（上接C7版）

截至2009年8月31日，上海局一正在开发的香港新世界花园二期项目的施工情况进展如下表所示：

项目	建筑面积（平方米）	项目进展	预计竣工时间	2010年竣工面积	2011年竣工面积	2012年竣工面积
酒店办公楼						
1#酒店办公楼	77,242	已经封顶，机电、外墙和精装工程正施工中	预计2010年1月底完工并于3月验收	77,242		
20#，21#，22#商业楼	22,625	桩基已完工	2013年中完工			
酒店式公寓						
18#，19#楼酒店式公寓	31,114	5F楼板已完成	2012年底完工			31,114
24#公寓式办公楼	19,560	现等地下室开挖后施工，桩基已完成，预计2012年年底上盖动工	2015年完工			
住宅						
2-5#住宅楼6F	23,050		2014年中完工			
6#，7#，12#，13#高层住宅楼	99,612		2014年10底完工			
8#，9#，17#高层住宅楼	58,982	21F结构已完成	2012年3月完工			58,982
11#高层住宅楼	29,463		2014年年底完工			
14#，15#高层住宅楼	58,640	28F\27F结构已完成	2011年7月完工		58,640	
16#高层住宅楼	29,320	已完成桩基工程	2012年5月完工			29,320
27#地下室	219,635	对应上部为8,9,14,15,17#楼完成砖墙施工	2011年底前完工		219,635	
小区公建	19,390	部分已进入上盖阶段	分期完工2012-2015			19,390
合计	688,633			77,242	278,275	138,806

注1：根据上海市政府发布的沪府发〔2009〕43号《上海市人民政府关于加强2010年上海世博会筹备和举办期间本市建设工程施工管理的通告》，该项目将在2010年4月1日至2010年10月31日世博会举办期间停止施工建设。

注2：香港新世界花园二期项目预计2010年底开始陆续完工并出售、出租，2015年全部竣工。

2、上海局一最近两年及一期的主要财务数据

根据立信出具的信会师报字〔2009〕第11719号《审计报告》，上海局一最近两年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
货币资金	78,568.36	14,551.85	156.82
存货	254,414.05	211,309.81	119,899.52
流动资产	335,542.71	239,227.97	130,878.93
非流动资产	118.09	111.62	112.68
资产总计	335,660.80	239,339.59	130,991.61
流动负债	52,780.07	52,335.25	28,972.59
非流动负债	136,529.14	100,210.28	23,747.15
负债	189,309.22	152,545.53	52,719.74
所有者权益	146,351.58	86,794.06	78,271.87
	2009年1-8月	2008年度	2007年度
营业收入	0.02	0.01	4,501.92
营业利润	-460.52	-518.65	3,652.01
利润总额	-458.08	-518.78	3,651.81
净利润	-458.08	-518.78	2,778.06
项目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	-30,456.31	-79,535.98	-19,807.13
投资活动产生的现金流量净额	-20.66	-12.41	-12.50
筹资活动产生的现金流量净额	94,496.99	93,943.47	17,421.82

由于上海局一的香港新世界花园二期项目尚未竣工，没有完工的房地产项目可供销售或租赁，所以最近一年及一期未能确认主营业务收入。

上海局一2007年的营业收入为4,501.92万元，主要系根据上海局一与新世界地产签订的项目管理费用合同，上海局一2007年度应收新世界地产位于上海市卢湾区淮海中路358号地块2003-2007年度物业项目管理费合计4,500万元，截至2008年2月29日，该款项已收讫。

