（上接D33版）

（）地下院改制评估

2011年3月，根据城建集团沪城建司办〔2011〕23号《关于对上海市地下空间设计研究总院及上海市民防地基勘察院整体改制为有限责任公司的批复》，上海市地下空间设计研究总院进行改制。

根据上海集联资产评估有限公司出具的沪集联评报字〔2011〕第J1008号资产评估报告，以2010年11月30日为评估基准日，上海市地下空间设计研究总院净资产账面值为3,249.13万元，采用资产基础法的评估结果为6,002.64万元，收益法的评估结果为6,170.00万元，最终选用资产基础法的评估结果6,002.64万元，较账面值增值2,753.51万元，增值率为84.75%，主要系所持上海市民防地基勘察院的长期股权投资评估增值。在扣除因评估增值所计提的递延所得税负债413.03万元之后，本次实际入股净资产5,589.61万元，其中3,000万元计入注册资本，其余计入资本公积。

根据财瑞评估为本次重组出具的评估报告，以2011年3月31日为评估基准日，地下院净资产账面值为3,712.50万元，采用资产基础法的评估结果为3,645.41万元，收益法的评估结果为3,927.73万元，最终选用资产基础法的评估结果3,645.41万元，评估减值67.09万元，增值率为-1.81%。

本次重组的评估值较改制时评估值的差异为-1,944.20万元，主要原因是：根据财政部《关于企业重组有关职工安置费用财务管理问题的通知》财企〔2009〕117号）的相关规定，地下院拟提了相关离退休人员、内退下岗及遗属等人员的统筹外补贴及其他福利费用1,811.73万元，导致账面净资产减少，进而导致评估值减少。

（）地勘院改制评估

2011年3月，根据城建集团沪城建司办〔2011〕23号《关于对上海市地下空间设计研究总院及上海市民防地基勘察院整体改制为有限责任公司的批复》，上海市民防地基勘察院进行改制。

以2010年11月30日为评估基准日，上海市民防地基勘察院净资产账面值为-169.34万元，采用资产基础法的评估结果为2,548.65万元，较账面值增值2,717.99万元，主要系房屋建筑物（含土地使用权）评估增值。在扣除因评估增值所计提的递延所得税负债679.5万元之后，本次实际入股净资产1,869.15万元，其中800万元计入注册资本，其余1,069.15万元计入资本公积。

根据财瑞评估为本次重组出具的评估报告，以2011年3月31日为评估基准日，地勘院净资产账面值为1,726.05万元，采用资产基础法的评估结果为2,250.09万元，评估增值524.04万元，增值率为30.36%。

本次重组的评估值较改制时评估值的差异为增值380.94万元，主要原因是房屋建筑物（含土地使用权）评估增值。

（）本次交易取得地下院公司其他股东的同意情况

城建集团是地下院的唯一股东，本次交易不涉及其他股东同意的情形。

（十）其他需要说明的情况

1、自有资产被他人使用或使用他人资产的情况

截至2011年3月31日，地下院及其子公司不存在涉及许可他人使用自己所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

2、债权债务转移的情况

本次交易不涉及地下院及其子公司的债权债务转移的情况。

3、与上市公司会计政策及会计估计统一情况

地下院及其子公司所执行的重大会计政策及会计估计与上市公司不存在较大差异。

4、纳税情况

地下院及其子公司所执行的税种、税率符合现行法律、法规的要求。最近两年一期，地下院及其子公司依法纳税，不存在涉税违法行为。

九、物流公司100%股权

（一）基本情况

公司名称	上海城建集团国际物流有限公司
法定代表人	裘建群
注册资本	2,000万元
实收资本	2,000万元
住所	上海市奉贤区四团镇彭平公路821号101室
主要办公地点	上海市奉贤区海港新苑1幢2号301室
公司类型	一人有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	310226000823049
税务登记证号码	国地税沪字310226666031348
成立时间	2007年8月28日
经营范围	海上国际货物运输代理，航空国际货物运输代理，公路国际货物运输代理，接受委托，代办：订舱、仓储、集装箱拼装拆箱、报关、报检、报验、保险、交付运费、结算、交付杂费，海事咨询服务，物流装备信息咨询，计算机软硬件开发（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）历史沿革

2007年8月，城建集团出资人民币2,000万元设立物流公司。本次出资已经上海兴中会计师事务所兴验内字R〔2007〕-0372号验资报告验证。

截至本报告书签署日，物流公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
城建集团	2,000.00	100.00%

（三）正营业务具体情况

1、业务介绍

物流公司位于奉贤海港综合经济开发区，是城建集团为打造集产、学、研为一体的PC基地而设立的业务平台。

PC技术是住宅产业化的重要环节。住宅产业化倡导以工业化的方式建造住宅，有利于提升劳动生产率、提升住宅质量、减少建筑垃圾，符合建设环保、节能型社会的发展趋势，具有广阔的发展空间。

