(上接A14版)

纪)、企业形象策划。【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】

经营期限:2010年9月17日至2030年9月16日

税务登记证号码:国/地税沪字310107561918030号

通讯地址:上海市中山南路268号新源广场1号楼2701室

联系电话:021-63327688

二、信息披露义务人股权控制关系

(一)信息披露义务人股权控制关系

1、截至本权益变动报告签署日,复星创泓全体合伙人及出资情况如下:

普通合伙人名称	认缴出资额(万元)	占比
西藏复星投资管理有限公司	1,500	1.00%
有限合伙人姓名/名称	认缴出资额(万元)	占比
西藏兴业投资管理有限公司	47,000	31.39%
上海东胜投资管理有限公司	10,000	6.69%
亚东乐仁堂投资管理有限公司	10,000	6.69%
南京钢铁股份有限公司	10,000	6.69%
山东招金集团有限公司	5,000	3.34%
上海快鹿投资(集团)有限公司司	5,000	3.34%
上海嘉定创业投资管理有限公司	5,000	3.34%
上海复星平耀投资管理有限公司	4,000	2.68%
苏州工业园区鼎晟天秤创业投资合伙企业(有限合伙)	2,000	1.34%
潘红爱	2,000	1.34%
海南洋浦海悦药业有限公司	3,000	2.01%
上海亲和源置业有限公司	3,000	2.01%
重庆昌野投资有限公司	3,000	2.01%
金花投资控股集团有限公司	3,000	2.01%
王余美	3,000	2.01%
康树森	3,000	2.01%
叶本端	2,000	1.34%
张冬女	2,000	1.34%
章小影	1,000	0.67%
叶朝阳	1,000	0.67%
陈亚忠	1,000	0.67%
林木秀子	1,000	0.67%
张征宇	1,000	0.67%
程佩佩	1,000	0.67%
刘香钗	1,000	0.67%
曹启超	1,000	0.67%
周祖平	1,000	0.67%
吴一坚	1,000	0.67%
戴君威	1,000	0.67%
徐新月	1,000	0.67%
张宁	1,000	0.67%
林亚楠	1,000	0.67%
王巍	1,000	0.67%
陈旭红	1,000	0.67%
高红	1,000	0.67%
屠熹显	1,000	0.67%
朱家强	1,000	0.67%
莫亚芬	1,000	0.67%
王顺清	1,000	0.67%
车军	1,000	0.67%
李三平	1,000	0.67%
李有增	1,000	0.67%
杨继军	1,000	0.67%
赵新岩	1,000	0.67%
合计	149,500	100.00%

2、截至本权益变动报告签署日,复星创泓执行事务合伙人西藏复星及平闰投资的控股股东及实际控制人之间的股权控制关系如下图:

(二)信息披露义务人控股股东、实际控制人或执行事务合伙人的基本情况

1、复星创泓的执行事务合伙人西藏复星基本情况

公司名称:西藏复星投资管理有限公司

注册地:西藏亚东县下司马镇城中路9号

法定代表人:陈启宇

注册资本:1,000万元人民币

营业执照注册号:542334200000001

企业类型:一人有限责任公司(法人独资)

股东名称:上海复星创业投资管理有限公司

经营范围:投资管理、投资咨询(经营范围中涉及行政许可的,凭有关有效行政许可证件经营)

经营期限:2011年9月09日至2031年9月09日

税务登记证号码:藏国税字54233468684758X

通讯地址:上海市中山南路268号新源广场1号楼2701室

联系电话:021-63327688

2、平闰投资的控股股东复星创投基本情况

公司名称:上海复星创业投资管理有限公司

注册地:上海市杨浦区内江路315弄1-3号1楼-1室

法定代表人:陈启宇

注册资本:500万元人民币

营业执照注册号:310110000449161

企业类型:一人有限责任公司(法人独资)

股东名称:上海复星产业投资管理有限公司

经营范围:投资管理(涉及行政许可的,凭许可证经营)

经营期限:2007年12月17日至2027年12月16日

税务登记证号码:国地/税沪字310110669411012

通讯地址:上海市中山南路268号新源广场1号楼2701室

联系电话:021-63327688

3、复星创泓及平闰投资实际控制人基本情况

复星创泓的执行事务合伙人西藏复星及平闰投资的控股股东均为上海复星创业投资管理有限公司、实际控制人均为郭广昌,其个人信息如下:

姓名:郭广昌

身份证号码:31011019670216683X

国籍:中国

长期居住地:上海

是否取得其他国家或地区的居留权:无

4、信息披露义务人的实际控制人所控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况说明

复星创泓的执行事务合伙人西藏复星的唯一股东、及平闰投资的唯一股东均为复星创投。截至本权益变动报告签署日,复星创投没有控制的核心企业。

截至本权益变动报告签署日,除复星国际有限公司外,信息披露义务人的实际控制人所控制的核心企业情况如下:

公司名称	注册资本(万元)	成立时间	主营业务	产权关系	法定代表人
上海复星高科技(集团)有限公司	230,000	2005.3.8	提供保险;医药健康;房地产;钢铁;矿业;零售、服务业、金融及其他投资;及资产管理	100%	郭广昌
德邦证券有限责任公司	169,000	2003.5.15	证券经纪,证券投资咨询,与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问,证券承销与保荐,证券自营,证券资产管理,融资融券,代销金融产品	93.64%	姚文平
上海钢联电子商务股份有限公司	12,000	2000.4.30	围绕钢铁、矿业、有色金属、能源等大宗商品行业提供资讯服务、数据服务与电子商务服务	39.69%	朱军红

三、信息披露义务人主要业务及近三年财务状况

(一)信息披露义务人的主要业务

截至本报告书签署日,复星创泓的主营业务为股权投资、投资咨询。

截至本报告书签署日,平闰投资的主营业务为投资管理、企业管理咨询、商务信息咨询、企业形象策划等。

(二)信息披露义务人最近三年财务状况

1、复星创泓及执行事务合伙人成立以来财务状况

(1)复星创泓成立以来财务状况

单位:元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
总资产	978,257,049.57	987,718,024.39
净资产	964,513,549.57	966,123,024.39
净资产收益率	-2.86%	-6.99%
资产负债率	1.40%	2.19%
项目	2013年度	2012年度
营业收入	0	0
主营业务收入	0	0
净利润	-27,609,474.82	-54,376,975.61

注:上述2012年度财务数据经审计,2013年度财务数据未经审计。

(2)复星创泓执行事务合伙人西藏复星投资管理有限公司成立以来财务状况

单位:元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
总资产	91,834,238.47	51,418,826.16	10,009,708.00
净资产	89,249,642.41	47,215,794.55	10,000,000.00
净资产收益率	47.10%	78.82%	0.00%
资产负债率	2.81%	8.17%	0.10%
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	49,032,678.90	43,483,020.00	0
主营业务收入	49,032,678.90	43,483,020.00	0
净利润	42,033,847.86	37,215,794.55	0