（五）上海局一取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

本次交易前，丰盛控股为上海局一的唯一股东，本次交易不涉及取得其他股东同意的情况。上海局一的公司章程中亦未规定股权转让的相关前置条件。

（六）上海局一最近三年及一期进行资产评估、交易、增资或改制的情况

1、最近三年及一期上海局一进行资产评估的情况

除本次交易以2009年8月31日为基准日的评估外，最近三年及一期，上海局一不存在其他资产评估的情况。

2、最近三年及一期上海局一的增资及股权转让情况

2006年4月28日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批字〔2006〕第1469号《关于同意上海局一房地产发展有限公司增资、注册地址及经营范围变更的批复》，同意上海局一注册资本由35,000万元增至76,500万元，其中1,000万美元系以债权转为股权的方式投入，其余部分以美元现汇投入。2006年12月29日，上海求是会计师事务所有限公司出具沪求会审验字2006第264号验资报告，验证截至2006年12月20日止，上海局一已收到新世界发展（中国）缴纳的新增注册资本237,361,260元。2007年7月20日，上海求是会计师事务所有限公司出具沪求会是验字2007第145号验资报告，验证截至2007年7月4日止，上海局一已收到新世界发展（中国）缴纳的新增注册资本177,638,740元，连同前期出资，上海局一的实收资本为76,500万元，占已登记注册资本总额的100%。

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
新世界发展（中国）	76,500	100

2007年12月3日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批〔2007〕第5156号《关于同意上海局一房地产发展有限公司股权转让的批复》，同意新世界发展（中国）将其持有的上海局一100%的股权以总计76,500万元的价格转让给新世界房产。此次股权转让完成后，上海局一仍为外商独资企业。

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
新世界房产	76,500	100

2009年7月30日，上海市商务委员会出具沪商外资批〔2009〕2484号《关于同意上海局一房地产发展有限公司增资的批复》，同意新世界房产将其持有的上海局一100%的股权转让给丰盛控股，同意丰盛控股新增注册资本60,000万元并以美元现汇出资，在上海局一换发营业执照之日前缴付不少于20%，其余部分在2年内缴清。增资完成后，丰盛控股共计出资136,500万元，占上海局一注册资本的100%。2009年8月18日，上海复兴明方会计师事务所有限公司对此次增资的注册资本实收情况进行了审验并出具了复会验〔2009〕第49号验资报告。此次增资完成后，上海局一的股权结构如下：

股东名称	出资额（万）	出资比例（%）
丰盛控股	136,500	100

3、最近三年及一期上海局一的改制情况

最近三年及一期，上海局一不存在改制的情况。

（七）上海局一本次交易评估情况

以2009年8月31日为评估基准日，开元对上海局一进行了资产评估，并出具了开元京评报字〔2009〕第036号《资产评估报告书》。根据对上海局一的基本情况分析，对上海局一股东全部权益价值（净资产）分别采用成本法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定以成本法的评估结果作为本次资产评估的最终结果。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估公司各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设上海局一持续经营的前提下，采用与上海局一相适应的具体评估方法分别对各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定上海局一股东全部权益价值。采用成本法评估的评估结果汇总如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	335,542.71	875,691.34	540,148.63	160.98
货币资金	78,568.36	78,568.36	-	-
预付账款净额	2,279.72	36.73	-2,242.99	-98.39
其他应收款净额	280.58	280.58	-	-
存货净额	254,414.05	796,805.67	542,391.62	213.19
二、非流动资产合计	118.09	102.34	-15.75	-13.34
固定资产净额	118.09	102.34	-15.75	-13.34
三、资产总计	335,660.80	875,793.68	540,132.88	160.92
四、流动负债合计	52,780.07	52,780.07	-	-
应付账款	6.84	6.84	-	-
应付职工薪酬	5.67	5.67	-	-
应交税费	307.52	307.52	-	-
应付利息	1,546.78	1,546.78	-	-
其他应付款	47,204.92	47,204.92	-	-
一年内到期的非流动负债	3,708.34	3,708.34	-	-
五、非流动负债合计	136,529.14	135,228.45	-1,300.70	-0.95
长期借款	135,000.00	135,000.00	-	-
长期应付款	228.45	228.45	-	-
其他非流动负债	1,300.70	-	-1,300.70	-100.00
六、负债总计	189,309.22	188,008.52	-1,300.70	-0.69
七、净资产	146,351.58	687,785.16	541,433.58	369.95

上海局一100%股权评估值为687,785.16万元。评估值较账面值增值541,433.58万元，增值率为369.95%。增值的主要原因为存货增值542,391.62万元，增值率为213.19%。由于存货中的土地购买时间较早，距离评估基准日均已有10年以上的历史，取得成本较低，因此账面值较低，而近10年我国房地产市场，特别是上海房地产市场持续快速发展，因此上地使用权的增值比较高。