本项目尚未开工建设，计划于2011年完成项目前期开发准备工作，有望于2013年以前建成并进入实质性的业务经营阶段。

2、项目审批情况

截至本报告书签署日，物流公司以出让的方式取得了项目所需地块的土地使用权，项目已履行的审批程序如下：

	文件名称	出具部门	出具日期	文件编号
环评	关于上海预制装配式建筑研发中心Ⅰ期工程环境影响报告表的审批意见	上海市奉贤区环境保护局	2011年4月15日	沪奉环保许管［2011］240号
	关于上海预制装配式建筑研发中心Ⅱ期工程环境影响报告表的审批意见	上海市奉贤区环境保护局	2011年4月15日	沪奉环保许管［2011］241号
立项	上海预制装配式建筑研发中心Ⅰ期工程（上海市企业投资项目备案意见）	上海市奉贤区发展和改革委员会	2011年4月19日	沪奉发改备2011-098
	上海预制装配式建筑研发中心Ⅱ期工程（上海市企业投资项目备案意见）	上海市奉贤区发展和改革委员会	2011年4月19日	沪奉发改备2011-097
绿化市容	上海预制装备式建筑研发中心Ⅰ期、Ⅱ期工程配套绿化（上海市绿化市容行政许可文书）	上海市奉贤区绿化和市容管理局	2011年4月22日	沪奉绿化许（2011）124号、125号
民防审核	上海预制装配式研发中心Ⅰ期、Ⅱ期工程（民防工程建设（方案阶段）审核意见单）	上海市奉贤区民防办公室	2011年4月27日	审核意见单编号：11-073

（四）最近两年一期经审计的主要财务数据

根据经立信会计审计的财务报告，物流公司最近两年一期财务状况如下：

单位：万元

项目	2011年3月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	8,204.93	8,123.14	8,590.14
负债总额	6,559.10	6,483.70	6,679.82
净资产	1,645.83	1,639.44	1,910.32
项目	2011年1-3月	2010年	2009年
营业收入	-	-	-
营业利润	6.89	-270.83	3.77
利润总额	6.39	-270.88	3.77
净利润	6.39	-270.88	3.77

2011年1-3月，物流公司实现营业利润6.89万元，主要是由于收回对关联方其他应收款，实现坏账准备转回收益70.00万元。

（五）主要资产情况

1、固定资产

截至2011年3月31日，物流公司固定资产原值为2.45万元，账面价值为2.34万元，主要为电子办公设备。

2、无形资产

截至2011年3月31日，物流公司无形资产为土地使用权，原值为6,792.87万元，账面价值为6,555.12万元。详细情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	资产减值	账面价值
土地使用权	6,792.87	237.75	-	6,555.12
合计	6,792.87	237.75	-	6,555.12

物流公司拥有2宗土地使用权，具体情况如下：

座落	权证编号	土地面积（平方米）	取得方式	用途	使用期限	权利人
奉贤区平安镇14街坊15/3丘	沪房地奉字（2009）第016717号	89,700	出让	工业	2009.7.16－2059.7.15	物流公司
奉贤区平安镇14街坊15/6丘	沪房地奉字（2009）第016728号	46,456	出让	工业	2009.7.16－2059.7.15	物流公司

（六）主要负债及对外担保情况

1、主要负债情况

截至2011年3月31日，物流公司的负债总额为6,559.10万元，均为对关联方的其他应付款，具体情况如下：

关联方	其他应付款金额（万元）
投资公司	5,799.10
常州建设	660.00
城建置业	100.00
合计	6,559.10

2、对外担保情况

截至2011年3月31日，物流公司不存在对外担保事项。

（七）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

物流公司最近三年未进行资产评估、交易、增资或改制事项。

（八）本次交易取得物流公司其他股东的同意情况

城建集团是物流公司的唯一股东，本次交易不涉及其他股东同意的情形。

（九）其他需要说明的情况

1、自有资产被他人使用或使用他人资产的情况

截至2011年3月31日，物流公司不存在涉及许可他人使用自己所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

2、债权债务转移的情况

本次交易不涉及物流公司的债权债务转移的情况。

3、与上市公司会计政策及会计估计统一情况

物流公司所执行的重大会计政策及会计估计与上市公司不存在较大差异。

4、纳税情况

物流公司所执行的税种、税率符合现行法律、法规的要求。根据上海市奉贤区国家税务局第十二税务所于2011年2月14日出具的证明，物流公司在2008年、2009年和2010年度纳税期内，依法纳税，未发现有违反税务局管理法规的行为，亦未有因违反相关税务管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

