楼市北集团拟留作自用，但由于上述五栋建筑物为一项完整的在建工程，在划转时无法分割，故市北集团只能整体划转予上海开创企业发展有限公司。

为解决市北集团自用房产问题，2009 年 11 月 30 日，市北集团与上海开创企业发展有限公司签署《房产回购协议》，在上述在建工程符合可销售条件时，市北集团将按照本协议约定的条件向上海开创企业发展有限公司回购其拟留作自用的相关房产。

双方约定本次标的房产回购价格的定价方式为：回购时标的房产的账面值 132,827,080.64 元(人民币大写：壹亿叁仟贰佰捌拾贰万柒仟零捌拾元陆角肆分)加上回购过程中必要的交易税费。

（四）出售债券事宜

2008 年度公司与控股股东签订协议，出售公司账面金额为 27,016,453.23 元的债权，该交易事项业经公司 2008 年 12 月 12 日第六届董事会第十七次会议审议通过，并由 2008 年 12 月 16 日公司临时公告（2008－035 号）予以披露。2008 年 12 月 26 日已全额收到此债权转让款。公司对以上债权原已计提的 23,864,413.40 元的坏账准备冲回，相应转入资本公积科目核算

十三、非经常性损益项目

明细项目	2009 年 1 至 8 月	2008 年度
项　目　（收益＋/损失－）		
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	---	-1,098.80
（二）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家	175,502.70	1,613,148.65

政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
（三）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,480,287.45	7,907,956.50
（四）除上述各项之外的其他营业外收入和支出	689.00	-25,650.00
小计	6,656,479.15	9,494,356.35
减：所得税影响额	1,664,119.79	2,373,589.09
减：少数股东影响数	---	583,001.94
非经常性损益额	4,992,359.36	6,537,765.32

注：根据本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司及孙公司上海聚能湾企业服务有限公司分别与上海创辉投资有限公司签订的借款协议，应收创辉投资公司资金占用费 2009 年 1 至 8 月为 6,480,287.45；2008 年度为 7,907,956.50 元。

十四、净资产收益率与每股收益

2009 年 1 至 8 月	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
归属于公司普通股股东的净利润	1.43%	1.44%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.91%	0.92%	0.02	0.02

2008 年度	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益（元）	稀释每股收益（元）
归属于公司普通股股东的净利润	2.13%	2.15%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.44%	1.45%	0.02	0.02

1、计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

（1）全面摊薄净资产收益率

全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常

性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

（2）加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（3）基本每股收益

基本每股收益=P÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（4）稀释每股收益

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息－转换费用）×（1-所得税率）]/（S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、截至 2009 年 8 月 31 日，公司不存在不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

3、资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司无发行在外普通股或潜在普通股股数发生重大变化。

上海二纺机股份有限公司

二〇〇九年十二月六日

备 考 合 并 资 产 负 债 表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和所有者权益	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1	七(一)	323,145,422.63	314,773,758.06	394,714,323.31	短期借款	32	七(十一)		130,000,000.00	
交易性金融资产	2					交易性金融负债	33				
应收票据	3					应付票据	34				
应收账款	4	七(二)	1,044,723.74	619,043.44	47,782,058.60	应付账款	35	七(十二)	123,879,154.17	77,285,369.04	46,862,988.32
预付款项	5	七(三)	277,898.32			预收款项	36	七(十三)	1,227,617.22	36,904,460.00	25,232,252.64
应收利息	6					应付职工薪酬	37	七(十四)	1,468.78	582,318.60	1,912,818.60
应收股利	7					应交税费	38	七(十五)	7,565,194.38	10,398,942.03	20,859,973.42
其他应收款	8	七(四)	71,190,951.53	319,193,460.83	115,222,099.33	应付利息	39				
存货	9	七(五)	888,655,841.92	586,015,459.80	396,865,748.34	应付股利	40				
一年内到期的非流动资产	10					其他应付款	41	七(十六)	4,342,349.67	2,606,987.57	2,111,490.14
其他流动资产	11					一年内到期的非流动负债	42				
流动资产合计	12		1,284,314,838.14	1,220,601,722.13	954,584,229.58	其他流动负债	43				
非流动资产：						流动负债合计	44		137,015,784.22	257,778,077.24	96,979,523.12
可供出售金融资产	13					非流动负债：					
持有至到期投资	14					长期借款	45	七(十七)	360,000,000.00	192,000,000.00	
长期应收款	15					应付债券	46				
长期股权投资	16	七(六)	177,752,560.28	180,424,568.60	80,000,000.00	长期应付款	47				
投资性房地产	17					专项应付款	48				
固定资产	18	七(七)	670,174.71	587,596.34	395,734.54	预计负债	49				
在建工程	19	七(八)	149,165.00	1,071,065.98		递延所得税负债	50				
工程物资	20					其他非流动负债	51				
固定资产清理	21					非流动负债合计	52		360,000,000.00	192,000,000.00	
生产性生物资产	22					负债合计	53		497,015,784.22	449,778,077.24	96,979,523.12
油气资产	23					所有者权益：					
无形资产	24	七(九)	1,899.17	3,280.53	5,352.57	实收资本	54	七(十八)	566,449,190.00	566,449,190.00	566,449,190.00
开发支出	25					资本公积	55	七(十九)	775,910,377.06	775,910,377.06	776,133,702.16
商誉	26					减：库存股	56				
长期待摊费用	27	七(十)	2,044,473.31	1,654,973.56	2,746,991.05	盈余公积	57	七(二十)	3,558,788.84	3,558,788.84	3,558,788.84
递延所得税资产	28					未分配利润	58	七(二十一)	-381,650,844.00	-395,412,873.78	-415,631,215.36
其他非流动资产	29					归属于母公司所有者的权益合计	59		964,267,511.90	950,505,482.12	930,510,465.64
非流动资产合计	30		180,618,272.47	183,741,485.01	83,148,078.16	少数股东权益			3,649,814.49	4,059,647.78	10,242,318.98
						所有者权益(或股东权益)合计			967,917,326.39	954,565,129.90	940,752,784.62
资产总计	31		**1,464,933,110.61**	**1,404,343,207.14**	**1,037,732,307.74**	**负债和所有者权益总计**	60		**1,464,933,110.61**	**1,404,343,207.14**	**1,037,732,307.74**

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 利 润 表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度
一、营业收入	1	七(二十二)	76,534,627.32	131,055,773.72
减：营业成本	2	七(二十二)	31,209,038.83	69,430,981.15
营业税金及附加	3	七(二十三)	11,129,747.62	15,830,919.20
销售费用	4	七(二十四)	69,476.75	2,276,731.47
管理费用	5	七(二十五)	9,395,791.49	13,082,081.52
财务费用	6	七(二十六)	-101,085.39	57,892.71
资产减值损失	7			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8			
投资收益（损失以“－”号填列）	9	七(二十七)	-2,672,008.32	-1,533,496.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		22,159,649.70	28,843,671.20
加：营业外收入	12	七(二十八)	176,191.70	1,613,148.65
减：营业外支出	13	七(二十九)		26,748.80
其中：非流动资产处置损失	14			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		22,335,841.40	30,430,071.05
减：所得税费用	16	七(三十)	6,251,956.31	8,417,725.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		16,083,885.09	22,012,345.28
归属于母公司所有者的净利润			13,762,029.78	20,218,341.58
少数股东损益			2,321,855.31	1,794,003.70
五、每股收益：	18			
（一）基本每股收益	19		0.03	0.04
（二）稀释每股收益	20		0.03	0.04
六、其他综合收益	21			
归属于母公司所有者的其他综合收益				
归属于少数股东的其他综合收益				
七、综合收益总额	22		16,083,885.09	22,012,345.28
归属于母公司所有者的综合收益总额			13,762,029.78	20,218,341.58
归属于少数股东的综合收益总额			2,321,855.31	1,794,003.70