其他非流动负债减值1,300.70万元的主要原因为汇率并轨时产生的汇兑损益贷差，根据有关规定，该类汇兑损益贷差可在一定年度内分次或一次结转利润。故本次评估其他长期负债—汇率并轨时产生的汇兑损益贷差评估为零。由此导致负债减值1,300.70万元。

开元对上海局一存货采用假设开发法计算的结果作为存货在建开发产品的评估结果，具体评估情况请详见本报告书“第八节 董事会对本次交易定价的分析”之“三、本次购买资产定价的合理性分析”。

（八）上地、环保、社保和税收情况

1、根据上海市卢湾区规划和土地管理局于2009年8月31日出具的证明，上海局一自2006年1月1日起的最近三年严格遵守国家土地管理的行政管理法律、法规及相关规定，不存在由于违反国家土地管理的行政管理法律、法规情形而遭受土地管理部门处罚的情形；根据上海市卢湾区规划和土地管理局对上海局一《关于请求给予上海新世界花园项目土地开发情况说明的函》的复函，上海局一已依法取得《香港新世界花园”的项目用地，依据项目进度申请取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑施工许可证》并已开工建设，不存在土地闲置及收回土地使用权问题。

2、根据上海市卢湾区环境保护局于2009年8月26日出具的《验询结果》，卢湾区环境保护局在2006年1月至2009年7月间未对上海局一的办公经营场所作出环境保护行政处罚决定。

3、根据上海市卢湾区社会保险事业管理中心于2009年8月26日出具的《单位参加养老保险情况》，上海局一截至2009年7月的缴费状态为正常。

4、根据上海市卢湾区国家税务局、上海市地方税务局卢湾区分局于2009年9月3日出具的证明，上海局一自2006年以来，能按时申报纳税、无欠税；自2006年至2009年8月未发现有严重违法违规情况。

（九）上海局一涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情形

上海局一不存在许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情形。

（十）上海局一主要固定资产情况

单位：元

类别	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
房屋及建筑物	609,204.50	631,290.50	667,180.25
运输设备	159,151.00	185,986.84	226,520.08
其他设备	412,548.21	298,949.87	233,068.72
合计	1,180,903.71	1,116,227.21	1,126,769.05

（十一）重大合同

1、借款合同

详见本节“三、上主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况”之“2、抵押担保情况”。

2、正在履行的其他建设施工合同

①）与新创机电签订的施工合同

项目工程	承包方式	工程总价（元）	合同工期（年/月/日）
1#楼办公机电系统供应及安装总包工程	总价包干	86,288,503	2008/4/11-2010/3/31
8-9#、14-15#、17#住宅楼之投影地下室及27号楼B区东半部B1-B2层机电系统供应及安装总包工程	总价包干	19,188,472	2008/4/11-2010/5/31
8-9#、14-15#、17#住宅楼0.00以上机电系统供应及安装工程	总价包干	73,523,025	2008/4/11-2010/4/30（8#，9#住宅） 2008/4/11-2010/5/31（14#，15#及17#住宅）
总价	-	179,000,000	-

②）与协兴建筑签订的施工合同

项目工程名称	承包方式	工程总价（万元）	合同工期（年/月/日）
27#楼（对应上部12#-17#，23#，24#楼）土石方及地下室结构工程	总价包干	18,355.22	2007/12/20-2009/11/30
1#楼土石方及0.00以下地下室结构工程	总价包干	6,510.07	2007/7/15-2010/6/25
1#楼桩基础、基坑围护及竖向支撑、地下连续墙工程	总价包干	6,638.61	2007/3/15-2009/12/31
2#楼-24#楼，27#楼桩基础工程	总价包干	37,439.88	2007/4/15-2008/6/30
1#楼上盖总承包工程	总价包干	21,569.67	2008/4/26-2010/1/5
14#，15#，23#，24#楼上盖总承包工程	总价包干	19,633.12	2008/12/10-2011/3/19
8#，9#、16#，17#，18#，19#楼上盖总承包工程	总价包干	19,976.48	2008/12/1-2010/2/10
2#楼-24#楼，27#楼地下连续墙工程	总价包干	9,259.97	2007/4/15-2007/9/21
27#楼（对应上部6#-11#，18#，19#楼）土石方及地下室结构工程施工	总价包干	24,294.72	2007/12/8-2009/11/18
合计	-	163,677.75	-