十、滨江置业100%股权

（一）基本情况

公司名称	上海城建滨江置业有限公司
法定代表人	裘雅康
注册资本	2,000万元
实收资本	2,000万元
住所	上海市南丹东路163号101室
主要办公地点	上海市宛平南路959号1-2层
公司类型	一人有限责任公司（法人独资）
营业执照注册号	310104000451851
税务登记证号码	国地税沪字310104698799140
成立时间	2009年12月17日
经营范围	房地产开发、经营，管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会务服务，展览展示服务，室内装潢。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

（二）历史沿革

2009年12月17日，城建集团出资人民币2,000万元设立滨江置业。本次出资已经上海中佳永信会计师事务所有限公司上佳信验报〔2009〕5128号验资报告验证。

2010年11月，根据城建集团沪城建司资〔2010〕276号《关于同意无偿划转上海城建滨江置业有限公司100%股权的批复》，城建集团将所持滨江置业100%的股权无偿划转给城建置业。城建置业是城建集团全资子公司，主营业务为房地产开发。划转完成后，城建置业持有滨江置业100%股权。

2011年3月，根据城建集团沪城建司资79号《关于同意无偿划转上海城建滨江置业有限公司100%股权的批复》，城建置业将所持滨江置业100%的股权无偿划转回城建集团。

截至本报告书签署日，滨江置业的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例
城建集团	2,000	100%

（三）正营业务具体情况

1、业务介绍

滨江置业系为建设滨江办公大楼而成立的项目公司，滨江办公大楼建成后，拟全部供本次重组后的上市公司及其下属企业使用。该工程计划在2011年6月底开工，预计2014年6月底前交付使用。

根据上海市徐汇区建设和交通委员会于2011年3月24日出具的《关于宛平南路159街坊商办综合楼（暂名）新建项目初步设计的批复》（徐建〔2011〕34号），该办公大楼项目占地面积10,443.7平方米，总建筑面积50,228平方米，其中地上建筑面积26,528平方米，地下建筑面积23,700平方米，拟建一栋10层商办楼和3层地下室。

滨江办公大楼在建成后，其规划的在上市公司及其下属企业的使用情况如下：

楼层	用途	建筑面积（平方米）
1层	办公楼大堂、多功能报告厅	2,835
2层	中、小型会议中心	1,803
3-6层	下属公司办公区域	11,442
	投资公司	
	基建公司	
	地下院	
	地勘院	
	燃气院	
7-8层	各部室、安全指挥中心	5,492
9-10层	高级管理人员办公区域	4,956
合计		26,528

2、项目法人的必要性

滨江办公大楼的建成，有利于上市公司实现集中办公，减少关联交易，降低运营成本，改善办公环境。

3、项目审批情况

截至本报告书签署日，滨江置业以出让的方式取得了项目所需地块的土地使用权，项目已履行的审批程序如下：

文件名称	出具部门	出具日期	文件编号
建设用地规划许可证	上海市徐汇区规划和土地管理局	2010年4月27日	沪徐地（2010）EA3101420100455
关于宛平南路159街坊商办综合楼（暂名）工程设计方案的批复	上海市规划和国土资源管理局	2011年1月26日	沪规方徐（2011）DA31000420110005
关于宛平南路159街坊商办综合楼新建项目环境影响报告表的审批意见	上海市徐汇区环境保护局	2011年2月15日	徐环审2011-069
宛平南路159号街坊商办综合楼新建项目（上海市企业投资项目备案变更意见）	上海市徐汇区发展和改革委员会	2011年3月1日	徐发改投备（2011）7号
关于宛平南路159街坊商办综合楼（暂名）新建项目初步设计的批复	上海市徐汇区建设和交通委员会	2011年3月24日	徐建［2011］34号
建设工程规划许可证	上海市规划和国土资源管理局	2011年5月27日	沪规建徐（2011）FA31000420110017
建筑工程施工许可证	上海市建筑业管理办公室	2011年6月7日	1001XH0010D01 310104201004162101

（四）最近两年一期经审计的主要财务数据

根据经立信会计审计的财务报告，滨江置业最近两年一期财务状况如下：

单位：万元

项目	2011年3月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	29,697.52	29,559.15	2,000.34
负债总额	28,713.44	28,381.83	-
净资产	984.08	1,177.33	2,000.34
项目	2011年1-3月	2010年	2009年
营业收入	-	-	-
营业利润	-193.24	-823.05	0.34
利润总额	-193.24	-823.05	0.34
净利润	-193.24	-823.01	0.34