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考合并现金流量表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		40,401,281.04	189,910,542.84
收到的税费返还	3			
收到其他与经营活动有关的现金	4	七(三十一)	34,323,496.76	112,539,338.06
经营活动现金流入小计	5		74,724,777.80	302,449,880.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6		277,844,159.66	221,597,311.89
支付给职工以及为职工支付的现金	7		5,615,215.46	7,879,429.84
支付的各项税费	8		20,627,339.59	34,780,827.41
支付其他与经营活动有关的现金	9	七(三十一)	3,362,387.57	92,050,863.73
经营活动现金流出小计	10		307,449,102.28	356,308,432.87
经营活动产生的现金流量净额	11		-232,724,324.48	-53,858,551.97
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资收到的现金	13			41,934.93
取得投资收益收到的现金	14			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			
收到其他与投资活动有关的现金	17	七(三十一)	222,000,000.00	
投资活动现金流入小计	18		222,000,000.00	41,934.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		589,716.35	1,454,991.71
投资支付的现金	20			102,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			
支付其他与投资活动有关的现金	22			222,000,000.00
投资活动现金流出小计	23		589,716.35	325,454,991.71
投资活动产生的现金流量净额	24		221,410,283.65	-325,413,056.78
三、筹资活动产生的现金流量：	25			
吸收投资收到的现金	26			
取得借款收到的现金	27		360,000,000.00	322,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28			
筹资活动现金流入小计	29		360,000,000.00	322,000,000.00
偿还债务支付的现金	30		322,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		18,314,294.60	15,168,956.50
支付其他与筹资活动有关的现金	32			7,500,000.00
筹资活动现金流出小计	33		340,314,294.60	22,668,956.50
筹资活动产生的现金流量净额	34		19,685,705.40	299,331,043.50
四、汇率变动对现金的影响	35			
五、现金及现金等价物净增加额	36		8,371,664.57	-79,940,565.25
加：期初现金及现金等价物余额	37		314,773,758.06	394,714,323.31
六、期末现金及现金等价物余额	38		323,145,422.63	314,773,758.06

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 股 东 权 益 变 动 表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项 目	2009年1至8月							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	566,449,190.00	775,910,377.06		3,558,788.84	-395,412,873.78		4,059,647.78	954,565,129.90
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	566,449,190.00	775,910,377.06		3,558,788.84	-395,412,873.78		4,059,647.78	954,565,129.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					13,762,029.78		-409,833.29	13,352,196.49
（一）净利润					13,762,029.78		2,321,855.31	16,083,885.09
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计					13,762,029.78		2,321,855.31	16,083,885.09
（三）股东投入和减少资本								
1.股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配							-2,731,688.60	-2,731,688.60
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配							-2,731,688.60	-2,731,688.60
3．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增股本								
2．盈余公积转增股本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	566,449,190.00	775,910,377.06		3,558,788.84	-381,650,844.00		3,649,814.49	967,917,326.39

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 合 并 股 东 权 益 变 动 表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项 目	2008年度							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	566,449,190.00	776,133,702.16		3,558,788.84	-415,631,215.36		10,242,318.98	940,752,784.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	566,449,190.00	776,133,702.16		3,558,788.84	-415,631,215.36		10,242,318.98	940,752,784.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-223,325.10			20,218,341.58		-6,182,671.20	13,812,345.28
（一）净利润					20,218,341.58		1,794,003.70	22,012,345.28
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计					20,218,341.58		1,794,003.70	22,012,345.28
（三）股东投入和减少资本							-7,500,000.00	-7,500,000.00
1.股东投入资本							-7,500,000.00	-7,500,000.00
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配							-700,000.00	-700,000.00
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配							-700,000.00	-700,000.00
3．其他								
（五）股东权益内部结转		-223,325.10					223,325.10	
1．资本公积转增股本								
2．盈余公积转增股本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他		-223,325.10					223,325.10	
四、本期期末余额	566,449,190.00	775,910,377.06		3,558,788.84	-395,412,873.78		4,059,647.78	954,565,129.90

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备 考 资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

资　产	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	负债和股东权益	行次	附注	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：						流动负债：					
货币资金	1		276,418,900.00	263,199,352.51	246,418,116.60	短期借款	32				
交易性金融资产	2					交易性金融负债	33				
应收票据	3					应付票据	34				
应收账款	4					应付账款	35				
预付款项	5					预收款项	36				
应收利息	6					应付职工薪酬	37				
应收股利	7					应交税费	38				
其他应收款	8					应付利息	39				
存货	9					应付股利	40				
一年内到期的非流动资产	10					其他应付款	41				
其他流动资产	11					一年内到期的非流动负债	42				
流动资产合计	12		276,418,900.00	263,199,352.51	246,418,116.60	其他流动负债	43				
非流动资产：						流动负债合计	44				
可供出售金融资产	13					非流动负债：					
持有至到期投资	14					长期借款	45				
长期应收款	15					应付债券	46				
长期股权投资	16		762,836,300.00	762,836,300.00	762,836,300.00	长期应付款	47				
投资性房地产	17					专项应付款	48				
固定资产	18					预计负债	49				
在建工程	19					递延所得税负债	50				
工程物资	20					其他非流动负债	51				
固定资产清理	21					非流动负债合计	52				
生产性生物资产	22					负债合计	53				
油气资产	23					股东权益：					
无形资产	24					股本	54		566,449,190.00	566,449,190.00	566,449,190.00
开发支出	25					资本公积	55		850,898,065.16	850,898,065.16	850,898,065.16
商誉	26					减：库存股	56				
长期待摊费用	27					盈余公积	57		3,558,788.84	3,558,788.84	3,558,788.84
递延所得税资产	28					未分配利润	58		-381,650,844.00	-394,870,391.49	-411,651,627.40
其他非流动资产	29					股东权益合计	59		1,039,255,200.00	1,026,035,652.51	1,009,254,416.60
非流动资产合计	30		762,836,300.00	762,836,300.00	762,836,300.00						
资产总计	31		**1,039,255,200.00**	**1,026,035,652.51**	**1,009,254,416.60**	**负债和股东权益总计**	60		**1,039,255,200.00**	**1,026,035,652.51**	**1,009,254,416.60**

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考利润表

会企02表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度
一、营业收入	1			
减：营业成本	2			
营业税金及附加	3			
销售费用	4			
管理费用	5			
财务费用	6			
资产减值损失	7			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8			
投资收益（损失以“－”号填列）	9		13,219,547.49	16,781,235.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		13,219,547.49	16,781,235.91
加：营业外收入	12			
减：营业外支出	13			
其中：非流动资产处置损失（收益以“—”号填列）	14			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		13,219,547.49	16,781,235.91
减：所得税费用	16			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		13,219,547.49	16,781,235.91
五、每股收益：	18			
（一）基本每股收益	19			
（二）稀释每股收益	20			
六、其他综合收益	21			
七、综合收益总额	22		13,219,547.49	16,781,235.91

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

备考现金流量表

会企03表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　　目	行次	附注	2009年1至8月	2008年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2			
收到的税费返还	3			
收到其他与经营活动有关的现金	4			
经营活动现金流入小计	5			
购买商品、接受劳务支付的现金	6			
支付给职工以及为职工支付的现金	7			
支付的各项税费	8			
支付其他与经营活动有关的现金	9			
经营活动现金流出小计	10			
经营活动产生的现金流量净额	11			
二、投资活动产生的现金流量：	12			
收回投资收到的现金	13			
取得投资收益收到的现金	14		13,219,547.49	16,781,235.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16			
收到其他与投资活动有关的现金	17			
投资活动现金流入小计	18		13,219,547.49	16,781,235.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19			
投资支付的现金	20			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21			
支付其他与投资活动有关的现金	22			
投资活动现金流出小计	23			
投资活动产生的现金流量净额	24		13,219,547.49	16,781,235.91
三、筹资活动产生的现金流量：	25			
吸收投资收到的现金	26			
取得借款收到的现金	27			
收到其他与筹资活动有关的现金	28			
筹资活动现金流入小计	29			
偿还债务支付的现金	30			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31			
支付其他与筹资活动有关的现金	32			
筹资活动现金流出小计	33			
筹资活动产生的现金流量净额	34			
四、汇率变动对现金的影响	35			
五、现金及现金等价物净增加额	36		13,219,547.49	16,781,235.91
加：期初现金及现金等价物余额	37		263,199,352.51	246,418,116.60
六、期末现金及现金等价物余额	38		276,418,900.00	263,199,352.51

公司法定代表人：　　主管会计工作的负责人：

备 考 所 有 者 权 益 变 动 表

会企04表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2009年1至8月					
			实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-394,870,391.49	1,026,035,652.51
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-394,870,391.49	1,026,035,652.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							13,219,547.49	13,219,547.49
（一）净利润							13,219,547.49	13,219,547.49
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计							13,219,547.49	13,219,547.49
（三）股东投入和减少资本								
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配								
3．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-381,650,844.00	1,039,255,200.00