注:西藏复星投资管理有限公司于2011年9月成立,上述2012年财务数据经审计,2013年度财务数据未经审计。

2、平闰投资最近三年财务状况

单位:元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
总资产	490,906.30	492,276.18	494,268.22
净资产	490,906.30	492,276.18	494,268.22
净资产收益率	-0.28%	-0.40%	-0.82%
资产负债率	0	0	0
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	0	0	0
主营业务收入	0	0	0
净利润	-1,369.88	-1,992.04	-4,062.81

注:上述数据未经审计。

四、信息披露义务人最近五年所受处罚的情况

最近五年内,信息披露义务人未曾受过证券市场相关行政处罚、刑事处罚,未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

五、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员或主要负责人基本情况

(一)复星创泓

复星创泓的执行事务合伙人授权代表及主要负责人情况如下:

姓名	职务	国籍	身份证号码	长期居住地	其他国家或地区的居留权
秦学棠	执行事务合伙人授权代表、西藏复星董事	中国	310110196309126815	上海	无
邢世平	复星创泓关键人士	中国	310110195201018615	上海	无
汪群斌	复星创泓关键人士;西藏复星董事	中国	310110196910126859	上海	无
陈启宇	复星创泓关键人士;西藏复星董事长、总经理、法定代表人	中国	310110197204306814	上海	无
王品良	西藏复星监事	中国	31011019681231803X	上海	无

最近五年内,上述人员未曾受过证券市场相关行政处罚、刑事处罚,未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(二)平闰投资

平闰投资的董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	国籍	身份证号码	长期居住地	其他国家或地区的居留权
范伟	执行董事、经理	中国	310110196904156816	上海	无
唐建龙	监事	中国	310228196501185451	上海	无

最近五年内,上述人员未曾受过证券市场相关行政处罚、刑事处罚,未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人持有、控制其他上市公司5%以上股份的情况

复星创泓的执行事务合伙人西藏复星及平闰投资的全资控股股东均为复星创投。截至本报告书签署日,复星创泓、西藏复星、平闰投资和复星创投均没有持有、控制其他上市公司5%以上股份。

信息披露义务人实际控制人郭广昌直接或通过下属公司在境内、境外其他上市公司中拥有5%以上权益的情况如下:

公司名称	直接或间接持股比例	上市地点	代码	行业
复星国际	79.03%	香港交易所	656	综合类
完美世界	9.79%	美国纳斯达克交易所	PWRD	信息
FolliFollie	9.96%	雅典证券交易所	FFGRP	零售
ClubMed	9.95%	泛欧证券交易所	CU	旅游
维格饼家	20.00%	台湾兴柜	2733.TWO	食品
大唐发电	7.87%	香港交易所	991	电力
博纳影业	6.37%	美国纳斯达克交易所	BONA	娱乐
中生联合	10.00%	香港交易所	3332	医药
豫园商城	28.06%	上海交易所	600655	零售
联合光伏	6.64%	香港交易所	686	电子信息
复星医药	41.02%	上海证券交易所及香港证券交易所	600196及02196	医药
南钢股份	83.78%	上海交易所	600282	钢铁
国药控股	29.98%	香港交易所	1099	医药
美中互利	17.45%	美国纳斯达克交易所	CHDX	医药
中生北控	23.83%	香港交易所	8247	保健护理
金城医药	9.00%	深圳证券交易所	300233	医药
佰利联	5.00%	深圳证券交易所	2601	化工
汉森制药	14.28%	深圳证券交易所	2412	医药
滨化股份	6.25%	上海证券交易所	601678	化工
上海证大	16.34%	香港交易所	755	房地产
上海钢联	39.69%	深圳证券交易所	300226	电子信息

注:复星集团通过全资子公司持有招金矿业3.57%,另外通过豫园持有25.69%。

截至本报告书签署日,信息披露义务人及其控股股东、实际控制人持有银行、信托公司、证券公司、期货公司、保险公司等境内外金融机构股份达到或超过5%的情况如下:

公司名称	直接或间接持股比例	行业
永安财产保险股份有限公司	19.93%	保险
鼎睿再保险有限公司	85.10%	保险
复星保德信人寿保险有限公司	50%	保险
德邦证券有限责任公司	93.64%	证券
德邦基金管理有限公司	70%	基金
德邦创新资本有限责任公司	100%	基金
中州期货有限公司	90%	期货
浙江阿里巴巴小额贷款股份有限公司	10%	贷款
重庆市阿里巴巴小额贷款有限公司	10%	贷款
创富融资租赁(上海)有限公司	35.4%	融资租赁
杭州金投融资租赁有限公司	50%	融资租赁

第三节 权益变动目的及权益变动决定

一、信息披露义务人权益变动目的

信息披露义务人因看好上市公司未来的整体发展前景,拟以现金认购上市公司本次非公开发行的股份。信息披露义务人本次取得上市公司非公开发行的新股尚须经北京市国资委批准、三元股份股东大会批准以及中国证监会核准。

二、信息披露义务人就本次权益变动履行的相关程序

复星创泓的执行事务合伙人西藏复星的唯一股东上海复星创业投资管理有限公司于2014年2月25日作出决定,同意复星创泓认购三元股份本次非公开发行的股份。

平闰投资的唯一股东上海复星创业投资管理有限公司于2014年2月25日做出股东决定,同意平闰投资认购三元股份本次非公开发行的股份。

三、后续持股计划

截至本报告书签署日,信息披露义务人目前尚无增持上市公司股份权益的明确计划。若信息披露义务人在未来12个月内发生增持上市公司股份的情形,将按有关规定履行审批和信息披露义务。

第四节 权益变动的方式

一、信息披露义务人在三元股份拥有权益的情况

(一)本次权益变动前拥有的股份数量及比例

本次权益变动前,三元股份的股本总额为885,000,000股,信息披露义务人及其控股股东、实际控制人均未持有三元股份的股份。

(二)本次权益变动后拥有的股份数量及比例

本次权益变动后,三元股份的股本总额将增加至1,497,557,426股,其中:复星创泓将持有三元股份56,661,562股股份,占发行完成后上市公司股份总数的3.78%;平闰投资将持有三元股份249,617,151股股份,占发行完成后上市公司股份总数的16.67%。

二、本次权益变动的方式

2014年2月28日,信息披露义务人与上市公司签订了附条件生效的《股份认购合同》,根据该合同约定,复星创泓拟以现金37,000.00万元认购三元股份本次非公开发行的股份56,661,562股,平闰投资拟以现金163,000.00万元认购三元股份本次非公开发行的股份249,617,151股。

本次权益变动前后,上市公司实际控制人均为首农集团,实际控制人未发生变更。

三、三元股份本次非公开发行的主要内容

(一)发行新股的数量和比例

根据本次发行价格6.53元/股计算,三元股份本次非公开发行股份数量为不超过612,557,426股,其中,首农集团拟以现金认购306,278,713股,复星创泓拟以现金认购56,661,562股,平闰投资拟以现金认购249,617,151股。

如三元股份股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的,本次发行数量将根据本次募集资金总额和除权、除息后的发行价格作相应调整。