（五）主要资产情况

1、固定资产

截至2011年3月31日，滨江置业固定资产原值为6.73万元，账面价值为5.57万元，主要为电子办公设备。

2、无形资产

截至2011年3月31日，滨江置业无形资产为土地使用权，原值为29,561.00万元，账面价值为28,821.98万元。

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	资产减值	账面价值
土地使用权	29,561.00	739.03	-	28,821.97
合计	29,561.00	739.03	-	28,821.97

滨江置业拥有1宗土地使用权，具体情况如下：

坐落	权证编号	土地面积（平方米）	取得方式	用途	使用期限	权利人
龙华街道159街坊3/5丘	沪房地徐字（2010）012116号	10,444	出让	商业、办公	2010.1.29-2060.1.28	滨江置业

（六）主要负债及对外担保情况

1、主要负债情况

截至2011年3月31日，滨江置业的负债总额为28,713.44万元，主要为对关联方的其他应付款，具体情况如下：

关联方	其他应付款金额（万元）
投资公司	25,430.00
城建集团	2,870.00
城建置业	405.47
合计	28,705.47

2、对外担保情况

截至2011年3月31日，滨江置业不存在对外担保事项。

（七）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

滨江置业最近三年无资产评估、改制的情况，有关增资、股权无偿划转的情况，请参见本节“十、滨江置业100%股权”之“（二）历史沿革”。

（八）本次交易取得滨江置业其他股东的同意情况

城建集团是滨江置业的唯一股东，本次交易不涉及其他股东同意的情形。

（九）其他需要说明的情况

1、自有资产被他人使用或使用他人资产的情况

截至2011年3月31日，滨江置业不存在涉及许可他人使用自己所有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

2、债权债务转移的情况

本次交易不涉及滨江置业的债权债务转移的情况。

3、与上市公司会计政策及会计估计统一情况

滨江置业所执行的重大会计政策及会计估计与上市公司不存在较大差异。

4、纳税情况

滨江置业所执行的税种、税率符合现行法律、法规的要求。最近两年一期，滨江置业依法纳税，不存在涉税违法行为。

第七章 交易标的主营业务情况

一、标的资产主营业务概述

按其所经营业务划分，标的资产主要分为两大密切联系的业务板块，即：基础设施建设投资、市政工程设计与施工。

从事基础设施建设投资业务的为基建公司和投资公司，投资于上海能够辐射到的周边城市以及经济快速增长、城市建设加快发展的省会城市和沿海城市的市政基础设施建设项目。

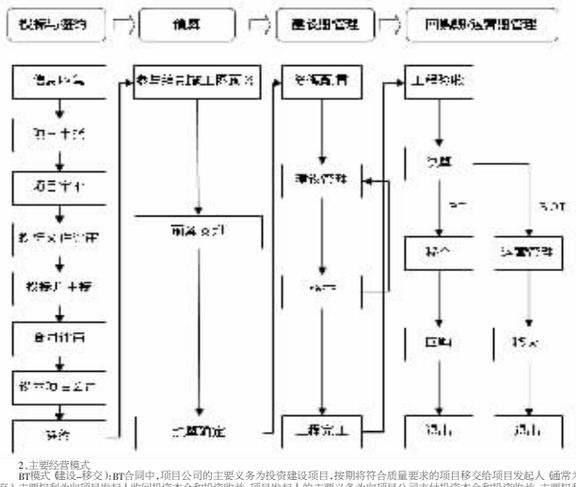
从事市政工程设计与施工业务的包括地下院、燃气院、第一市政、场道公司、第一管线和第二管线，在各自资质范围内，开展地下工程、市政工程、燃气工程等设计咨询，以及城市道路、高速公路、桥梁、燃气工程、环保工程等基础设施建设。

二、标的资产业务流程及业务模式

（一）基础设施建设投资业务

1、业务流程图

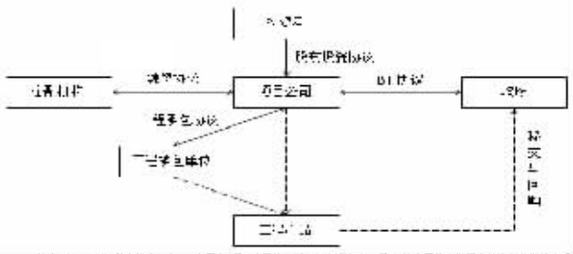
标的资产基础设施建设投资业务主要采取BT、BOT两种模式。BT、BOT项目的具体业务流程分为投标与签约、预算、建设期管理以及回购/运营期管理四个阶段，如下图所示：



2、主要经营模式

BT模式（建设-移交）：BT合同中，项目公司的主要义务为投资建设项目，按期将符合质量要求的项目移交给项目发起人（通常为政府），主要权利为向项目发起人收回投资本金和投资收益；项目发起人的主要义务为向项目公司支付投资本金和投资收益，主要权利为要求项目公司按期移交符合质量要求的项目。