公司负责人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

备 考 所 有 者 权 益 变 动 表

会企04表

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：元

项　目	行次	附注	2008年度					
			实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-411,651,627.40	1,009,254,416.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-411,651,627.40	1,009,254,416.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							16,781,235.91	16,781,235.91
（一）净利润							16,781,235.91	16,781,235.91
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计							16,781,235.91	16,781,235.91
（三）股东投入和减少资本								
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配								
3．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额			566,449,190.00	850,898,065.16		3,558,788.84	-394,870,391.49	1,026,035,652.51

公司负责人：　　主管会计工作的公司负责人：　　会计机构负责人：

盈利预测审核报告

信会师报字（2009）第 11913 号

上海二纺机股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的上海二纺机股份有限公司（以下简称二纺机公司）编制的 2009 年度、2010 年度合并盈利预测报告。我们的审核依据是《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》。开创公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测报告中披露。

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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与盈利预测存在差异。

立信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国注册会计师：

中国·上海　　**二ＯＯ九年十二月六日**

上海二纺机股份有限公司
盈利预测报告

有关声明：上海二纺机股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）在编制后附的盈利预测表和合并盈利预测表时正确确定了盈利预测基准，合理提出盈利预测基本假设，科学运用盈利预测的方法，不存在故意采用不合理的假设，误导性陈述及重大遗漏。

本盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但因盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、盈利预测编制基础

2009 年 8 月 3 日，公司发布了重要事项停牌公告，公司与上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）商讨重大资产重组事项。

（一）上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案

2009 年 9 月 1 日，公司召开第六届第二十六次董事会会议审议通过了《上海二纺机股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案》。

本次交易由股份无偿划转、资产置换两部分组成，具体方案如下：

1、股份无偿划转：公司控股股东太平洋机电(集团)有限公司(下称：机电集团)于 2009 年 9 月 1 日与上海市北高新(集团)有限公司(下称：市北集团)签署有关股权划转协议，机电集团拟将其持有的公司 237428652 股国有股(占公司已发行股本总额的 41.92%)无偿划转给市北集团。股份划转完成后，市北集团将成为公司控股股东。

2、资产置换：公司于同日与市北集团签署《资产置换协议》，公司拟以扣除人民币 2 亿元货币资金外的全部资产及负债（以下简称拟置出资产）与市北集团合法拥有的园区地产开发及销售相关资产及负债（以下简称拟置入资产）进行资产置换，如有资产或负债无法转移则以现金方式调剂，差额部分以资金方式予以补足。

（二）上海二纺机股份有限公司资产置换协议

2009 年 9 月 1 日，公司与上海市北高新（集团）有限公司签订了《上海二纺机股份有限公司资产置换协议》。

具体方案如下：

公司拟以其扣除人民币 2 亿元货币资金外的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，就两者之间可能存在的差额部分，公司与市北集团双方将以现金方式进行结算。

公司将以具备证券从业资质的资产评估机构出具且经有权国有资产监督管理部门核准或备案的反映拟置出资产于置换基准日公允价值之资产评估报告所载的评估净值作为拟置出资产的转让价格；乙方将以具备证券从业资质的资产评估机构出具且经有权国有资产监督管理部门核准或备案的反映拟置入资产于置换基准日公允价值之资产评估报告所载的评估净值作为拟置入资产的转让价格。

根据上海立信资产评估有限公司于 2009 年 12 月 15 日出具的信资评报字第 245 号《资产重组项目资产评估报告书》，经上海市国有资产监督管理委员会评估备案，拟置出资产于置换基准日的评估净值为 83,925.51 万元；根据上海东洲资产评估有限公司于 2009 年 12 月 11 日出具的沪东洲资评报字第 DZ090644033Z1 号《企业价值评估报告》，经上海市国有资产监督管理委员会评估备案，拟置入资产于置换基准日的评估净值为 76,285.77 万元。

上述股份无偿划转、资产置换构成本次交易不可分割的整体，若其中任一交易未获通过或批准，则上述其他交易均自动失效并终止实施。

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 2008 年度以及 2009 年 1 至 8 月的备考财务报表，业经立信会计师事务所有限公司审计并出具了信会师报字（2009）第 11912 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 2009 至 2010 年度的经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同、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。

二、盈利预测所依据的主要假设

（一）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 2009 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和地区目前的政治、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、园区房产销售价格无重大变化。

12、国家对工业园区和房地产行业的调控政策无重大变化。

（二）特定说明与假设

本次重大资产重组完成后，公司主营业务将转变为园区产业载体开发经营

1、公司开发的主要项目

本公司开发的主要项目为园区产业载体，其中：

总部经济园南园位于上海市闸北区江场三路 30 号等，2007 年 6 月已竣工，可销售建筑面积为 15,449.90 平方米，经上海市房屋土地资源管理局核准，颁发了沪房地闸字（2009）第 023153 号上海市房地产权证；

前沿产业园位于上海市闸北区江场三路 181、183、191、193、197 号，2009 年 8 月竣工，可销售建筑面积为 20,094.35 平方米，经上海市房屋土地资源管理局核准，颁发了沪房地闸字（2009）第 023134 号上海市房地产权证；

总部经济园北园位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘，可销售建筑面积为 48,810.49 平方米，已经获得政府批准并已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，预计在 2009 年 12 月竣工并交付使用。

2、总部经济园北园 10＃楼回购

上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）拟与本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司（以下简称开创公司）签署《产权划转协议》，将位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘的总部经济园北园土地使用权及该土地使用权上的在建工程划转予开创公司。该在建工程共包括 2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、10＃楼五栋建筑物，其中 10＃楼市北集团拟留作自用，但由于上述五栋建筑物为一项完整的在建工程，在划转时无法分割，故市北集团只能整体划转予开创公司。

为解决市北集团自用房产问题，市北集团拟与开创公司签署《房产回购协议》，在上述在建工程符合可销售条件时，市北集团将按照本协议约定的条件向开创公司回购其拟留作自用的相关房产。

双方约定本次标的房产回购价格的定价方式为：回购时标的房产的账面值 132,827,080.64 元(人民币大写：壹亿叁仟贰佰捌拾贰万柒仟零捌拾元陆角肆分)加上回购过程中必要的交易税费。

3、公司联营企业开发项目

本公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业上海中冶祥腾投资有限公司所开发项目中冶祥腾财富广场位于上海市闸北区 327 街坊 30 丘，可销售建筑面积为 55,380.25

平方米，已经获得政府批准并已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和预售许可证，预计 2010 年 5 月竣工并交付使用。

三、盈利预测表

盈利预测表及合并盈利预测表详见附表。

四、盈利预测编制说明

（一）公司的基本情况说明

上海二纺机股份有限公司系于 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；1992 年 5 月，经中国人民银行上海市分行以（92）沪人金 B 股字第 1 号文批准，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。1995 年 10 月 4 日由国家工商行政管理局换发《企业法人营业执照》，注册号为 019003 号，法定代表人李培忠。公司注册资本为人民币 566,449,190.00 元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（97）第 1047 号验资报告。所属行业为工业制造业。

公司注册资本为 56,644.919 万元，经营范围为：生产纺织机械及相关的电子电器产品、通用机械、光电子技术产品、金属制品、塑料制品；非出版物的印刷及包装装潢印刷业务；技术服务；仓储营运；投资兴办企业；销售自产产品，主要产品为纺织机械。

（二）财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则以及《企业会计准则解释第 1 号》的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）公司主要会计政策、会计估计及税项

1、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止的一个会计年度。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

4、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易

于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5、金融资产和金融负债的核算方法

(1)金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2)金融资产和金融负债的确认和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行

后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

（5）金融资产的减值准备

①可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

6、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：

房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

对于年末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

（1）房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期 3 个月以内	10%
超过合同约定收款期 3 个月以外	个别认定

（2）租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期 3 个月以内	10%
超过合同约定收款期 3 个月以外	个别认定

（3）非房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
半年以内	0%
半年至一年	10%

一至二年	30%
二至三年	80%
三年以上	100%

7、存货核算方法

(1)存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品。

(2)发出存货的计价方法

开发产品按个别认定法计价。

(3)房地产开发的核算方法

①开发用土地的核算方法

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本－土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

②公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(4)低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

(5)存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(6)存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

8、长期股权投资的核算

（1）初始计量

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

（3）后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

9、固定资产的计价和折旧方法

（1）固定资产确认条件

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值超过 2,000 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的分类