二、丰盛地产发展（上海）有限公司

（一）丰盛地产概况

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

住所：上海市淮海中路300号地库三层

主要办公地点：上海市卢湾区淮海中路300号57楼

法定代表人：杜惠恺

营业执照注册号：310000400086517（沪湾）

注册资本：1,000万美元

成立日期：1994年6月22日

税务登记证号：国地税沪字310103607274278

经营范围：房地产开发、中介、咨询和房产物业管理，停车场（库）经营管理（涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）丰盛地产的历史沿革

1994年5月6日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批字〔94〕第492号《关于独资经营丰盛地产发展（上海）有限公司可行性研究报告及章程的批复》，批准丰盛珠宝设立外商独资企业丰盛地产。1994年5月23日，丰盛地产取得上海市人民政府核发的外经贸沪外资字〔1994〕322号《中商投资企业批准证书》。1994年6月22日，丰盛地产取得国家工商行政管理局核发的工商企独沪字第00753号《企业法人营业执照》，注册资本为1,000万美元。1994年12月29日，上海审计师事务所第八分所对丰盛地产的注册资本实收情况进行了审验并出具的沪审查八字〔94〕第133号《验资报告》。

1998年9月4日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委协字〔98〕第1088号《关于丰盛地产发展（上海）有限公司转让股权及章程修改的批复》，同意丰盛珠宝将其持有的丰盛地产100%股权转让给新世界发展（中国）。该次股权转让后，新世界发展（中国）将有丰盛地产100%的股权。

2009年6月，丰盛控股与新世界发展（中国）签订《股权转让协议》，协议约定，新世界发展（中国）将对丰盛地产的出资转让给丰盛控股，转让价格为1,000万美元，转让价格按照新世界发展（中国）原始出资额作价。

2009年7月1日，上海市商务委员会出具沪商外资批〔2009〕2099号《市商务委关于同意丰盛地产发展（上海）有限公司股权转让的批复》，同意新世界发展（中国）将其持有的丰盛地产100%股权转让给丰盛控股。该次股权转让后，丰盛控股持有丰盛地产100%的股权。

（三）主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产的权属状况

截至本报告书签署日，丰盛地产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。

2、对外担保、资产抵押情况

截至本报告书签署日，丰盛地产不存在对外担保、资产抵押情况。

3、主要负债情况

截至2009年8月末，丰盛地产主要负债如下表所示：

负债	金额（万元）
应交税费	741.65
其他应付款	1,134.16
一年内到期的非流动负债	4,995.31
流动负债合计	6,871.11
长期借款	1,726.79
非流动负债合计	1,726.79
负债合计	8,597.90

截至2009年8月末，丰盛地产的总负债8,597.90万元，主要为一年内到期的非流动负债和长期借款，分别为4,995.31万元、1,726.79万元，均为为丰盛地产向新世界金融有限公司的借款。

根据丰盛控股与星美联合签订的《发行股份购买资产协议》，由星美联合受让丰盛控股持有的丰盛地产100%股权，该等股权转让的实施，并不影响丰盛地产的独立法人地位，亦不涉及债权债务纠纷。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年及一期经审计的主要财务指标

1、丰盛地产最近三年的主营业务发展情况

丰盛地产2007年度、2008年度营业收入分别为4,216.90万元和4,396.47万元，主要系华美达广场B地块房产出租收入。2001年，丰盛地产向上海长峰房地产开发有限公司（以下简称“长峰公司”）购买位于上海市长宁区愚园路定西路西南角的华阳路街道15街坊154丘B地块上的公寓、商场和停车场（即上海市长宁区长宁路823-833号华美达广场1-33层的商业用房），价款共计5.06亿元。由于建设规划的原因，该房产与华美达公司在A地块上开发的酒店、商场和停车场为一个相连的整体，在实际面积测绘中，无法界定各自房产面积，因而迟迟无法办理各自独立的相关权证。2008年12月，经丰盛地产与长峰公司、华美达公司达成三方协议，由丰盛地产将B地块上的房产退回长峰公司，长峰公司再将该B地块上的房产以在建开发产品的形式转让给华美达公司，整体转让价款为5.06亿元，转让款由丰盛地产向华美达公司收取。