BT模式下的各方关系如下：



BOT模式（建设-运营-移交模式）：在BOT合同中，项目公司的主要义务为投资建设项目，按合同约定期限在特许经营期结束后将项目移交给项目发起人，主要权利为在合同约定的运营期内通过收取运营费用回收投资并取得投资回报；项目发起人的主要义务为许可项目公司在一定时期内对建设项目的特许经营权，主要权利为在特许经营期结束后要求项目公司将该建设项目移交。

BOT模式下的各方关系如下：

3、基础设施建设投资业务的盈利模式

BT、BOT项目收益主要由审价差及回购投资收益两部分。

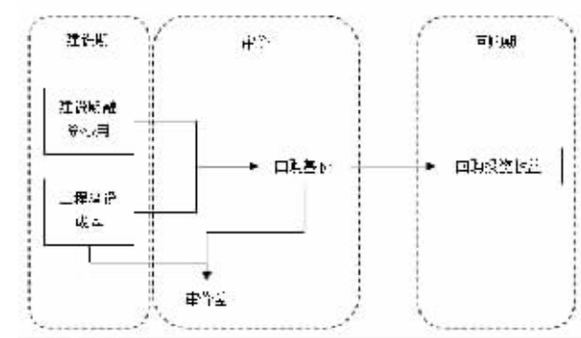
审价差为回购基价与BT、BOT项目实际发生的全部建设成本之差，即：

审价差 = 回购基价 - 实际发生的全部建设成本

其中，回购基价为政府审核确定的项目成本额。审价差的高低取决于投资者的项目管理能力及与业主、总承包商的议价能力。投资者通过负责和协调项目的设计优化、质量控制、进度控制、投资控制、合同管理和信息管理等项目管理工作而取得该部分收益。

回购投资收益是项目回购期内根据回购基价确定的项目成本额。审价差的高低取决于投资者的项目管理能力及与业主、总承包商的议价能力。投资者通过负责和协调项目的设计优化、质量控制、进度控制、投资控制、合同管理和信息管理等项目管理工作而取得该部分收益。

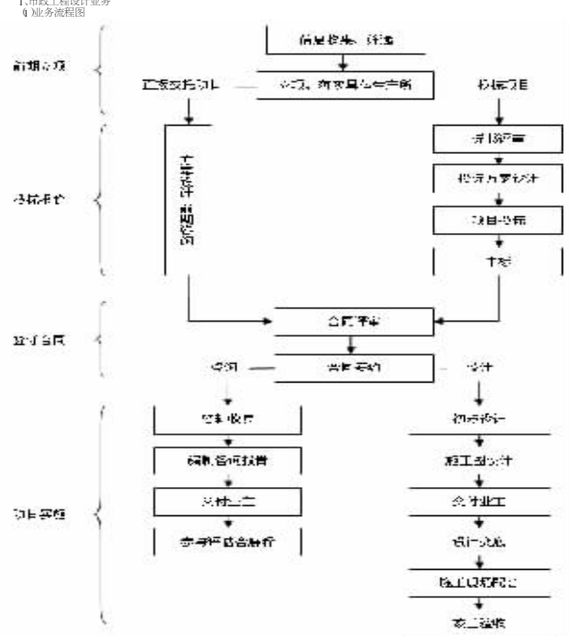
回购投资收益是项目回购期内根据回购基价确定的项目成本额。项目回购期内，BT、BOT项目按照实际利率法计算回购基价每年的摊余成本与投资收益，投资收益将在回购期内逐年体现。



（二）市政工程设计与施工业务

1、市政工程设计业务

（）业务流程图



（）主要经营模式

1）业务承揽模式

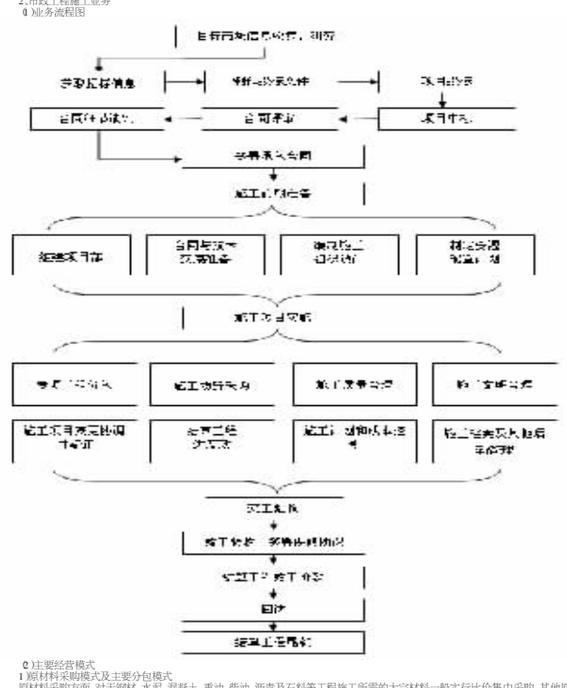
相关公司的市场经营部负责区域市场的开拓、新兴专业的市场开拓、全国市场的布点、重大项目或大型综合性项目信息的收集、获取，同时通过成熟项目所建立的品牌和资源优势，开拓新客户资源。项目的主要获取途径是招投标或业主直接委托。