专用设备、运输工具、办公电子设备等。

（3）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损

益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

（4）固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20－40 年	5	2.38-4.75
专用设备	10 年	5	9.5
运输设备	5 年	5	19
通用设备	5 年	5	19

10、无形资产核算方法

（1）无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用寿命
土地使用权	按权利期限
电脑软件	2-5 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

③无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

11、商誉

是指在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

12、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限。

在受益期内平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

13、除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

（1）长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（2）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费

用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

14、预计负债

（1）预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

15、收入确认原则

（1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售按以下标准确认。

①工程已经竣工，具备入住交房条件；

②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务

收入。提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

①已完工作的测量。

②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

③已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

16、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

17、报告期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

无。

（四）税项

1、公司主要税种和税率为

税　种	税　率
营业税	5%
企业所得税	25%
城市维护建设税	7%

教育费附加	3%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳

2、报告期内公司土地增值税政策

土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

（五）合并进入盈利预测表的单位：

本公司控股子公司情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	经营范围	母公司实际投资额（万元）	母公司控股比例（%）	合并范围内控股比例（%）	是否合并
上海电气工业园区管理有限公司	200	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	102	51	51	是
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	100	100	100	是

五、合并盈利预测表各主要项目说明

（一）主营业务收入、主营业务成本及主营业务毛利分析

1、园区产业载体开发销售业务的收入成本分析

2009年度、2010年度园区产业载体开发销售业务的收入预测依据主要是公司开发项目的开发进度、预售情况及预测期内的经营计划、销售计划和对市场的预期，具体如下：

（1）2009年9－12月及2010年度可销售产业载体

单位：平方米

序号	地块名称	宗地号	可售建筑面积	备注
1	总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘	48,810.49	预计 2009 年 12 月完工
2	总部经济园南园	上海市闸北区江场三路 30 号等	15,449.90	已完工
3	前沿产业园	上海市闸北区江场三路 181、183、191、193、197 号	20,094.35	已完工
4	创业产业园	上海市闸北区彭浦镇 333 街坊 4 丘	3,001.40	已完工
	合　计		87,356.14	

（2）总部经济园北园销售收入成本

该项目投资总额 43,828.29 万元，预计竣工日期 2009 年 12 月。设计单位为上海核工程

研究设计院，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 48,810.49 平方米，其中：园区产业载体 4 栋（2、4、5 和 6 号楼）40,528.69 平方米，园区会所（10 号楼）1 栋 8,281.80 平方米；

① 园区产业载体

销售价格：根据该区域同类房产市场价格及未来市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的开发成本及公司预算数据；

公司预计：2009 年 9－12 月无销售，2010 年度可销售园区产业载体 21,613.95 平方米，预测收入 23,775.34 万元，并可结转相应成本 15,992.85 万元；

② 园区会所

根据公司控股子公司上海开创企业发展有限公司与上海市北高新（集团）有限公司签订的《房产回购协议》，2010 年度上海开创企业发展有限公司将 10 号楼出售给上海市北高新（集团）有限公司，预测收入 14,019.90 万元，并可结转相应成本 13,282.71 万元。

（3）总部经济园南园销售收入成本

该项目投资总额 12,114.86 万元，竣工时间 2007 年 6 月。设计单位为上海新建设建筑设计有限公司，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 15,449.90 平方米，其中园区产业载体 1 栋 12,695.70 平方米，工业别墅 2 栋 2,754.20 平方米。

公司预计：2009 年 9－12 月及 2010 年度均无销售。

（4）前沿产业园销售收入成本

该项目投资总额 19,707.05 万元，竣工日期 2009 年 8 月。设计单位为上海新建设建筑设计有限公司，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 20,094.35 平方米，其中园区产业载体 2 栋 20,094.35 平方米。

销售价格：根据该区域同类房产市场价格及未来市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的完工开发产品数据；

公司预计：2009 年 9－12 月无销售，2010 年度可销售园区产业载体 10,716.32 平方米，预测收入 15,538.66 万元，并可结转相应成本 9,850.28 万元。

（5）创业产业园项目

该项目投资总额 1,643.70 万元，竣工日期 2008 年 8 月。设计单位为上海王士桐建筑设计有限公司和上海东方建筑设计研究院有限公司，主要施工单位为上海亚新建设工程总承包有限公司。项目可售面积 3,001.40 平方米，其中园区产业载体 3,001.40 平方米。

销售价格：根据 2009 年 1－11 月已成交房产实际价格及该区域同类房产市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的完工开发产品数据；

公司预计：根据 2009 年 9－11 月实际销售数据，2009 年 9－12 月可销售园区产业载体 1,125.53 平方米，预测收入 1,074.79 万元，并可结转相应成本 616.39 万元；2010 年度可销

售园区产业载体 625.19 平方米，预测收入 593.93 万元，并可结转相应成本 342.38 万元。

2、委托服务收入分析

2010 年度委托服务收入主要为公司控股子公司上海开创企业发展有限公司对上海市北高新（集团）有限公司园区产业载体的租赁经营，包括客户引进、代理租赁、客户服务租赁等；

预测基数：根据上海市北高新（集团）有限公司 2010 年度租赁收入；

委托服务价格：考虑公司拟投入人员等成本费用及合理的毛利率按照租赁收入 20%计算。

3、园区产业载体租赁收入成本分析

本公司园区产业载体租赁业务主要为公司控股孙公司上海电气工业园区管理有限公司的经营收入，2009年度、2010年度园区房产租赁预测依据主要是公司已签订的租赁合同、预测期内的租赁计划和对市场的预期，具体如下：

园区产业载体租赁业务 2010 年度预计营业收入 1,849.03 万元，比 2009 年度增加 48.12 万元，增加比率为 2.70％，上海电气工业园区管理有限公司所经营的租赁市场稳定性较好。

（二）营业税金及附加

2009 年度预计营业税金及附加为人民币 1,276.91 万元，较 2008 年度减少 23.40％。减少的主要原因为：公司基于对未来市场形势的判断，推迟产业载体销售进度。

2010 年度预计营业税金及附加为人民币 4,207.95 万元，较 2009 年度增长 229.54％。增加的主要原因为：2010 年度产业载体楼宇销售收入增加，相应所需缴纳的税金增加。

（三）销售费用

销售费用根据公司费用计划预测，并且假定公司现行的费用开支制度得以严格执行，结合各项费用的预计增减变动情况进行预测。

其中销售代理费按照不同项目的园区产业载体销（预）售收入比例以 2%预测，广告费根据公司广告开支计划按照园区产业载体销（预）售收入 1%预测。2010 年度相较 2008 年度销售费用的增加主要源于 2010 年度园区产业载体销售收入的增加而相应增加的销售代理费及广告费。

（四）管理费用

2009、2010 年度管理费用的预测是根据公司的费用计划并且假定公司现行的费用支出控制制度得以严格执行，以 2008 年度实际发生数为基础，并结合各项费用的预计增减变动情况预测的。管理费用项目变动的主要原因如下：

职工薪酬：根据经营计划对人工的费用测算预计公司职工薪酬逐年上升，原因是公司经营规模逐渐扩大，人员工资相应增加。

（五）财务费用

财务费用主要根据资金需求量及银行同期贷款利率计算所得，主要包括利息收入、利息支出、手续费等项目。2010年度公司项目开工时间较晚，工程发生额较小，借款费用基本计入财务费用。

（六）投资收益

2010 年度实现投资收益 2,287.51 万元，主要为：公司控股子公司上海开创企业发展有限公司联营企业上海中冶祥腾投资有限公司 2009 年 11 月开始预售，且预计 2010 年 6 月竣工。

上海中冶祥腾投资有限公司所经营中冶祥腾财富广场项目预计投资总额 86,335.90 万元，项目可售面积 55,380.25 平方米，其中商业面积 14,323.55 平方米，办公楼面积 41,056.70 平方米。

公司依据 2009 年 11 至 12 月的预售房款，预计 2010 年度可销售商铺面积 1,909.33 平方米，办公楼面积 21,895.54 平方米，依据 2009 年 11 月实际成交价格和同类商品房的现行市价，预测收入 53,574.13 万元，并可结转相应成本合计 36,656.77 万元。