(二)发行价格和定价依据

三元股份本次非公开发行的定价基准日为公司第五届董事会第七次会议决议公告日(2014年3月1日)。本次非公开发行股票的发行价格为6.53元/股,不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的90%。定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量。

如三元股份股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的,本次非公开发行股票的发行价格将相应调整。

(三)支付条件和支付方式

本次非公开发行获得中国证监会的核准后,三元股份及其为本次非公开发行聘用的承销商应在合理尽快的时间内联合向信息披露义务人发出认购通知,信息披露义务人在收到上述认购通知后,应按认购通知所列明的付款期限将认购价款足额支付至接收认购价款的银行账户内。

(四)已履行及尚未履行的批准程序

三元股份本次非公开发行已经第五届董事会第七次会议审议通过,尚须经北京市国资委批准、三元股份股东大会批准以及中国证监会核准。

(五)转让限制或承诺

信息披露义务人认购本次非公开发行的股份自发行结束之日起三十六个月内不得转让。

四、本次权益变动相关股份的权利限制

除三十六个月限售期的限制外,信息披露义务人取得三元股份本次非公开发行的股份不存在质押或冻结等其他权利限制情况。

第五节 资金来源

复星创泓认购56,661,562股股份需要支付的资金总额为37,000万元,平闰投资认购249,617,151股股份需要支付的资金总额为163,000万元。

信息披露义务人的资金来源为自有资金及自筹资金,不存在直接或者间接来源于三元股份的情况。

第六节 后续计划

本次权益变动不会导致三元股份控制权发生变化,截至本报告书签署之日,除上市公司本次非公开发行预案中披露的事项,信息披露义务人没有因本次交易制定相关具体的后续计划。

一、改变或调整上市公司主营业务的计划

除上市公司本次非公开发行预案中披露的事项,信息披露义务人没有在未来12个月内对三元股份主营业务进行改变或作出重大调整的计划。

二、对上市公司的重组计划

截至本报告书签署日,除上市公司本次非公开发行预案中披露的事项,信息披露义务人没有在未来12个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或与上市公司购买或置换资产相关的重组计划。

三、对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划

本次权益变动完成后,信息披露义务人将根据上市公司章程行使股东权利,向上市公司推荐合格的董事和监事候选人,并由上市公司股东大会依据有关法律、法规及公司章程进行选举。截至本报告签署日,信息披露义务人暂无对上市公司董事、监事以及高级管理人员进行调整的具体计划。

四、对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划

截至本报告书签署日,信息披露义务人没有对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。

五、对上市公司员工聘用进行变动的计划

截至本报告书签署日,信息披露义务人没有对上市公司现有员工聘用作出重大变动的计划。

六、对上市公司分红政策进行调整的计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人没有对上市公司分红政策作出重大调整的计划。

七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署之日,除上市公司本次非公开发行预案中披露的事项,信息披露义务人暂无其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划。

第七节 对上市公司的影响

一、对上市公司独立性的影响

本次权益变动对三元股份的独立性不会产生不利影响,上市公司仍将具有独立的经营能力和经营场所。

二、信息披露义务人及其关联方与上市公司的同业竞争情况

截至本报告书签署日,信息披露义务人及其关联方与上市公司之间不存在同业竞争。

三、信息披露义务人及其关联方与上市公司的关联交易情况

本次权益变动前,信息披露义务人及其关联方与上市公司之间不存在关联交易。

信息披露义务人承诺如下:信息披露义务人及信息披露义务人的关联方与三元股份之间不存在关联交易。未来如因三元股份生产经营需要导致信息披露义务人或信息披露义务人的关联方与三元股份之间产生关联交易,将严格遵守相关法律、法规、中国证监会规定、证券交易所规定以及三元股份章程和其他内部制度,依法规范相关关联交易。

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其关联方之间的交易

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员或主要负责人在本报告书签署日前24个月内,不存在与三元股份及其子公司进行资产交易的合计金额高于3,000万元或者高于三元股份最近经审计的合并财务报表净资产5%以上的情况。

二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员或主要负责人在本报告书签署日前24个月内,不存在与三元股份的董事、监事、高级管理人员进行合计金额超过人民币5万元的交易。

三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者类似安排

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员或主要负责人在本报告书签署日前24个月内,不存在对拟更换的三元股份董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情况。

四、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排

信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员或主要负责人在本报告书签署日前24个月内,不存在对三元股份有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或安排。

第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、信息披露义务人在本权益变动报告书签署日前6个月内,没有通过证券交易所的证券交易买卖三元股份股票的行为。

二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员或主要负责人及其直系亲属,在本权益变动报告书签署日前6个月内,没有通过证券交易所的证券交易买卖三元股份股票的行为。

第十节 其他重大事项

一、信息披露义务人不存在《收购办法》第六条规定的情形,能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。

二、本权益变动报告书已按有关规定对本次收购的有关信息进行了如实披露,不存在其他为避免对本权益变动报告书内容产生误解应披露而未披露的信息。

第十一节 备查文件

一、信息披露义务人的《企业法人营业执照》、《税务登记证》复印件;

二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员或主要负责人的名单及其身份证明;

三、信息披露义务人关于本次认购的相关决定;

四、信息披露义务人与三元股份签订的附条件生效的《股份认购合同》;

五、信息披露义务人关于收购资金来源的说明;

六、中国证券登记结算公司关于二级市场买卖股票情况的查询结果;

七、信息披露义务人关于所认购股份锁定36个月的承诺函;

八、信息披露义务人关于不存在《收购办法》第六条规定的情形及能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件的说明。

信息披露义务人声明

本人(以及本人所代表的机构)承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

上海复星创泓股权投资基金合伙企业(有限合伙)(盖章)

执行事务合伙人授权代表(签字):

签署日期:年 月 日

信息披露义务人声明

本人(以及本人所代表的机构)承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

上海平闰投资管理有限公司(盖章)

法定代表人(签字):

签署日期:年 月 日

附表:

详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	北京三元食品股份有限公司	上市公司所在地	北京市大兴区瀛海瀛昌街8号
股票简称	三元股份	股票代码	600429
信息披露义务人名称	上海复星创泓股权投资基金合伙企业(有限合伙)、上海平闰投资管理有限公司	信息披露义务人注册地	上海市嘉定区嘉新公路835弄25号16幢3101室、上海市普陀区东新路248号2号楼B区230室
拥有权益的股份数量变化	增加 ■ 不变,但持股人发生变化 □	有无一致行动人	有■ 无□
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是□ 否■	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是□ 否■
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股5%以上	是□ 否■	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是□ 否■
权益变动方式(可多选)	通过证券交易所的集中交易 □ 协议转让 □ 国有股行政划转或变更 □ 间接方式转让 □ 取得上市公司发行的新股 ■ 执行法院裁定 □ 继承 □ 赠与 □ 其他 □ (请注明)		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股数量:0股 持股比例: 0		
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	变动数量:306,278,713股 持股比例:20.45%		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 □ 否 ■		
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 □ 否 ■		
信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持	是 □ 否 ■		
信息披露义务人前6个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 □ 否 ■		
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 □ 否 ■		
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 ■ 否 □		
是否已充分披露资金来源	是 ■ 否 □		
是否披露后续计划	是 ■ 否 □		
是否聘请财务顾问	是 □ 否 ■		
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 ■ 否 □		
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 □ 否 ■		