2）业务实施模式

各具体项目的项目小组负责组织实施设计、咨询项目。市场经营部负责项目各环节的协调工作。

2、市政工程施工业务

（）业务流程图



（）主要经营模式

1）原材料采购模式及主要分包模式

原材料采购方面，对于砌材、水泥、混凝土、重油、柴油、沥青及石料等工程施工所需的大宗材料一般实行比价集中采购，其他原材料则根据项目施工需要在经认证的合格供应商中选择采购。

在工程分包上，每年度，相关公司分各专业确定合格分包商名单。在项目分包时，根据分包项目的专业需求进行招标，按比价原则从合格分包商名单中确定分包单位并与其签订分包合同以明确双方权利和义务。

2）工程承揽模式

工程承揽主要以参与市场招投标为主，辅以少量的业主邀请议标。工程的承包形式主要有项目总承包、专业总承包、专业分包和劳务分包等。

3）施工模式

施工前，相关公司根据中标项目的专业特点、技术难度等综合因素选聘项目经理，并由项目经理牵头组成项目经理部。项目经理部全面负责项目实施过程中各环节（合同、成本、进度、技术、质量、安全等）的组织、管理和综合协调，确保项目的顺利实施。

施工完成后，相关公司按期进行客户回访，根据客户反馈情况总结经验，不断提高项目管理和施工质量。

三、标的资产的资质情况

截至本报告书签署日，标的资产的资质情况如下：

序号	公司名称	资质名称	证书编号	证书内容	有效期
1	燃气院	工程设计资质证书	A131004573	市政行业（城镇燃气工程）专业甲级	至2015年4月23日
2	燃气院	工程咨询单位资格证书	工咨甲11020070009	市政公用工程（燃气、热力）甲级	自2007年12月10日起五年有效
3	燃气院	工程设计证书	090137-sy	热力工程专业乙级	至2014年10月13日
4	燃气院	压力管道设计资质	TS18110147-2011	压力管道设计	至2011年8月15日
5	青浦污水厂	环境污染治理设施运营资质证书	国环运营证2146	生活污水甲级	至2013年1月
6	联创燃气	建筑业企业资质证书	B3544031011502	管道工程专业承包叁级	发证日期：2004年3月22日
7	第一市政	建筑业企业资质证书	A1104031010901	市政公用工程施工总承包壹级，公路工程施工总承包壹级，机电安装工程施工总承包壹级，公路路面工程专业承包壹级，机场道工程专业承包壹级，房屋建筑工程施工总承包贰级城市轨道交通工程专业承包资质	发证日期：2008年7月21日
8	第一管线	建筑业企业资质证书	A1104031010902	市政公用工程施工总承包壹级，管道工程专业承包壹级	发证日期：2002年1月16日
9	第一管线	特种设备安装改造维修许可证（压力管道）	TS3810165-2011	获准从事压力管道的安装（GA1、GB1和GC1级别）	至2011年9月27日
10	第二管线	建筑业企业资质证书	A1104031011501	市政公用工程总承包一级，管道工程专业承包一级	发证日期：2002年1月16日
11	第二管线	压力管道安装许可证	TS3810166-2011	从事下列压力管道的安装：GA类、GA1级；GB类、GB1级；GC类、GC1级。	有效期至2011年7月10日
12	地下院	工程设计资质证书；建筑行业甲级	A131003207	可承担建设装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计任务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。	至2015年3月12日
13	地下院	工程咨询单位资格证书	工咨甲11020070032	工程咨询甲级	自2007年12月10日起有效期五年
14	地下院	城乡规划编制资质证书	（沪）城规编第（083015）号	在本市承担下列任务：（一）建制镇总体规划编制和修订；（二）20万人口以下城市的详细规划的编制；（三）20万人口以下城市的各种专项规划的编制；（四）中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。	至2014年9月1日
15	地勘院	工程勘查证书甲级	090125-KJ	工程勘察专业类岩土工程甲级、劳务类。	发证日期：2002年7月17日
16	地勘院	工程勘察证书（劳务）	97018	工程钻探	发证日期：2002年9月24日
17	地勘院	建筑业企业资质证书	B2011031000006	地基与基础工程专业承包二级	发证日期：2007年7月12日
18	地勘院	测绘资质证书丙级	丙测资字31003002	工程测量；控制测量，	至2010年12月22日
19	车辆检测站	资质认定计量认定证书	2009090623L	计量认证	至2012年12月29日
20	车辆检测站	机动车安全技术检验机构检验资格许可证	XKCG沪2009015	机动车安全技术检验	至2012年12月29日
21	场道公司	建筑业企业资质证书	A1104031021701	市政公用工程施工总承包一级；公路工程施工总承包一级；公路路面工程专业承包一级	发证日期：2011年1月14日
22	燃气院	工程设计收费资格证书	091167	具有收取工程设计费资格	-
23	道机公司	建筑业企业资质证书	A2104031010384-2/1	主项资质等级：市政公用工程施工总承包贰级 增项资质等级：土石方工程专业承包二级，钢结构工程专业承包二级，公路路面工程专业承包二级，预拌混凝土专业承包三级	发证日期：2002年7月30日