（七）营业外收入

2009 年度、2010 年度营业外收入根据往年实际情况谨慎考虑，仅预测公司控股孙公司上海电气工业园区管理有限公司稳定的补贴收入部分。

六、影响盈利预测结果实现的主要风险因素及对策

本次重大资产重组完成后，公司主营业务将转变为园区产业载体开发经营，在盈利预测期间可能影响预测结果实现的因素及措施如下：

（一）行业风险

（1）本公司所从事的工业园区产业载体开发销售业务的发展受工业园区内土地资源有限的限制，并且国家宏观经济环境、经济周期变化可能会使上述业务的收入呈周期性波动，导致本公司整体收入的不稳定。

（2）园区委托服务业符合国家产业结构调整的方向，但金融危机的影响及国际资本争夺增加的压力和国内区域竞争的加剧可能导致园区内企业的减少，并影响服务业收入。

（二）经营风险

（1）本公司所投资的项目，大多属于资金密集型和技术密集型，人才、技术和管理等方面的完善程度，将直接影响项目的成败。

（2）随着园区内企业的增加及对服务质量要求的提高，如整体园区配套服务质量及管理水平未予以相应提高，则可能会对园区的整体经营带来不利影响。

（三）政策风险

本公司受国家政策和法律的影响较大，尤其是国家的金融政策、财政政策以及工业园区政策的变动，对本公司的经营活动不可避免地产生直接或间接的影响。

对于上述诸项可能出现的风险，本公司将采取以下对策：

1、充分发挥园区专家咨询委员会的作用，强化项目投资前的科学论证工作，选择市场前景好的优质项目。

2、提高园区的配套服务质量及管理水平，在园区的规划发展和管理模式中引入标准化的理念，优化服务内涵，规范管理行为，注重持续改进，达到整体提高园区配套能力及服务质量。

3、充分发挥公司的园区管理经验，进一步开拓园区管理服务市场，减少因园区土地资源限制导致的不利影响。

4、公司已建有一支具有丰富经营管理经验的人才队伍，今后将进一步多渠道、多形式吸引优秀人才，增强公司的竞争优势。

5、充分利用国家给予开发区的各项政策，结合自身优势，优化企业经营机制，协调、组织和督促园区各种服务资源，不断完善园区服务平台，提高企业的市场竞争力和风险抵御能力。

本报告附件：

一、上海二纺机股份有限公司合并盈利预测表及其附表

二、上海二纺机股份有限公司盈利预测表及其附表

三、上海二纺机有限公司投资单位盈利预测表

上海二纺机股份有限公司

二ＯＯ九年十二月六日

附件一－1

合并盈利预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项　目	行次	附注	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数
				1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数	
一、营业收入	1		13,105.58	7,653.46	1,649.09	9,302.55	57,088.42
减：营业成本	2		6,943.10	3,120.90	955.79	4,076.69	41,160.10
营业税金及附加	3		1,583.09	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.96
销售费用	4		227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40
管理费用	5		1,308.21	939.58	426.32	1,365.90	1,644.50
财务费用	6		5.79	-10.11	57.73	47.62	1,607.24
资产减值损失	7				70.00	70.00	70.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8						
投资收益（损失以“－”号填列）	9		-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10						
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		2,884.37	2,215.96	-151.21	2,064.76	9,424.73
加：营业外收入	12		161.31	17.62	100.00	117.62	100.00
减：营业外支出	13		2.67		2.00	2.00	2.50
其中：非流动资产处置损失（收益以“—”号填列）	14						
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		3,043.01	2,233.58	(53.21)	2,180.38	9,522.23
减：所得税费用	16		841.77	625.20	16.48	641.68	1,828.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		2,201.23	1,608.39	-69.69	1,538.70	7,693.27
归属于母公司所有者的净利润	18		2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16
少数股东损益	19		179.40	232.19	54.84	287.02	91.11
五、每股收益：	20						
（一）基本每股收益	21		0.04	0.03	0.00	0.03	0.13
（二）稀释每股收益	22		0.04	0.03	0.00	0.03	0.13
六、其他综合收益	23						
归属于母公司所有者的其他综合收益	24						
归属于少数股东的其他综合收益	25						
七、综合收益总额	26						
归属于母公司所有者的综合收益总额	27		2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16
归属于少数股东的综合收益总额	28		179.40	232.19	54.84	287.02	91.11

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－2

合并主营业务收入、成本和毛利预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	主营业务收入					主营业务成本					毛利				
	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率
园区产业载体销售	11,255.26	7,401.83	54,473.73	-34.24%	635.95%	5,972.25	3,118.86	40,025.32	-47.78%	1183.33%	5,283.01	4,282.97	14,448.41	-18.93%	237.35%
委托服务收入	78.78	99.80	765.66	26.68%	667.19%	31.64	35.51	134.58	12.23%	278.99%	47.14	64.29	631.08	36.38%	881.61%
园区产业载体租赁	1,771.54	1,800.91	1,849.03	1.66%	2.67%	939.20	922.32	1,000.20	-1.80%	8.44%	832.34	878.59	848.83	5.56%	-3.39%
合计	13,105.58	9,302.54	57,088.42	-29.02%	513.69%	6,943.10	4,076.69	41,160.10	-41.28%	909.64%	6,162.48	5,225.85	15,928.32	-15.20%	204.80%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－3

合并营业税金及附加预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	适用税率	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
			1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
营业税	671.77	5.00%	382.04	82.45	464.49	2,854.42	-30.86%	514.53%
城市维护建设税	61.15	7.00%	47.83	5.77	53.60	199.81	-12.35%	272.78%
教育费附加	26.21	4.00%	20.50	2.47	22.97	85.63	-12.36%	272.79%
河道管理费		3.00%		0.82	0.82	28.54		3380.49%
土地增值税	823.97	超额累进税率	662.61	72.42	735.03	1,039.55	-10.79%	41.43%
合计	1,583.10	19.00%	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.95	-19.34%	229.54%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－4

合并营业费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
销售代理费	179.17	6.95	32.24	39.19	798.16	-78.13%	1936.57%
房产交易手续费	31.11				43.58	-100.00%	
中介费							
招待费							
广告宣传费	5.10		10.75	10.75	399.08	110.74%	3613.10%
劳务费							
其他管理费用	12.29				20.58	-100.00%	
合计	227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40	-78.07%	2425.87%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一一5

合并管理费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
工资	397.00	373.64	159.99	533.63	545.90	34.42%	2.30%
咨询费	38.69	13.74	6.87	20.61	31.64	-46.73%	53.51%
养老保险金	118.45	68.64	29.62	98.26	142.47	-17.05%	44.99%
维修费	28.23	8.23	4.11	12.34	27.96	-56.28%	126.54%
中介机构审计评估费			10.00	10.00	30.00		200.00%
办公费	23.59	28.12	14.06	42.18	54.29	78.81%	28.71%
各种津贴							
税金	27.04	6.94	3.47	10.42	131.38	-61.48%	1161.31%
招待费	33.75	33.04	12.10	45.15	52.40	33.77%	16.06%
会务费	16.81					-100.00%	
住房公积金	34.85	24.04	12.02	36.05	44.33	3.46%	22.95%
差旅费	43.02	36.66	18.33	54.98	59.73	27.81%	8.63%
水电费	65.21	44.72	22.36	67.08	69.43	2.87%	3.50%
长期待摊费用	121.92	88.58	44.29	132.87	139.51	8.98%	5.00%
折旧费	72.54	57.66	28.83	86.49	88.81	19.23%	2.69%
其他	252.01	155.57	60.27	215.84	226.64	-14.35%	5.00%
合计	1,273.11	939.58	426.32	1,365.90	1,644.49	7.29%	20.40%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－6

合并财务费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
利息支出	790.80	646.83	99.67	746.50	1,758.55	-5.60%	135.57%
减：利息收入	-837.81	-657.09	-172.61	-829.69	-439.45	-0.97%	-47.03%
其　　他	52.80	0.15	6.28	6.43	0.31	-87.83%	-95.18%
合计	5.79	-10.11	-66.66	-76.77	1,319.41	-1425.83%	-1818.76%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－7

合并投资收益预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海二纺机股份有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
按成本法核算确认的长期股权投资收益							
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-157.54	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51	122.63%	-752.23%
处置金融资产收益	4.19					-100.00%	
合计	-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51	128.71%	-752.23%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

盈利预测审核报告

信会师报字（2009）第 24764 号

上海市北高新（集团）有限公司：

我们审核了后附的上海开创企业发展有限公司（以下简称开创公司）编制的 2009 年度、2010 年度合并盈利预测报告。我们的审核依据是《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》。开创公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测报告中披露。