填表说明:

1、存在对照表所列事项的按"是或否"填写核对情况,选择"否"的,必须在栏目中加备注予以说明;

2、不存在对照表所列事项的按"无"填写核对情况;

3、需要加注说明的,可在栏目中注明并填写;

4、信息披露义务人包括投资者及其一致行动人。信息披露义务人是多人的,可以推选其中一人作为指定代表以共同名义制作并报送权益变动报告书。

信息披露义务人名称(签章):上海复星创泓股权投资基金合伙企业(有限合伙)

执行事务合伙人授权代表(签章):

日期: 年 月 日

信息披露义务人名称(签章):上海平闰投资管理有限公司

法定代表人(签章):

日期: 年 月 日

(上接A11版)

989.03× 90% / (1+7%)46.1 = 137,698元。

⑦ 计算房地产总价(V')

根据收益法公式计算得到委估房地产的市场价值为:

项目名称	金额
潜在租金收入	721,992
租金增长率	0.0%
空置率	5.0%
年有效租金收入	685,892
房产税	-82,307
营业税	-38,067
管理及营销费用	-13,718
维修及保险费用	-34,295
年净收益	517,505
房地产价值	10,703,752
建筑物余值	137,698
评估价值	10,841,450
评估单价	10,962

⑧ 评估结果

19-2市场法单价参照开发产品总部办公楼为12,500元/平方米,收益法按预计租金测算单价为10,962元/平方米,两种方法的差异基本在范围之内,由于可售价格主要还是和市场一致,因此直接以市场法结果确定评估值。

本项评估涉及的投资性房产均为企业开发的产品,企业未额外支付办理产证的契税,因此考虑外购商品房的契税。

部位	建筑面积(㎡)	销售单价(元/㎡)	销售收入(元)	土地增值税(元)	评估结果(元)
2-104	161.95	12000	1,943,400	259,036	1,684,364
2-109	160.15	12000	1,921,800	256,157	1,665,643
2-110	239.41	12000	2,872,920	382,931	2,489,989
19-1	632.62	12500	7,907,750	1,039,154	6,868,596
19-2	989.03	12500	12,362,875	1,624,601	10,738,274
小计	2,183.16		27,008,745	3,561,879	23,446,866

经评估,投资性房地产账面值14,393,763.50元,评估值为23,446,866元,增值9,053,102.50元,增值率62.90%。增值的主要原因是委估资产是从存货开发产品转入,账面由开发成本构成,评估采用市场法,考虑了房地产市场上涨,以及账面中不含的开发利润等因素后造成评估增值。

(二)收益法评估情况

1、计算公式及各项参数

1)收益法的计算公式:

[illegible]

其中:P—评估值(折现值)

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第i个收益期的预期收益额;当收益年限无限时,n为无穷大;当收益期有限时,Fn中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见,影响收益现值的三大参数为:

收益期限n; 逐年预期收益额Fi; 折现率r

2)预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说,收益期限的差异只是计算方式的不同,所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。天津九胜投资发展有限公司的营业执照上所反映的营业期限为自2008年4月11日至2028年4月10日。考虑到被评公司的经营范围并无特殊限制,预计到期后续期并无限制,故本次收益期按照无限期计算,营业期限假定为无限期延续。当进行无限年期测时,期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地,将预测的时间分为两个阶段,详细的预测期和后续期。根据被评公司的经营情况及本次评估目的,对2013年10月1日至2018年12月31日采用详细预测,因此我们假定2019年以后天津九胜投资发展有限公司合并后的经营业绩将基本稳定在2019年的水平。

3)评估模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估,扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务:指基准日账面上需要付息的债务。

其中:营业性资产价值按以下公式确定(均匀发生,年中折现):

式中:P为营业性资产价值;

i为折现率;

t为预测年度;

Ft为第t年净现金流量;

Fn为第n年终值;

n为预测第末年。

4)净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量,企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

企业自由现金流量=归属于母公司的税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

5)折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下:

WACC=Ke×We+Kd×(1-t)×Wd

WACC:加权平均资本成本

Ke:公司普通权益资本成本

Kd:公司债务资本成本

We:权益资本在资本结构中的百分比

Wd:债务资本在资本结构中的百分比

t:公司所得税税率

其中权益资本成本

采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

[illegible]

① 无风险报酬率(rf)

根据同花顺iFinD数据系统公布的基准日长期国债(10年及以上)的年化收益率,平均收益率约为3.51%。

② 资本市场预期收益率(Rm)

借助同花顺iFinD数据系统提供所选择的10年沪深指数平均收益10.87%作为社会平均期望报酬率,即:Rm=10.87%。

[illegible]

房地产开发行业主要依托于政策支持,现行的房地产政策使得企业未来经营存在一定风险,基于未来业务是否可持续获得并有效执行尚存在不确定性。因此考虑这些因素后评估人员综合确定取4%。

综上,本次评估采用的加权平均资本成本即折现率取13%。

6)溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余资金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产的价值根据具体情况选用适当的评估方法。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的价值根据具体情况选用适当的评估方法。

溢余资产及非经营性资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析被评公司的资产结构确定溢余资产的价值。

2、收益法预测汇总表

项 目	2013年10-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年及以后
一、营业收入	3,519.05	52,934.59	60,082.71	25,817.38	27,921.93	29,315.59	29,315.59
减:营业成本	2,746.39	32,032.70	34,312.74	14,722.20	12,630.48	12,631.40	12,631.40
营业税金及附加	267.97	6,653.58	5,504.32	2,367.11	2,921.49	3,067.27	3,067.27
营业费用	351.67	1,380.37	1,802.04	1,089.30	1,172.90	1,231.33	1,231.33
管理费用	914.84	1,387.03	1,286.65	1,107.51	1,102.13	1,105.13	1,105.13
财务费用	843.04	4,200.04	3,779.56	3,401.11	2,890.37	2,369.45	2,369.45
资产减值损失	–	–	–	–	–	–	–
加:公允价值变动收益	–	–	–	–	–	–	–
投资收益	–	–	–	–	–	–	–
二、营业利润	-1,604.86	7,280.87	13,397.40	3,130.14	7,204.57	8,911.02	8,911.02
加:营业外收入	140.52	603.57	–	–	–	–	–
减:营业外支出	–	–	–	–	–	–	–
三、利润总额	-1,464.34	7,884.44	13,397.40	3,130.14	7,204.57	8,911.02	8,911.02
减:所得税	-365.01	2,074.00	2,682.16	782.54	1,801.14	2,227.75	2,227.75
四、净利润	-1,099.33	5,810.44	10,715.24	2,347.61	5,403.42	6,683.26	6,683.26
五、企业自由现金流	-1,099.33	5,810.44	10,715.24	2,347.61	5,403.42	6,683.26	6,683.26
折现率	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
年份	0.5833	1.5833	2.5833	3.5833	4.5833	5.5833	
折现系数	0.9312	0.8241	0.7293	0.6454	0.5711	0.5054	3.8877
折现值	-1,023.69	4,788.39	7,814.62	1,515.15	3,085.90	3,377.72	25,982.53
六、自由现金流现值合计	45,540						
加:溢余资产	599						
减:溢余负债	–						
七、企业价值	46,139						
减:有息负债							
八、股东权益	46,100						