目前，丰盛地产的主营业务经营范围包括房地产开发、中介、咨询和房产物业管理，停车场（库）经营管理。丰盛地产拥有两处房产，一处是位于长宁区定西路1507号商铺和1515号商铺，总建筑面积为2,574.12平方米，目前已全部出租。以上商铺地处中山公园商圈，属上海新崛起的城市副中心，长宁区近期重点打造的商业区域之一，加之地铁2、3、4号线在此交汇，延安西路及内环高架近在咫尺，地铁2号线直达陆家嘴，交通便捷，客源稳定。另一处是位于徐汇区淮海中路1408号的独栋四层写字楼，建筑面积793.81平方米，目前尚未出租。该楼位于淮海中路、常熟路黄金地段，近1号线与7号线交汇的常熟路站，处于正在拓展中的徐家汇黄金地段，附近交通便利。

丰盛地产目前持有上海市住房保障和房屋管理局核发的沪房地资开（外字）第0298号《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，有效期为2009年1月1日至2009年12月31日。

丰盛地产取得的房屋建筑物权属证明情况如下：

土地坐落	土地用途	土地面积（平方米）	证号	使用权来源	房屋建筑面积（平方米）	房屋类型
卢湾区99街坊9丘地块（注）	居住	9786	沪国用（批）字第001277号	出让	-	教育用地
淮海中路1408号	办公	343	沪房地徐字（2007）第004128号	出让	793.81	办公楼
定西路1507号底层东北部	商业	32.2	沪房地长字（2009）第012307号	出让	400.18	商场
定西路1507号二层	商业	47.2	沪房地长字（2009）第012305号	出让	585.71	商场
定西路1507号三层	商业	47.2	沪房地长字（2009）第012306号	出让	585.81	商场
定西路1515号	商业	899	沪房地长字（2008）第012441号	出让	1002.32	商场

注：该幅土地系丰盛地产通过出让方式取得，根据上海市城市规划管理局沪规区〔2005〕823号文的批复意见，该幅土地系用于建造上海局一开发之“香港新世界花园”项目的教育配套设施，目前该地块尚未开工建设。上述配套教育设施的设置，尚需卢湾区教育局同意。此外，根据卢湾区规划和土地管理局2009年9月30日的复函，该规划用地在世博会期间将被政府征用为临时停车场，世博会结束后根据规划将进行建设，该地块用地不存在土地闲置及收回土地使用权问题。

2、丰盛地产最近两年及一期的主要财务指标

根据立信出具的信会师报字〔2009〕第11718号审计报告，丰盛地产最近两年及一期的主要财务数据如下：

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	13,838.30	78,319.10	62,635.89
非流动资产	7,783.92	8,062.28	2,098.99
资产总计	21,622.23	86,381.37	64,734.88
流动负债	6,871.11	37,238.18	9,896.44
非流动负债	1,726.79	36,255.86	42,370.80
负债合计	8,597.90	73,494.04	52,267.24
所有者权益合计	13,024.32	12,887.33	12,467.64
项目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
营业收入	690.10	4,396.47	4,216.90
营业利润	183.64	634.95	1,048.70
利润总额	182.65	634.98	1,050.01
净利润	136.99	419.70	703.51
项目	2009年1-8月	2008年度	2007年度
经营活动产生的现金流量净额	28,626.19	-700.89	8,720.67
投资活动产生的现金流量净额	-0.42	769.68	-132.97
筹资活动产生的现金流量净额	-22,112.04	-4,470.87	-4,424.12