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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与盈利预测存在差异。

立信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：钱志昂**

中国注册会计师：徐从礼

中国·上海　　**二ＯＯ九年十二月六日**

上海开创企业发展有限公司
盈利预测报告

有关声明：上海开创企业发展有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）在编制后附的盈利预测表和合并盈利预测表时正确确定了盈利预测基准，合理提出盈利预测基本假设，科学运用盈利预测的方法，不存在故意采用不合理的假设，误导性陈述及重大遗漏。

本盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但因盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、 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 2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1 至 8 月的备考财务报表，业经立信会计师事务所有限公司审计并出具了信会师报字（2009）第 24734 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 2009 至 2010 年度的经营计划、各项业务收支计划、已签订的销售合同、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。

二、盈利预测所依据的主要假设

（一）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 2009 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和地区目前的政治、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、园区房产销售价格无重大变化。

12、国家对工业园区和房地产行业的调控政策无重大变化。

（二）特定说明与假设

1、公司开发的主要项目

本公司开发的主要项目为园区产业载体，其中：

总部经济园南园位于上海市闸北区江场三路 30 号等，2007 年 6 月已竣工，可销售建筑面积为 15,449.90 平方米，经上海市房屋土地资源管理局核准，颁发了沪房地闸字（2009）第 023153 号上海市房地产权证；

前沿产业园位于上海市闸北区江场三路 181、183、191、193、197 号，2009 年 8 月竣工，可销售建筑面积为 20,094.35 平方米，经上海市房屋土地资源管理局核准，颁发了沪房地闸字（2009）第 023134 号上海市房地产权证；

总部经济园北园位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘，可销售建筑面积为 48,810.49 平方米，已经获得政府批准并已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，预计在 2009 年 12 月竣工并交付使用。

2、总部经济园北园 10＃楼回购

上海市北高新（集团）有限公司（以下简称市北集团）拟与本公司签署《产权划转协议》，将位于上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘的总部经济园北园土地使用权及该土地使用权上的在建工程划转予本公司。该在建工程共包括 2＃楼、4＃楼、5＃楼、6＃楼、10＃楼五栋建筑物，其中 10＃楼市北集团拟留作自用，但由于上述五栋建筑物为一项完整的在建工程，在划转时无法分割，故市北集团只能整体划转予本公司。

为解决市北集团自用房产问题，市北集团拟与本公司签署《房产回购协议》，在上述在建工程符合可销售条件时，市北集团将按照本协议约定的条件向本公司回购其拟留作自用的相关房产。

双方约定本次标的房产回购价格的定价方式为：回购时标的房产的账面值 132,827,080.64 元(人民币大写：壹亿叁仟贰佰捌拾贰万柒仟零捌拾元陆角肆分)加上回购过程中必要的交易税费。

3、公司联营企业开发项目

本公司联营企业上海中冶祥腾投资有限公司所开发项目中冶祥腾财富广场位于上海市闸北区 327 街坊 30 丘，可销售建筑面积为 55,380.25 平方米，已经获得政府批准并已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和预售许可证，预计 2010 年 5 月竣工并交付使用。

三、盈利预测表

盈利预测表及合并盈利预测表详见附表。

四、盈利预测编制说明

（一）公司的基本情况说明

上海开创企业发展有限公司（以下简称“本公司”）系由上海市北工业新区投资经营有限公司和上海市北方投资经营有限公司共同投资设立的有限公司，公司于2003年11月28日经上海市工商行政管理局闸北分局批准设立，注册资本为人民币500万元，并于2003年11月28日取得注册号为3101081019525的企业法人营业执照。

2004 年 2 月 6 日，经公司股东会决议通过，公司原股东上海市北工业新区投资经营有限公司将其所持有的公司 51%股权，转让给上海市北工业新区科技发展有限公司。公司于 2004 年 3 月 17 日完成了工商变更登记手续。

2007 年 6 月 8 日，经公司股东会决议通过，公司减少注册资本 245 万元，其中上海市北方投资经营有限公司减少投资 245 万元，减资后公司注册资本为 255 万元。公司于 2007 年 8 月 7 日完成了工商变更登记手续，并取得注册号为 310108000325945 的企业法人营业执照。

2007 年 8 月 15 日，经公司股东会决议通过，公司增加注册资本 9745 万元，其中新股东上海市北工业新区投资经营有限公司增加投资 9745 万元，增资后公司注册资本为 10000 万元。公司于 2007 年 8 月 16 日完成了工商变更登记手续，并取得注册号为 310108000325945 的企业法人营业执照。

2009 年 9 月 15 日，经上海市闸北区国有资产监督管理委员会闸国资[2009]97 号《关于同意无偿划转上海市北工业新区科技发展有限公司持有的上海开创企业发展有限公司2.55%股权给上海市北高新(集团)有限公司的批复》批准，上海市北工业新区科技发展有限公司将其持有本公司 2.55％股权无偿转让给上海市北高新(集团)有限公司，股权转让后，上海市北高新(集团)有限公司持有本公司 100%股权。公司于 2009 年 9 月 21 日完成了工商变更登记手续。

公司法定代表人：丁明年。

公司营业期限：2003 年 11 月 28 日至 2023 年 11 月 27 日。

公司住所：上海市闸北区江场西路 550 号。

公司经营范围：企业管理、投资管理、建材、五金、百货的销售、房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）。

（二）财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则以及《企业会计准则解释第 1 号》的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）公司主要会计政策、会计估计及税项

1、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止的一个会计年度。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

4、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5、金融资产和金融负债的核算方法

(1)金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2)金融资产和金融负债的确认和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

（5）金融资产的减值准备

①可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素

后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

6、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：

房产销售业务：应收款项单项金额 1,000 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

租赁销售业务：应收款项单项金额 200 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元，或超过合同约定收款期 3 个月。

非房产、租赁销售业务：应收款项单项金额 500 万元以上，或各应收款项科目余额前 10 名且金额超过 100 万元，或超过各应收款项科目余额 10%以上的款项且金额超过 100 万元。

对于年末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

（1）房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期 3 个月以内	10%
超过合同约定收款期 3 个月以外	个别认定

（2）租赁销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
合同约定收款期内	0%
超过合同约定收款期3个月以内	10%
超过合同约定收款期3个月以外	个别认定

（3）非房产销售业务应收款项坏账准备：

账　　龄	计提比例
半年以内	0%
半年至一年	10%
一至二年	30%
二至三年	80%
三年以上	100%

7、存货核算方法

(1)存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品。

(2)发出存货的计价方法

开发产品按个别认定法计价。

(3)房地产开发的核算方法

①开发用土地的核算方法

房产开发过程中的土地出让金、契税和拆迁补偿费，根据成本核算对象，按照实际成本记入“开发成本－土地征用及拆迁补偿费”项目，待开发房产竣工后，按实际可售建筑面积，分摊记入“开发产品”。

②公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按面积分配记入可供出售的开发产品成本。

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集开发成本。

③开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本记入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

④开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

(4)低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

(5)存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(6)存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估

计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

8、长期股权投资的核算

（1）初始计量

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制

这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

（3）后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

9、固定资产的计价和折旧方法

（1）固定资产确认条件

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值超过 2,000 元的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的分类

专用设备、运输工具、办公电子设备等。

（3）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生

的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

（4）固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20－40 年	5	2.38-4.75
专用设备	10 年	5	9.5
运输设备	5 年	5	19
通用设备	5 年	5	19

10、无形资产核算方法

（1）无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非

有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

无形资产类别	预计使用寿命
电脑软件	5 年

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

截止本年末，公司无使用寿命不确定的无形资产。

③无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

11、商誉

是指在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业控制权，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

12、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限。

在受益期内平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

13、除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

（1）长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（2）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

14、预计负债

（1）预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

15、收入确认原则

（1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中房地产销售按以下标准确认。

①工程已经竣工，具备入住交房条件；

②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

④成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

①已完工作的测量。

②已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

③已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

其中出租物业收入按以下标准确认：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

对提供免租期租赁收入确认：将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配。

16、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

17、报告期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

无。

（四）税项

1、公司主要税种和税率为

税　种	税　率
营业税	5%
企业所得税	25%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
土地增值税	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳

2、报告期内公司土地增值税政策

土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

3、报告期内公司企业所得税政策

（1）上海开创企业发展有限公司

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，报告期 2009 年度和 2010 年度按照 25%征收企业所得税。