七、其他事项说明

(一)拟注入资产为股权时的情况

本次交易的拟注入资产不存在出资不实或影响其合法存续的情况,且本次交易完成后本公司拥有九胜投资100%股权,对拟注入资产具有控股权。本次交易已取得标的公司全体股东同意,符合其公司章程规定的转让前置条件。

(二)本次交易不涉及债权债务处理

由于在本次交易中标的公司作为债权人或债务人的主体资格在本次交易之后不发生变更,因此本次交易不涉及债权、债务的转移。

(三)医学中心股权收购事项

截至目前,发行人正在筹划收购树林投资、冠诣投资及仁元健股权事项,以实现间接收购医学中心股权的目标。此次收购作价为以医学中心截至2013年9月30日预估的相关权益及账面债权为依据。经预评估,医学中心截至2013年9月30日的净资产市场价值不低于人民币7.5亿元,医学中心整体债权约人民币1亿元。具体收购合同情况详述如下:

1、2013年11月,九胜投资与自然人孙晓英签署《联合收购协议》,双方决定联合投资收购上海树林投资管理有限公司100%的股权(树林投资系医学中心股东之一,持有医学中心15%的股份),其中九胜投资将以人民币4,250万元的对价取得树林投资33.33%的股权及相关债权。同时协议约定委托孙晓英与树林投资签订相关收购框架协议,相关协议条款需经九胜投资与孙晓英共同认可后,孙晓英方能签署。之后,孙晓英与树林投资全资股东辛玲玲签订《关于上海树林投资管理有限公司股权及债权转让的框架协议》,双方约定以总对价12,750万元受让辛玲玲所持树林投资100%股权。

截至目前,上述收购事项已完成工商变更登记,九胜投资收购树林投资33.33%股权事项已完成。

2、2013年11月,九胜投资与自然人刘黛微签订《关于上海冠诣投资有限公司股权及债权转让的框架协议》(冠诣投资系医学中心股东之一,持有医学中心5%的股份),协议约定九胜投资将以合计人民币2,550万元受让刘黛微持有的冠诣投资60%股权及相关债权。

截至目前,上述收购事项已完成工商变更登记,九胜投资收购冠诣投资60%股权事项已完成。

3、九胜投资于2013年11月与自然人劳元一签订《关于上海仁元健投资管理有限公司股权及债权转让的框架协议》。上海仁元健投资管理有限公司(以下简称"仁元健")系医学中心股东之一,持有医学中心20%的股份,九胜投资将以合计人民币1.7亿元的对价收购劳元一持有的仁元健100%股份及相关债权。

截至目前,相关股权收购事项仍在进行中。

第五节 本次非公开发行股份情况

一、发行股份的价格及定价依据

本次交易包括向九川集团和贝恩投资发行股份购买资产及向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金两部分。股份发行的价格及定价依据如下:

(一)向九川集团和贝恩投资发行股份购买资产

根据《重组管理办法》第四十四条"上市公司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。"

上述所称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上市公司第七届董事会第十三次会议决议公告日(2013年12月6日)。本次非公开发行的发行价格为6.13元/股,不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价。

股票定价基准日至发行日期间,公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,本次发行价格亦将作相应调整。

(二)向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金

此次公司向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金的定价基准日为公司第七届董事会第十三次会议决议公告日,即2013年12月6日。根据《上市公司证券发行管理办法》、《非公开发行股票实施细则(2011年修订)》等有关规定,上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十,即5.52元/股。最终发行价格将提请本公司股东大会授权董事会在本次重大资产重组申请获得中国证监会核准批文后,依据发行对象申购报价的情况确定。

在定价基准日至发行日期间,公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,本次发行底价亦将作相应调整。

二、拟发行股份的种类、每股面值

本次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、占发行后总股本的比例

(一)向九川集团和贝恩投资发行股份数量

依据标的资产交易作价459,198,452.67元及6.13元/股的发行价格计算,本次向九川集团和贝恩投资分别发行股份数量为3,911.8015万股和3,579.2009万股。九川集团和贝恩投资所获得股份数不足1股的,发行股份时舍去不足1股部分后取整,此部分对价由上市公司以现金方式支付给交易对方,最终新增股份发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。

(二)向不超过10名特定投资者发行股份数量

依据拟配套融资额上限153,066,150.89元及发行底价5.52元/股计算,本次向不超过10名特定投资者发行股份的数量不超过2,772.9375万股。最终实际发行数量将提请本公司股东大会授权董事会在本次重大资产重组申请获得中国证监会核准批文后,依据发行对象申购的情况确定。

(三)本次重组发行股份数量占发行后总股本的比例

本次重组前,公司总股本为34,101.0182万股。本次发行股份购买资产并配套融资后,公司总股本不超过44,364.9581万股,本次重组发行股份数量占本次重组后总股本的比例不超过23.14%。

四、募集资金用途

本次交易配套募集资金主要用于发展标的资产的主营业务和后续开发,以提高本次重组项目整合绩效,增强重组后上市公司持续经营能力。

五、股份锁定期

九川集团和贝恩投资以资产认购取得的上市公司股份自该等股份发行结束之日起36个月内不得转让,配套融资发行对象认购的公司股份自发行结束之日起12个月内不得转让,之后按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

六、独立财务顾问是否具有保荐机构资格

本次交易的独立财务顾问长江证券承销保荐有限公司具有保荐机构资格,具备本次发行股份购买资产并募集配套资金所要求的资格。

七、发行股份前后主要财务数据

根据上会出具的上市公司2012年度财务报表的审计报告(上会师报字[2013]第0538号)、上市公司2013年1-9月财务报表的审计报告(上会师报字[2013]第2410号)及上市公司备考财务报告的审计报告(上会师报字(2014)第0007号),公司本次交易前后的主要财务数据和重要财务指标如下:

项目	2013年9月30日		2012年12月31日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
总资产(万元)	58,778.42	141,172.34	62,548.23	146,394.06
归属于母公司所有者权益合计(万元)	37,043.70	63,226.47	39,886.07	46,979.30
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.09	1.85	1.17	1.38
项目	2013年1-9月		2012年1-12月	
营业收入(万元)	23,919.34	25,654.38	52,408.63	52,408.63
利润总额(万元)	-2,859.82	-5,765.95	3,763.72	79.30
归属于母公司所有者的净利润(万元)	-2,839.47	-5,022.92	3,446.58	387.55
基本每股收益(元/股)	-0.083	-0.147	0.101	0.011