（五）丰盛地产取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

本次交易前，丰盛控股为丰盛地产的唯一股东，本次交易不涉及取得其他股东同意的情况。丰盛地产的公司章程中亦未规定股权转让的相关前置条件。

（六）丰盛地产最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

1、最近三年及一期丰盛地产进行资产评估的情况

除本次交易以2009年8月31日为基准日的评估外，最近三年及一期，丰盛地产不存在其他资产评估的情况。

2、最近三年及一期丰盛地产的增资及股权转让情况

2009年7月1日，上海市商务委员会出具沪商外资批〔2009〕2099号《市商务委关于同意丰盛地产发展（上海）有限公司股权转让的批复》，同意新世界发展（中国）将其持有的丰盛地产100%股权转让给丰盛控股。该次股权转让后，丰盛控股持有丰盛地产100%的股权。

3、最近三年及一期丰盛地产的改制情况

最近三年及一期，丰盛地产不存在改制的情况。

（七）丰盛地产本次交易评估情况

以2009年8月31日为评估基准日，开元对丰盛地产进行了资产评估，并出具了开元京评报字〔2009〕第037号《资产评估报告书》。根据对丰盛地产的基本情况进行分析，对丰盛地产股东全部权益价值（净资产）分别采用成本法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定以成本法的评估结果作为本次资产评估的最终结果。

成本法评估中在假设丰盛地产持续经营的前提下，采用与丰盛地产相适应的具体评估方法分别对各项资产及负债进行评估，以评估后资产减负债确定丰盛地产股东全部权益价值。采用成本法评估的丰盛地产资产评估结果汇总如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
流动资产	13,838.30	8,194.49	-5,643.81	-40.78
非流动资产	7,783.92	12,485.55	4,701.63	60.40
投资性房地产净额	7,781.64	12,484.21	4,702.57	60.43
固定资产净额	2.28	1.34	-0.94	-41.23
资产总计	21,622.22	20,680.04	-942.18	-4.36
流动负债	6,871.11	6,871.11		
非流动负债	1,726.79	1,726.79		
负债总计	8,597.90	8,597.90		
净资产	13,024.32	12,082.13	-942.19	-7.23

丰盛地产100%股权的评估价值为12,082.13万元，账面价值为13,024.32万元，评估值较账面值减少942.19万元，增值率为-7.23%。具体情况请详见本报告书“第八节 董事会对本次交易定价的分析”之“三、本次购买资产定价的合理性分析”。

（八）上地、环保、社保和纳税情况

1、根据上海市卢湾区规划和土地管理局出具的证明，丰盛地产自2006年1月1日起的最近三年严格遵守国家土地管理的行政管理法律、法规及相关规定，不存在由于违反国家土地管理的行政管理法律、法规情形而遭受土地管理部门处罚的情形；根据上海市卢湾区规划和土地管理局对丰盛地产《关于请求给予上海新世界花园项目土地开发情况说明的函》的复函，“香港新世界花园”项目规划教育用地世博会期间被征用为临时停车场，政府要求世博会结束后即根据规划进行建设，不存在土地闲置及收回土地使用权问题。

2、根据上海市卢湾区环境保护局于2009年8月26日出具的《验询结果》，卢湾区环境保护局在2006年1月至2009年七月间未对丰盛地产的办公经营场所作出环境保护行政处罚决定。

3、根据上海市卢湾区社会保险事业管理中心于2009年8月26日出具的《单位参加养老保险情况》，丰盛地产截至2009年7月的缴费状态为正常。

4、根据上海市卢湾区国家税务局、上海市地方税务局卢湾区分局于2009年9月3日出具的证明，丰盛地产自2006年以来，能按时申报纳税、无欠税；自2006年至2009年8月暂未发现有严重违法违规情况。

（九）丰盛地产是否涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情形

丰盛地产不存在许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情形。

（十）丰盛地产主要固定资产情况

1、丰盛地产投资性房地产

单位：万元

项目	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
1.原价合计			
房屋、建筑物	9,398.88	9,398.88	2,071.33
2.累计折旧或累计摊销合计			
房屋、建筑物	1,617.24	1,339.87	1,108.92
3.投资性房地产账面价值合计			
房屋、建筑物	7,781.64	8,059.01	962.41