（2）公司所属控股子公司上海电气工业园区管理有限公司

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，上海电气公司报告期 2009 年度和 2010 年度按照 25%征收企业所得税。

（3）公司所属控股子公司上海聚能湾企业服务有限公司

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，上海聚能湾公司报告期 2009 年度和 2010 年度按照 25%征收企业所得税。

（五）合并进入盈利预测表的单位：

本公司控股子公司情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	经营范围	母公司实际投资额（万元）	母公司控股比例（%）	合并范围内控股比例（%）	是否合并
上海电气工业园区管理有限公司	200	工业园区开发、经营、管理，房屋租赁	102	51	51	是
上海聚能湾企业服务有限公司	1,000	以服务外包方式从事企业投资管理、物业管理等	100	100	100	是

五、合并盈利预测表各主要项目说明

（一）主营业务收入、主营业务成本及主营业务毛利分析

1、园区产业载体开发销售业务的收入成本分析

2009年度、2010年度园区产业载体开发销售业务的收入预测依据主要是公司开发项目的开发进度、预售情况及预测期内的经营计划、销售计划和对市场的预期，具体如下：

（1）2009年9－12月及2010年度可销售产业载体

单位：平方米

序号	地块名称	宗地号	可售建筑面积	备注
1	总部经济园北园	上海市闸北区彭浦镇 334 街坊 68 丘	48,810.49	预计 2009 年 12 月完工
2	总部经济园南园	上海市闸北区江场三路 30 号等	15,449.90	已完工
3	前沿产业园	上海市闸北区江场三路 181、183、191、193、197 号	20,094.35	已完工
4	创业产业园	上海市闸北区彭浦镇 333 街坊 4 丘	3,001.40	已完工
	合　计		87,356.14	

（2）总部经济园北园销售收入成本

该项目投资总额 43,828.29 万元，预计竣工日期 2009 年 12 月。设计单位为上海核工程研究设计院，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 48,810.49 平方米，其中：园区产业载体 4 栋（2、4、5 和 6 号楼）40,528.69 平方米，园区会所（10 号楼）1 栋 8,281.80 平方米；

① 园区产业载体

销售价格：根据该区域同类房产市场价格及未来市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的开发成本及公司预算数据；

公司预计：2009 年 9－12 月无销售，2010 年度可销售园区产业载体 21,613.95 平方米，预测收入 23,775.34 万元，并可结转相应成本 15,992.85 万元；

② 园区会所

根据公司与上海市北高新（集团）有限公司签订的《房产回购协议》，2010 年度公司将 10 号楼出售给上海市北高新（集团）有限公司，预测收入 14,019.90 万元，并可结转相应成本 13,282.71 万元。

（3）总部经济园南园销售收入成本

该项目投资总额 12,114.86 万元，竣工时间 2007 年 6 月。设计单位为上海新建设建筑设计有限公司，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 15,449.90 平方米，其中园区产业载体 1 栋 12,695.70 平方米，工业别墅 2 栋 2,754.20 平方米。

公司预计：2009 年 9－12 月及 2010 年度均无销售。

（4）前沿产业园销售收入成本

该项目投资总额 19,707.05 万元，竣工日期 2009 年 8 月。设计单位为上海新建设建筑设计有限公司，主要施工单位为江苏省建筑工程集团有限公司。项目可售建筑面积 20,094.35 平方米，其中园区产业载体 2 栋 20,094.35 平方米。

销售价格：根据该区域同类房产市场价格及未来市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的完工开发产品数据；

公司预计：2009 年 9－12 月无销售，2010 年度可销售园区产业载体 10,716.32 平方米，预测收入 15,538.66 万元，并可结转相应成本 9,850.28 万元。

（5）创业产业园项目

该项目投资总额 1,643.70 万元，竣工日期 2008 年 8 月。设计单位为上海王士桐建筑设计有限公司和上海东方建筑设计研究院有限公司，主要施工单位为上海亚新建设工程总承包有限公司。项目可售面积 3,001.40 平方米，其中园区产业载体 3,001.40 平方米。

销售价格：根据 2009 年 1－11 月已成交房产实际价格及该区域同类房产市场价格趋势预测该房产销售价格；

销售成本：采用已经立信会计师事务所有限公司审计的完工开发产品数据；

公司预计：根据 2009 年 9－11 月实际销售数据，2009 年 9－12 月可销售园区产业载体 1,125.53 平方米，预测收入 1,074.79 万元，并可结转相应成本 616.39 万元；2010 年度可销售园区产业载体 625.19 平方米，预测收入 593.93 万元，并可结转相应成本 342.38 万元。

2、委托服务收入分析

2010 年度委托服务收入主要为公司对上海市北高新（集团）有限公司园区产业载体的租赁经营，包括客户引进、代理租赁、客户服务租赁等；

预测基数：根据上海市北高新（集团）有限公司 2010 年度租赁收入；

委托服务价格：考虑公司拟投入人员等成本费用及合理的毛利率按照租赁收入 20%计算。

3、园区产业载体租赁收入成本分析

本公司园区产业载体租赁业务主要为公司控股子公司上海电气工业园区管理有限公司的经营收入，2009年度、2010年度园区房产租赁预测依据主要是公司已签订的租赁合同、预测期内的租赁计划和对市场的预期，具体如下：

园区产业载体租赁业务 2010 年度预计营业收入 1,849.03 万元，比 2009 年度增加 48.12 万元，增加比率为 2.70%，上海电气工业园区管理有限公司所经营的租赁市场稳定性较好。

（二）营业税金及附加

2009 年度预计营业税金及附加为人民币 1,276.91 万元，较 2008 年度减少 23.40%。减少的主要原因为：公司基于对未来市场形势的判断，推迟产业载体销售进度。

2010 年度预计营业税金及附加为人民币 4,207.95 万元，较 2009 年度增长 229.54%。增加的主要原因为：2010 年度产业载体楼宇销售收入增加，相应所需缴纳的税金增加。

（三）销售费用

销售费用根据公司费用计划预测，并且假定公司现行的费用开支制度得以严格执行，结合各项费用的预计增减变动情况进行预测。

其中销售代理费按照不同项目的园区产业载体销（预）售收入比例以 2%预测，广告费根据公司广告开支计划按照园区产业载体销（预）售收入 1%预测。2010 年度相较 2008 年度销售费用的增加主要源于 2010 年度园区产业载体销售收入的增加而相应增加的销售代理费及广告费。

（四）管理费用

2009、2010 年度管理费用的预测是根据公司的费用计划并且假定公司现行的费用支出控制制度得以严格执行，以 2008 年度实际发生数为基础，并结合各项费用的预计增减变动情况预测的。管理费用项目变动的主要原因如下：

职工薪酬：根据经营计划对人工的费用测算预计公司职工薪酬逐年上升，原因是公司经营规模逐渐扩大，人员工资相应增加。

（五）财务费用

财务费用主要根据资金需求量及银行同期贷款利率计算所得，主要包括利息收入、利息支出、手续费等项目。2010年度公司项目开工时间较晚，工程发生额较小，借款费用基本计入财务费用。

（六）投资收益

2010 年度实现投资收益 2,287.51 万元，主要为：公司联营企业上海中冶祥腾投资有限公司 2009 年 11 月开始预售，且预计 2010 年 6 月竣工。

上海中冶祥腾投资有限公司所经营中冶祥腾财富广场项目预计投资总额 86,335.90 万元，项目可售面积 55,380.25 平方米，其中商业面积 14,323.55 平方米，办公楼面积 41,056.70 平方米。

公司依据 2009 年 11 至 12 月的预售房款，预计 2010 年度可销售商铺面积 1,909.33 平方米，办公楼面积 21,895.54 平方米，依据 2009 年 11 月实际成交价格和同类商品房的现行市价，预测收入 53,574.13 万元，并可结转相应成本合计 36,656.77 万元。

（七）营业外收入

2009 年度、2010 年度营业外收入根据往年实际情况谨慎考虑，仅预测公司控股子公司上海电气工业园区管理有限公司稳定的补贴收入部分。

六、母公司盈利预测表项目说明：

母公司 2009 年度及 2010 年度盈利预测的主要变动基本与合并财务报表的变动一致，无需特别说明的事项。

七、影响盈利预测结果实现的主要风险因素及对策

在盈利预测期间可能影响预测结果实现的因素及措施如下：

（一）行业风险

（1）本公司所从事的工业园区产业载体开发销售业务的发展受工业园区内土地资源有限的限制，并且国家宏观经济环境、经济周期变化可能会使上述业务的收入呈周期性波动，导致本公司整体收入的不稳定。