注:以上计算未考虑非公开发行股份募集配套资金的影响。

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

而标的资产开发的天津中北高科技产业园项目2011-2012年均处于开发阶段,没有实现营业收入,日常的管理费用和项目销售的前期费用导致公司2012年亏损。截止2013年9月30日,九胜投资累计对外销售1,900m2,但由于该园区项目B地块完工后停止利息资本化,导致九胜投资财务费用大幅增加,2013年1-9月九胜投资继续亏损。因此,在此背景下,合并后的利润总额和基本每股收益均有所下降。但随着标的资产的完工和销售的逐步实现将对上市公司的净利润产生积极的贡献。

八、发行股份前后股权结构对比

本次发行前,公司总股本为34,101.0182万股。九川集团持有9,900.8834万股,占比29.03%;贝恩投资未持有本公司股份。九川集团为公司控股股东,钱仁高先生为公司实际控制人。

本次发行后,公司总股本将增至不超过44,364.9581万股,九川集团持股增加至13,812.6849万股,占比31.13%;贝恩投资持股增加至3,579.2009万股,占比8.07%。九川集团仍为公司控股股东,钱仁高先生仍为公司实际控制人。

按照非公开发行股份募集配套资金的股份发行价格为5.52元/股,股份发行数量为2,772.9375万股计算,本次交易前后,上市公司的股权结构变化情况如下:

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数(万股)	持股比例(%)	持股数(万股)	持股比例(%)
九川集团	9,900.8834	29.03	13,812.6849	31.13
贝恩投资	–	–	3,579.2009	8.07
上市公司原其他股东	24,200.1348	70.97	24,200.1348	54.55
特定投资者	–	–	2,772.9375	6.25
总股本	34,101.0182	100.00	44,364.9581	100.00

注:按本次交易对价发行的股份,交易对方所获得股份数不足1股的,发行股份时舍去不足1股部分后取整,此部分对价由上市公司以现金方式支付给交易对方。

第六节 财务会计信息

一、拟置入资产的财务会计信息

本次拟购买资产的重大会计政策、会计估计与上市公司之间不存在重大差异。

根据上会会计出具的上会师报字(2014)第0006号标准无保留意见审计报告,本次交易标的资产九胜投资近两年一期的财务信息如下:

(一)资产负债表

单位:元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产			
货币资金	31,851,367.18	807,651.56	21,297,487.30
应收账款	480,000.00	–	–
预付款项	10,000.00	18,000.00	66,664.00
其他应收款	2,234,363.44	65,847,352.74	64,090,250.96
存货	757,640,488.51	761,571,210.09	562,681,076.43
流动资产合计	792,216,219.13	828,244,214.39	648,135,478.69
非流动资产			
固定资产	298,225.03	409,958.76	621,641.18
投资性房地产	14,393,763.50	–	–
递延所得税资产	17,030,992.76	9,804,151.62	3,550,191.74
非流动资产合计	31,722,981.29	10,214,110.38	4,171,832.92
资产总计	823,939,200.42	838,458,324.77	652,307,311.61
流动负债			
短期借款	110,000,000.00	4,000,000.00	79,306,591.63
应付账款	150,344,816.66	197,594,407.15	80,120,926.37
预收款项	72,246.60	12,485,551.71	7,406,301.71
应交税费	662,556.26	175,728.81	22,503.38
其他应付款	77,733,706.49	260,963,784.55	165,028,516.81
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	–	108,900,000.00
流动负债合计	418,813,326.01	475,219,472.22	440,784,839.90
非流动负债			
长期借款	124,000,000.00	292,306,591.63	150,000,000.00
其他非流动负债	19,298,131.28	–	–
非流动负债合计	143,298,131.28	292,306,591.63	150,000,000.00
负债合计	562,111,457.29	767,526,063.85	590,784,839.90
股东权益			
股本	255,330,000.00	140,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	97,400,000.00	–	–
未分配利润	-90,902,256.87	-69,067,739.08	-38,477,528.29
归属于母公司所有者权益合计	261,827,743.13	70,932,260.92	61,522,471.71
少数股东权益	–	–	–
股东权益合计	261,827,743.13	70,932,260.92	61,522,471.71
负债和股东权益总计	823,939,200.42	838,458,324.77	652,307,311.61

(二)利润表

单位:元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度
一、营业收入	17,350,387.70	–	–
二、营业总成本	46,083,448.85	36,280,649.32	19,997,929.61
其中:营业成本	13,381,982.24	–	–
营业税金及附加	1,316,549.81	–	19,008.00
销售费用	3,314,307.67	4,440,559.36	9,796,309.11
管理费用	5,415,662.09	19,949,591.91	5,552,387.94
财务费用	26,757,621.46	8,999,855.87	4,512,212.61
资产减值损失	-4,102,674.42	2,890,642.18	118,011.95
公允价值变动收益	–	–	–
投资收益	–	–	–
三、营业利润	-28,733,061.15	-36,280,649.32	-19,997,929.61
加:营业外收入	723,415.62	–	–
减:营业外支出	1,051,713.40	563,521.35	274,030.73
其中:非流动资产处置损失	370.00	–	–
四、利润总额	-29,061,358.93	-36,844,170.67	-20,271,960.34
减:所得税费用	-7,226,841.14	-6,253,959.88	-2,919,087.50
五、净利润	-21,834,517.79	-30,590,210.79	-17,352,872.84
归属于母公司所有者净利润	-21,834,517.79	-30,590,210.79	-17,352,872.84
少数股东损益	–	–	–
六、其他综合收益	–	–	–
七、综合收益总额	-21,834,517.79	-30,590,210.79	-17,352,872.84
归属于母公司所有者综合收益总额	-21,834,517.79	-30,590,210.79	-17,352,872.84
归属于少数股东的综合收益总额	–	–	–

二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计信息

假设上市公司的重大资产重组于2012年1月1日已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营,根据上市公司2012年度、2013年1-9月财务报表,按企业会计准则的要求编制了本次交易模拟实施后的一年一期备考财务报告。该财务报告经上会会计审计,并出具了上会师报字(2014)第0007号标准无保留意见的审计报告。

(一)资产负债表

单位:元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日
流动资产		
货币资金	38,294,869.58	42,264,627.58
应收账款	105,101,881.95	116,532,829.32
预付款项	34,107,796.49	7,255,398.96
其他应收款	23,283,958.67	74,989,162.15
存货	1,048,980,071.57	1,092,184,076.06
流动资产合计	1,249,768,578.26	1,333,226,094.07
非流动资产		
长期股权投资	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产	95,724,307.17	69,869,780.84
固定资产	27,889,811.09	28,679,265.17
在建工程	–	1,697,704.60
无形资产	78,756.76	118,161.73
长期待摊费用	722,052.51	2,333.33
递延所得税资产	17,539,924.61	10,347,243.38
非流动资产合计	161,954,852.14	130,714,489.05
资产总计	1,411,723,430.40	1,463,940,583.12
流动负债		
短期借款	119,700,000.00	29,800,000.00
应付账款	178,916,800.06	238,039,753.16
预收款项	16,126,490.83	29,266,161.31
应付职工薪酬	313,610.93	434,395.00
应交税费	15,552,984.38	19,404,373.26
其他应付款	103,851,968.65	284,946,376.52
一年内到期的非流动负债	106,500,000.00	25,500,000.00
流动负债合计	540,961,854.85	627,391,059.25
非流动负债		
长期借款	215,000,000.00	362,556,591.63
其他非流动负债	19,298,131.28	–
负债合计	234,298,131.28	362,556,591.63
所有者权益		
归属于母公司所有者权益合计	632,264,729.23	469,792,952.20
少数股东权益	4,198,715.04	4,199,980.04
所有者权益合计	636,463,444.27	473,992,932.24
负债和所有者权益总计	1,411,723,430.40	1,463,940,583.12