注：1、地下院及地勘院于2011年3月完成改制，车辆检测有限于2011年5月完成改制，目前前述公司正在办理其相关资质的变更登记。

2、地勘院所拥有的测绘资质证书内容《证书号：内测资字31003002》已过有效期，目前其延期申请正在办理中。

四、标的资产中所涉及的两幅动迁地的情况

标的公司第一市政拥有的两幅划拨土地使用权被政府纳入拆迁范围，具体情况如下：

权证编号	房地坐落	建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）	取得方式	评估值（万元）	权利人
沪国用（闸北）字第950107号；沪房闸字第02401号	老沪太路1107号	3,327	6,984	划拨	2,921.11	第一市政
沪房地虹字（2000）第012244号	北宝兴路511号	4,731	4,212	划拨	5,578.96	第一市政

上述两处土地、房产评估作价合计8,500.07万，占标的资产评估值的1.29%。

1、两幅动迁地情况

（）北宝兴路511号地块

2010年第一市政与上海市虹口区土地发展中心签订《虹口区土地发展中心征收北宝兴路511号房地产的框架协议》，约定：经市、区有关部门研究决定，北宝兴路511号、357号范围土地用于虹口区人民法院业务用房扩建项目和公共绿地建设，由虹口区土地发展中心实施以第一市政为房地产权利人的北宝兴路511号生产办公用房的征收补偿工作。2011年5月23日，上海市虹口区发展和改革委员会发出《关于虹口区人民法院业务用房的改扩建项目开展前期工作的函》（虹发改投〔2011〕45号），原则同意虹口区人民法院开展前述建设项目的规划、土地等前期工作。

本框架协议签订后，第一市政已积极选择落实新的办公场所，尽快启动搬迁工作；双方同意共同委托有资质的中介机构，对动迁地块的房地产价格进行评估，在此基础上协商确定征收补偿价格，签订补偿合同，确定付款进度及腾交地时间。

（）老沪太路1107号地块

2009年4月13日，上海市闸北区人民政府印发《关于批准上海市闸北区土地发展中心对闸北区348、349街坊彭越浦6号地块实施前期开发的通知》（闸府土〔2009〕6号），同意依法收回东至万荣路、南至老沪太路、西至彭越浦、北至大宁路共33,678平方米的国有土地使用权。根据此文件，第一市政老沪太路1107号地块被列入征收范围。

2、解决措施

对于上述两幅划拨土地和地上建筑物，城建集团承诺，由于上述两幅房地产已被列入拆迁范围，无法办理土地出让手续；若届时拆迁补偿价款低于评估进入隧道股份时的价格，则城建集团将以现金方式向隧道股份补足差额，以及根据该差额和基准利率计算的、从该等资产过户至差额支付日期间的银行同期贷款利息。

独立财务顾问中信建投证券认为：经核查，上述两幅房地产已被列入拆迁范围，无法办理土地出让手续，且城建集团已承诺，若届时拆迁补偿价款低于以评估值进入隧道股份时的价格，城建集团将以现金方式补足差额，并向隧道股份支付根据该差额和基准利率计算的、从资产过户日至差额支付日期间的银行同期贷款利息。因此，上述划拨用地注入隧道股份不会对隧道股份及其股东的利益构成损害，对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