（2）园区委托服务业符合国家产业结构调整的方向，但金融危机的影响及国际资本争夺增加的压力和国内区域竞争的加剧可能导致园区内企业的减少，并影响服务业收入。

（二）经营风险

（1）本公司所投资的项目，大多属于资金密集型和技术密集型，人才、技术和管理等方面的完善程度，将直接影响项目的成败。

（2）随着园区内企业的增加及对服务质量要求的提高，如整体园区配套服务质量及管理水平未予以相应提高，则可能会对园区的整体经营带来不利影响。

（三）政策风险

本公司受国家政策和法律的影响较大，尤其是国家的金融政策、财政政策以及工业园区政策的变动，对本公司的经营活动不可避免地产生直接或间接的影响。

对于上述诸项可能出现的风险，本公司将采取以下对策：

1、充分发挥园区专家咨询委员会的作用，强化项目投资前的科学论证工作，选择市场前景好的优质项目。

2、提高园区的配套服务质量及管理水平，在园区的规划发展和管理模式中引入标准化的理念，优化服务内涵，规范管理行为，注重持续改进，达到整体提高园区配套能力及服务质量。

3、充分发挥公司的园区管理经验，进一步开拓园区管理服务市场，减少因园区土地资源限制导致的不利影响。

4、公司已建有一支具有丰富经营管理经验的人才队伍，今后将进一步多渠道、多形式吸引优秀人才，增强公司的竞争优势。

5、充分利用国家给予开发区的各项政策，结合自身优势，优化企业经营机制，协调、组织和督促园区各种服务资源，不断完善园区服务平台，提高企业的市场竞争力和风险抵御能力。

本报告附件：

一、上海开创企业发展有限公司合并盈利预测表及其附表

二、上海开创企业发展有限公司盈利预测表及其附表

三、上海开创企业发展有限公司投资单位盈利预测表

上海开创企业发展有限公司

二ＯＯ九年十二月六日

附件一－1

合并盈利预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项　目	行次	附注	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数
				1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数	
一、营业收入	1		13,105.58	7,653.46	1,649.09	9,302.55	57,088.42
减：营业成本	2		6,943.10	3,120.90	955.79	4,076.69	41,160.10
营业税金及附加	3		1,583.09	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.96
销售费用	4		227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40
管理费用	5		1,308.21	939.58	426.32	1,365.90	1,644.50
财务费用	6		5.79	-10.11	57.73	47.62	1,607.24
资产减值损失	7				70.00	70.00	70.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8						
投资收益（损失以“－”号填列）	9		-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10						
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	11		2,884.37	2,215.96	-151.21	2,064.76	9,424.73
加：营业外收入	12		161.31	17.62	100.00	117.62	100.00
减：营业外支出	13		2.67		2.00	2.00	2.50
其中：非流动资产处置损失（收益以“—”号填列）	14						
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15		3,043.01	2,233.58	(53.21)	2,180.38	9,522.23
减：所得税费用	16		841.77	625.20	16.48	641.68	1,828.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	17		2,201.23	1,608.39	-69.69	1,538.70	7,693.27
归属于母公司所有者的净利润	18		2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16
少数股东损益	19		179.40	232.19	54.84	287.02	91.11
五、每股收益：	20						
（一）基本每股收益	21		0.20	0.14	-0.01	0.13	0.76
（二）稀释每股收益	22		0.20	0.14	-0.01	0.13	0.76
六、其他综合收益	23						
归属于母公司所有者的其他综合收益	24						
归属于少数股东的其他综合收益	25						
七、综合收益总额	26						
归属于母公司所有者的综合收益总额	27		2,021.83	1,376.20	-124.52	1,251.68	7,602.16
归属于少数股东的综合收益总额	28		179.40	232.19	54.84	287.02	91.11

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－2

合并主营业务收入、成本和毛利预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	主营业务收入					主营业务成本					毛利				
	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率	2008年度实际数	2009年度预测数	2010年度预测数	09年比08年增减率	10年比09年增减率
园区产业载体销售	11,255.26	7,401.83	54,473.73	-34.24%	635.95%	5,972.25	3,118.86	40,025.32	-47.78%	1183.33%	5,283.01	4,282.97	14,448.41	-18.93%	237.35%
委托服务收入	78.78	99.80	765.66	26.68%	667.19%	31.64	35.51	134.58	12.23%	278.99%	47.14	64.29	631.08	36.38%	881.61%
园区产业载体租赁	1,771.54	1,800.91	1,849.03	1.66%	2.67%	939.20	922.32	1,000.20	-1.80%	8.44%	832.34	878.59	848.83	5.56%	-3.39%
合计	13,105.58	9,302.54	57,088.42	-29.02%	513.69%	6,943.10	4,076.69	41,160.10	-41.28%	909.64%	6,162.48	5,225.85	15,928.32	-15.20%	204.80%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－3

合并营业税金及附加预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	适用税率	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
			1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
营业税	671.77	5.00%	382.04	82.45	464.49	2,854.42	-30.86%	514.53%
城市维护建设税	61.15	7.00%	47.83	5.77	53.60	199.81	-12.35%	272.78%
教育费附加	26.21	4.00%	20.50	2.47	22.97	85.63	-12.36%	272.79%
河道管理费		3.00%		0.82	0.82	28.54		3380.49%
土地增值税	823.97	超额累进税率	662.61	72.42	735.03	1,039.55	-10.79%	41.43%
合计	1,583.10	19.00%	1,112.97	163.94	1,276.91	4,207.95	-19.34%	229.54%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－4

合并营业费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
销售代理费	179.17	6.95	32.24	39.19	798.16	-78.13%	1936.57%
房产交易手续费	31.11				43.58	-100.00%	
中介费							
招待费							
广告宣传费	5.10		10.75	10.75	399.08	110.74%	3613.10%
劳务费							
其他管理费用	12.29				20.58	-100.00%	
合计	227.67	6.95	42.99	49.94	1,261.40	-78.07%	2425.87%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一一5

合并管理费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
工资	397.00	373.64	159.99	533.63	545.90	34.42%	2.30%
咨询费	38.69	13.74	6.87	20.61	31.64	-46.73%	53.51%
养老保险金	118.45	68.64	29.62	98.26	142.47	-17.05%	44.99%
维修费	28.23	8.23	4.11	12.34	27.96	-56.28%	126.54%
中介机构审计评估费			10.00	10.00	30.00		200.00%
办公费	23.59	28.12	14.06	42.18	54.29	78.81%	28.71%
各种津贴							
税金	27.04	6.94	3.47	10.42	131.38	-61.48%	1161.31%
招待费	33.75	33.04	12.10	45.15	52.40	33.77%	16.06%
会务费	16.81					-100.00%	
住房公积金	34.85	24.04	12.02	36.05	44.33	3.46%	22.95%
差旅费	43.02	36.66	18.33	54.98	59.73	27.81%	8.63%
水电费	65.21	44.72	22.36	67.08	69.43	2.87%	3.50%
长期待摊费用	121.92	88.58	44.29	132.87	139.51	8.98%	5.00%
折旧费	72.54	57.66	28.83	86.49	88.81	19.23%	2.69%
其他	252.01	155.57	60.27	215.84	226.64	-14.35%	5.00%
合计	1,273.11	939.58	426.32	1,365.90	1,644.49	7.29%	20.40%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－6

合并财务费用预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
利息支出	790.80	646.83	99.67	746.50	1,758.55	-5.60%	135.57%
减：利息收入	-837.81	-657.09	-48.22	-705.30	-151.61	-15.82%	-78.50%
其　　他	52.80	0.15	6.28	6.43	0.31	-87.83%	-95.18%
合计	5.79	-10.11	57.73	47.62	1,607.25	722.51%	3274.93%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

附件一－7

合并投资收益预测表

预测期间：2009年度、2010年度

编制单位：上海开创企业发展有限公司　　单位：人民币万元

项目	2008年度实际数	2009年度预测数			2010年度预测数	09比08年增减率	10年比09年增减率
		1－8月实际数	9－12月预测数	2009年合计数			
按成本法核算确认的长期股权投资收益							
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-157.54	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51	122.63%	-752.23%
处置金融资产收益	4.19					-100.00%	
合计	-153.35	-267.20	-83.52	-350.72	2,287.51	128.71%	-752.23%

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：