(二)利润表

单位:元

项目	2013年1-9月	2012年度
一、营业收入	256,543,812.38	524,086,285.81
二、营业总成本	320,590,970.51	527,558,642.93
其中:营业成本	243,040,860.61	389,172,389.81
营业税金及附加	3,460,316.90	37,876,983.19
销售费用	3,884,918.08	9,592,673.33
管理费用	39,313,971.32	67,754,865.58
财务费用	31,004,279.96	15,433,273.90
资产减值损失	-113,376.36	7,728,457.12
公允价值变动收益	–	–
投资收益	4,420,487.96	2,421,388.16
三、营业利润	-59,626,670.17	-1,050,968.96
加:营业外收入	3,033,596.62	2,785,581.00
减:营业外支出	1,066,471.27	941,622.66
其中:非流动资产处置损失	370.00	197,730.01
四、利润总额	-57,659,544.82	792,989.38
减:所得税费用	-7,429,102.12	-3,073,120.43
五、净利润	-50,230,442.70	3,866,109.81
归属于母公司所有者净利润	-50,229,177.70	3,875,546.94
少数股东损益	-1,265.00	-9,437.13
六、其他综合收益	-29,045.27	15,236.35
七、综合收益总额	-50,259,487.97	3,881,346.16
归属于母公司所有者综合收益总额	-50,258,222.97	3,890,783.29
归属于少数股东的综合收益总额	-1,265.00	-9,437.13

(三)备考合并财务报表的编制基础

1、假定本次重大资产重组完成后,九胜投资将变为公司持股100.00%的全资子公司。本备考财务报表合并了公司发行股份购买资产前的合并报表和拟收购的九胜投资的合并报表。

2、本备考财务报表由公司管理层编制,公司以持续经营假设为基础并假设上述重大资产重组于2012年1月1日已完成,公司通过发行股份持有九胜投资100.00%的股权。该重组事项完成后的架构,即公司与拟收购的公司为一个合并会计主体存续。

3、本次重大资产重组系九川集团及贝恩投资以合计持有的九胜投资100.00%股权作为对价认购公司定向发行的股份。而公司则取得九胜投资的100.00%股权。

4、本备考财务报表是以公司和九胜投资业经审计的2012年度及2013年1月至9月的财务报表为基础编制。公司2012年度及2013年1月至9月财务报表已经上海上会会计师事务所有限公司审计并分别出具审计报告(上会师报字[2013]第0538号、上会师报字[2013]第2410号)。九胜投资2012年度及2013年1月至9月财务报表已经上海上会会计师事务所有限公司审计并出具审计报告(上会师报字[2014]第0006号)。购买日公司可辨认资产、负债的公允价值参照公司截至2013年9月30日的评估报告,由上海立信资产评估有限公司评估并出具评估报告(信资评报字[2013]303号)。

(四)备考合并财务报表的编制方法

1、纳入备考财务报表合并范围的九胜投资合并财务报表,以其在合并前的账面价值进行确认和计量。由于九胜投资的母公司为九川集团,因此公司此次以非公开发行股份作为对价购买九川集团及贝恩投资持有的九胜投资100.00%股权的行为构成同一控制下的企业合并。在合并日按照取得九胜投资所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积。

2、备考财务报表中的留存收益和其他权益余额反映的是九胜投资合并前的留存收益及其他权益余额。考虑备考合并财务报表之特殊目的,编制备考合并财务报表仅编制了报告期的备考合并资产负债表和备考利润表及相关附注,而未编制备考合并现金流量表和备考所有者权益变动表及相关附注。另外备考合并资产负债表的所有者权益部分中,"归属于母公司所有者权益"仅列示总额,不区分所有者权益各明细项目。

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

三、拟置入资产的盈利预测信息

上会会计对本公司编制的2013年度及2014年度盈利预测报告进行了审核,并出具了上会师报字(2014)第0008号审核报告。

(一)盈利预测表

单位:万元

项目	2013年预测数			2014年预测数
	2013年1-9月	2013年10-12月	合计	
一、营业收入	1,735.04	3,519.05	5,254.09	52,934.59
二、营业总成本	4,608.34	5,131.49	9,739.83	45,695.12
其中:营业成本	1,338.20	2,746.39	4,084.59	32,032.70
营业税金及附加	131.65	267.97	399.62	6,653.58
销售费用	331.43	359.08	690.51	1,418.55
管理费用	541.57	915.01	1,456.58	1,390.19
财务费用	2,675.76	843.04	3,518.80	4,200.10
资产减值损失	-410.27	–	-410.27	–
公允价值变动收益	–	–	–	–
投资收益	–	–	–	-2,505.31
三、营业利润	-2,873.30	-1,612.44	-4,485.74	4,734.16
加:营业外收入	72.34	140.52	212.86	996.26
减:营业外支出	105.17	–	105.17	–
其中:非流动资产处置损失	–	–	–	–
四、利润总额	-2,906.13	-1,471.92	-4,378.05	5,730.42
减:所得税费用	-722.68	-365.01	-1,087.69	2,074.00
五、净利润	-2,183.45	-1,106.91	-3,290.36	3,656.42
归属于母公司所有者净利润	-2,183.45	-1,106.91	-3,290.36	3,851.99
少数股东损益	–	–	–	-195.57

盈利预测表中营业外收入系公司收到的天津市西青区中北镇财政所对天津中北高科技产业园项目的财政贴息,根据每期预测销售面积占总可售面积的比例从递延收益结转至营业外收入。除此之外,根据谨慎性原则,其他营业外收入未进行预测。

(二)盈利预测编制基础

本盈利预测是以经上海上会会计师事务所有限公司审计的"九胜投资"2012年度、2013年1月至9月已实现经营业绩为基础,考虑"九胜投资"2013年及2014年的经营计划、营销计划、投资计划、融资计划、费用预算,考虑市场和业务拓展计划,已签订的房地产销售合同、已签订的拟收购上海冠诣投资有限公司60%股权(该公司持有"上海国际医学中心投资管理有限公司"<以下简称"上海国际医学中心">5%的股权,截止本报告出具日,公司已完成对其收购)、上海仁元健投资管理有限公司100%股权(该公司持有"上海国际医学中"20%的股权)、上海树林投资有限公司33.33%股权(该公司持有"上海国际医学中心"15%的股权,截止本报告出具日,公司已完成对其收购)的股权框架协议能顺利实施完成,根据标的公司已执行依照本报告所述之编制基础和各项假设,本着谨慎性原则编制而成。