2、丰盛地产固定资产账面价值

单位：元

类别	2009年8月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
运输设备	-	-	-
办公设备	22,832.87	32,637.66	39,306.54
合计	22,832.87	32,637.66	39,306.54

（十一）重大合同

丰盛地产主要租赁合同如下表所示：

编号	公司名称	楼层/单元	面积（平方米）	占商场可出租面积比例	年平均租金收入（万元/年）	租赁期（年）
1	美千代服饰	（首层）1509-1	94.42	3.82%	80.61	3
2	艾销服饰	（首层）1509-2	67.72	2.74%	63.03	3
3	39度服饰	（首层）1511-1	62.3	2.52%	56.09	3
4	古巴服饰	（首层）1511-2	42	1.70%	39.86	3
5	华美达公司	（首层）定西路1515号	297.5	12.04%	188.71	3
首层合计			563.94	22.82%	428.30	
6	华美达公司	二层部分定西路1515号（88港澳餐厅）	398.9	16.14%	40.92	3
7	华美达公司	定西路1507号二层	585.81	23.70%	167.74	5
二层合计			984.71	39.84%	208.66	
8	华美达公司	定西路1515号三层	336.99	13.64%	68.92	5
9	华美达公司	定西路1507三层	585.81	23.70%	119.82	5
三层合计			922.80	37.34%	188.74	
丰盛地产定西路商铺			2471.45	100%	825.7	

三、拟注入资产主要业务情况

（一）主要产品或服务的用途

上海局一的经营范围为在批租地块内从事商品房、商办综合楼及宾馆的开发建设、房屋租赁出售、房地产业咨询、房产的物业管理、商场及相关生活服务配套设施的建设、经营收费停车场（库），主要产品为住宅、酒店、办公楼。上海局一目前正在开发的香港新世界花园二期项目是一个以住宅为主，集商业、办公、酒店为一体的综合区，该项目已于2007年开工，预计自2010年底起陆续完工并出售、出租，并于2015年全部竣工。

丰盛地产的经营范围为房地产开发、中介、咨询和房产物业管理，停车场（库）经营管理，主要产品为商铺的出租。丰盛地产目前的主要业务为出租位于长宁区定西路1507号商铺和1515号商铺和位于徐汇区淮海中路1408号的独栋四层写字楼。

（二）主要产品的工艺流程或服务的流程图

（三）主要经营模式

1、采购、生产模式

上海局一项目承包合同属于单价包干性质（包工、包料、包工期、包质量、包单价、包工资及材料价之任何市场价格差别等各种费用），签订总包及分包施工合同中详细规定了合同条件、工程规范（按国家标准）、工程量计算规则及工程单价表。

上海局一项目工程总包由新创建集团有限公司下属子公司（新创建集团有限公司为香港上市公司，其控股股东为新世界发展）劲兴建筑（一级资质）承担，服务内容包括总承包工程施工管理、工程计划管理（包括设计图纸管理、施工单位招标管理等），工期管理与质量管理、安全管理与文明施工管理、造价控制管理、协助上海局一材料、设备的采购及管理、竣工与保修期管理，按国家规定由施工单位负责的政府审批和手续的办理等。机电分包由新创机电承担（新创机电为新创建集团有限公司的全资子公司）。公用事业工程（例如水、电、煤气、电信、有线电视）一般由国家专属企业承包施工。其他工程分包均采取招投标方法进行选择。未经业主方的书面许可，承包单位不得将合同中的任何部分工程转让或分包给他人。

上海局一的工程招投标工作流程由项目工程管理部门负责。

2、销售模式

①）定价模式

上海局一在对项目进行定价时，将在综合考虑居民收入水平的高低、生活配套设施、经济发展阶段和情况、市场供求状况、周边地区同类房产的价格、品牌、包括土地取得成本和建筑成本等的开发成本、地理位置及自然环境等因素的基础上，采用如下操作程序：

计算出项目总成本→调查其他有可比性楼盘的价格及销售情况→公司开发产品预期销售率→消费者购买意向→确定楼盘销售的基本价格。在确定某一楼盘的价格后，根据住宅的楼层和房屋的朝向、户型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等因素综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。项目开始正式销售时，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售卖点。