法律顾问金茂律师认为：上述两幅房地产，房地产管理部已列入拆迁，并将给予补偿。城建集团已作出承诺。该等拆迁和承诺保证了隧道股份及其股东的利益不致因拆迁而受到损害。

五、正在办理权证的土地房产情况

截至本报告书签署日，标的公司尚有6幅土地及房产未办妥房地产权证。详细情况如下：

序号	权利人	房地坐落	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	评估值（万元）	土地出让合同编号	合同签订日期
1	第一市政	黄兴路1625号	4,038.17	-	2,218.91	沪杨规土（2011）出让合同第6号	2011.3.21
2	第一市政	蕴川路3号	21,032.20	22,642.00	2,078.00	沪规土资（2011）出让合同第26号	2011.5.24
3	第一市政	国权路85弄1-2号	171.41	1,037.31	2,939.83	沪杨规土（2011）出让合同第7号	2011.3.21
4	场道公司	泰和路1500号	84,138.50	5,538.00	9,541.31	沪规土资（2011）出让合同第28号	2011.5.24
5	第一管线	蕴藻南路	8,956.00	-	3,890.12	沪规土资（2011）出让合同第27号	2011.5.24
6	地勘院	龙吴路51号	1,591.00	3,428.00	3,198.44	沪徐规土（2011）出让合同第6号	2011.3.18
合计			119,927.28	32,645.31	23,866.61		

注：上表中的评估值包括土地及地上附着物的评估值。

针对该6幅土地，相关标的公司均已签订了土地出让合同，并是额缴纳了土地出让金，权证办理正在积极推进中。同时，该等土地及房产的评估值仅占本次拟注入资产评估值的3.63%。因此，本公司认为该等事项不会对本次重大资产重组构成实质性障碍。

第八章 本次发行股份情况

一、发行价格和定价原则

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份购买资产，其发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价”。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议本次交易相关事宜的第六届董事会第十四次会议决议公告日（2011年4月12日）。

依次计算，本次发行股份的价格为人民币11.47元股。在定价基准日至本次股票发行日期间，若公司发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格将按照相应比例进行除权、除息调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为P0，每股送股或转增股本数为N，每股增发新股或配股数为K，增发新股价或配股价为A，每股派息为D，调整后发行价格为P1（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：P1=P0-D

送股或转增股本：P1=P0/（1+N）

增发新股或配股：P1=（P0+AK）/（1+K）

假设以上三项同时进行：P1=（P0-D+AK）/（1+K+N）

二、发行股份的种类和面值

本次拟非公开发行的股票为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

三、发行股份的数量

本次拟发行股份数量为573,662,916股，占发行后总股本的43.89%，其中向城建集团发行424,101,831股，向国盛集团发行117,047,806股，向盛大投资发行32,513,279股。在定价基准日至本次股票发行日期间，若公司发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行的股份数量将按照相应比例进行除权、除息调整。

四、限售期承诺

城建集团承诺：本次认购的股份发行完成并自登记在本公司名下可交易之日起36个月内不转让，之后按中国证监会及上交所有关规定执行。”

国盛集团及盛大投资承诺：本次认购的股份自发行完成并登记在各自名下可交易之日起12个月内不转让，之后按中国证监会及上交所有关规定执行。

五、本次发行前后的主要财务数据

根据经立信会计审计的本次交易完成后的公司备考合并财务报表，公司发行前后的主要财务数据如下：

项目	发行前		发行后	
	2011.3.31	2010.12.31	2011.3.31	2010.12.31
总资产（万元）	1,981,082.06	2,011,470.47	4,051,916.62	4,091,460.40
所有者权益合计（万元）	452,422.38	446,092.99	9,351,50.32	909,576.30
归属母公司所有者权益（万元）	449,226.68	442,654.27	925,249.21	900,236.16
每股净资产（元）	6.12	6.03	7.02	6.83
项目	2011年1-3月	2010年	2011年1-3月	2010年
营业收入（万元）	266,279.82	1,517,358.13	382,880.78	2,019,175.61
营业利润（万元）	10,176.88	54,575.09	44,367.87	108,666.44
利润总额（万元）	8,886.96	68,598.96	48,236.32	131,655.79
净利润（万元）	6,774.31	55,166.79	36,584.23	100,398.18
归属于母公司股东的净利润（万元）	7,017.33	55,321.44	36,104.39	99,434.13
基本每股收益（元）	0.10	0.75	0.28	0.76
稀释每股收益（元）	0.10	0.75	0.28	0.76

六、本次发行前后公司的股权结构

本次发行前后公司股权结构变化如下：

股东	发行前		发行后	
	持股数额（万股）	持股比例	持股数额（万股）	持股比例
城建集团	27,030	36.85%	69,440	53.12%
国盛集团	-	-	11,705	8.95%
盛大投资	-	-	3,251	2.49%
公众股东	46,322	63.15%	46,322	35.44%
合计	73,352	100.00%	130,718	100.00%

本次发行后，公司总股本将由73,352万股增至130,718万股，城建集团持有公司的股份比例将由36.85%提升至53.12%，仍为公司控股股东，公司实际控制人仍为上海市国资委。公司控股股东及实际控制人均未发生变化。