编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法在各重要方面均与本公司实际采用的会计政策及会计估计一致;纳入本盈利预测表范围内的个别财务报表在报告期内均采用统一的会计政策,不存在重大差异。

(三)盈利预测基本假设

1、盈利预测期间标的公司所遵循的国家有关法律、法规、部门规章和政策以及公司所在地区的社会政治、经济环境不发生重大变化;

2、盈利预测期间国家对房地产、医疗行业的宏观调控政策无进一步的重大变化,标的公司所在地区的社会经济环境仍如现实状况无重大变化;

3、盈利预测期间标的公司主要销售的产品涉及的行业与国内市场行情预测趋势无重大变化,房地产开发产品的价格无重大变化;

4、盈利预测期间标的公司的生产经营运作不会受原材料严重短缺和价格重大变化的不利影响;

5、盈利预测期间标的公司的生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动;

6、盈利预测期间标的公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增加;

7、盈利预测期间标的公司所在地区和业务发生地区不会发生重大的通货膨胀;

8、盈利预测期间标的公司相关会计政策、会计估计不发生重大变化;

9、盈利预测期间标的公司的经营活动不违反国家法律、法规规定,经营计划能如期实施并取得预期收益、投资计划及融资计划能顺利执行,房地产项目按正常工程开发进度推行,按预定时间开始预售和竣工验收、销售率无重大变化等;

10、盈利预测期间标的公司架构无重大变化;

11、盈利预测期间标的公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

12、发行股份用于收购资产的事项能够获得重组各方股东大会通过一级中国证券监督管理委员会的核准并得以实施;

13、盈利预测期间无其他不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(四)盈利预测的特定假设

1、本公司所开发的房地产项目均能按相关合同约定完工或及时履行;

2、本公司未考虑因无法预计的事项造成大规模退房退租的情形;

3、假设天津市房地产市场销售、租赁价格不会发生重大波动;

4、假设在报告期内完成对"上海国际医学中心"部分股权如期收购,且"上海国际医学中心"在报告期内能如期开业。

(五)审核意见

上会会计依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》对本公司编制的盈利预测报告进行了审核,并出具了上会师报字(2014)第0008号审核报告,认为:

"根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测表是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照"盈利预测的编制基础和基本假设"中所述的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。"

四、上市公司备考盈利预测

上会会计对本公司编制的上市公司2013年度及2014年度备考盈利预测报告进行了审核,并出具了上会师报字(2014)第0009号审核报告。

(一)盈利预测表

单位:万元

项目	2013年预测数			2014年预测数
	2013年1-9月	2013年10-12月	合计	
一、营业收入	25,654.38	5,898.85	31,553.23	73,615.45
二、营业总成本	32,059.10	10,952.17	43,011.27	65,735.40
其中:营业成本	24,304.09	4,649.90	28,953.99	43,266.52
营业税金及附加	346.03	1,469.58	1,815.61	9,207.17
销售费用	388.49	424.10	812.59	1,806.18
管理费用	3,931.40	3,463.48	7,394.88	6,554.60
财务费用	3,100.43	991.16	4,091.05	5,271.67
资产减值损失	-11.34	-46.05	-57.39	-370.74
公允价值变动收益	–	–	–	–
投资收益	442.05	–	442.05	-2,333.67
三、营业利润	-5,962.67	-5,053.32	-11,015.99	5,546.38
加:营业外收入	303.36	641.78	945.14	996.26
减:营业外支出	106.65	–	106.65	–
其中:非流动资产处置损失	19.78	–	–	–
四、利润总额	-5,765.96	-4,411.54	-10,177.50	6,542.64
减:所得税费用	-742.91	-339.60	-1,082.51	2,051.40
五、净利润	-5,023.05	-4,071.94	-9,094.99	4,491.24
归属于母公司所有者净利润	-5,022.92	-4,071.94	-9,094.86	4,686.82
少数股东损益	-0.13	–	-0.13	-195.58

盈利预测表中2014年度营业外收入系公司收到的天津市西青区中北镇财政所对天津中北高科技产业园项目的财政贴息,根据每期预测销售面积占总可售面积的比例从递延收益结转至营业外收入。除此之外,根据谨慎性原则,其他营业外收入未进行预测。

(二)盈利预测编制基础

本备考盈利预测报告是根据本次重大资产重组方案,假设公司与拟收购资产的重大重组行为在本盈利预测的最早期间已经完成及本次交易完成后组织架构自期初即存在并持续经营,以备考合并财务报表为基础,根据本公司和标的公司2013年和2014年经营计划、营销计划、投资计划、融资计划、费用预算,考虑市场和业务拓展计划,已签订的销售合同以及其他有关资料,根据本公司已执行依照本报告所述之编制基础和各项假设,本着谨慎性原则编制而成。

(三)盈利预测基本假设

1、盈利预测期间标的公司所遵循的国家有关法律、法规、部门规章和政策以及公司所在地区的社会政治、经济环境不发生重大变化;

2、盈利预测期间国家对房地产、医疗行业的宏观调控政策无进一步的重大变化,标的公司所在地区的社会经济环境仍如现实状况无重大变化;

3、盈利预测期间标的公司主要销售的产品涉及的行业与国内市场行情预测趋势无重大变化,房地产开发产品的价格无重大变化;

4、盈利预测期间标的公司的生产经营运作不会受原材料严重短缺和价格重大变化的不利影响;

5、盈利预测期间标的公司的生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动;

6、盈利预测期间标的公司不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增加;

7、盈利预测期间标的公司所在地区和业务发生地区不会发生重大的通货膨胀;

8、盈利预测期间标的公司相关会计政策、会计估计不发生重大变化;

9、盈利预测期间标的公司的经营活动不违反国家法律、法规规定,经营计划能如期实施并取得预期收益、投资计划及融资计划能顺利执行,房地产项目按正常工程开发进度推行,按预定时间开始预售和竣工验收、销售率无重大变化等;

10、盈利预测期间标的公司架构无重大变化;

11、盈利预测期间标的公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

12、发行股份用于收购资产的事项能够获得重组各方股东大会通过一级中国证券监督管理委员会的核准并得以实施;

13、盈利预测期间无其他不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(四)盈利预测特定假设

1、本公司所开发的房地产项目均能按相关合同约定完工或及时履行;

2、本公司未考虑因无法预计的事项造成大规模退房退租的情形;

3、假设各地房地产市场销售、租赁价格不会发生重大波动;

4、假设在报告期内完成对"上海国际医学中心"部分股权如期收购,且"上海国际医学中心"在报告期内能如期开业。

(五)审核意见

上会会计依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》对本公司编制的盈利预测报告进行了审核,并出具了上会师报字(2014)第0009号审核报告,认为:

"根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照该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,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。"

运盛(上海)实业股份有限公司

签署日期:2014年2月28日