②）销售模式

上海局一将主要采取自主销售的模式，聘请行业中有丰富经验的市场及销售人员负责领导、统筹，组织有效的销售、市场团队，自行销售。同时，为加强销售力度，也将会委托专业代理公司，以提高专业分工和规避市场风险，与代理公司签订合作项目的整盘销售代理合同，双方商定合作项目的整盘销售底价、代理佣金标准、结算方法、销售合作细则、销售周期等。同时代理公司将与上海局一通过具体的风险担保措施来保证合同的履行，代理公司配备项目销售专案进行合作项目全程策划、推广与销售执行工作。

（四）主要产品销售情况

1、上海局一

目前上海局一的《香港新世界花园”二期项目尚处于在建施工状态，预计2010年陆续竣工并开始销售，至2015年该项目将全部竣工。香港新世界花园二期项目包括酒店办公楼的出售与出租，住宅的出售以及酒店式公寓的出租和部分商铺的出租。

可出售物业方面，预计2010至2015年地上可销售物业面积为346,973平方米，地下可销售物业面积为80,240平方米，地上地下合计为427,213平方米，预计可实现销售收入为1,589,315.90万元。

可出租物业方面，预计2010年至2015年地上可出租物业面积为85,861平方米，地下可出租物业面积为29,796平方米，地上地下合计为115,657平方米，预计可实现出租收入为62,421.04万元。

预计2010年至2015年，上述可实现租、售物业收入合计为1,651,736.94万元。

2、丰盛地产

丰盛地产目前拥有两处房产，一处地产是位于徐汇区淮海中路1408号的独栋四层写字楼，建筑面积793.81平方米，目前尚未出租；另外一处是位于长宁区定西路1507号商铺和1515号商铺，总建筑面积为2,574.12平方米，可出租面积为2471.45平方米，目前已全部出租，其中向华美达出租的商铺面积为2,205.01平方米，占丰盛地产可出租商铺面积的89.22%。上述出租给华美达公司的商铺位于定西路1507号一层部分及二层、三层全部，丰盛地产与华美达具体租赁合同如下：

①）定西路1507号商铺租赁合同

丰盛地产与华美达公司签订《房屋租赁合同》，约定丰盛地产向华美达公司出租位于上海市长宁区定西路1507号二层（租赁面积585.81平方米）和三层（租赁面积585.81平方米）的房屋，出租用途为酒店员工办公，租赁期限自2008年6月24日至2013年6月23日，年租金情况如下：

租赁期（年/月/日）	定西路1507号二层年租金（万元/年）	日租金（元/日/平方米）	定西路1507号三层年租金（万元/年）	日租金（元/日/平方米）
2008/6/24-2009/6/23	149.67	7.00	106.91	5.00
2009/6/24-2010/6/23	149.67	7.00	106.91	5.00
2010/6/24-2011/6/23	149.67	7.00	106.91	5.00
2011/6/24-2012/6/23	195.11	9.12	139.36	6.52
2012/6/24-2013/6/23	194.58	9.10	138.98	6.50
平均租金	167.74	7.84	119.82	5.60

②）定西路1515号商铺租赁合同

丰盛地产与华美达公司签订《房屋租赁合同》，约定丰盛地产向华美达公司出租位于上海市长宁区定西路1515号房屋，租赁面积336.99平方米，出租用途为酒店员工餐厅，租赁期限自2008年8月18日至2013年8月17日，年租金计算方式如下：

租赁期（年/月/日）	定西路1515号年租金（万元/年）	日租金（元/日/平方米）
2008/8/18-2009/8/17	61.50	5.00
2009/8/18-2010/8/17	61.50	5.00
2010/8/18-2011/8/17	61.50	5.00
2011/8/18-2012/8/17	80.17	6.52
2012/8/18-2013/8/17	79.95	6.50

③）丰盛地产与华美达公司签订《房屋租赁合同》，约定丰盛地产向华美达公司出租位于上海市长宁区定西路1515号2楼店铺，租赁面积398.9平方米，并转租给88港澳茶餐厅，租赁期限自2008