

证券代码：600604 900902

证券简称：市北高新 市北B股

上市地点：上交所

上海市北高新股份有限公司
非公开发行股票募集资金使用的
可行性分析报告
（修订版）



上海市北高新股份有限公司

二〇一五年十二月

上海市北高新股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告

为实现园区东扩，提高上市公司资产规模和质量，增强核心竞争力，公司拟非公开发行股票募集资金。公司董事会对本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过27亿元（含发行费用），其中市北集团以其所持欣云投资49%的股权参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。

欣云投资49%股权的最终作价为56,088.26万元，本次非公开发行可募集的现金不超过213,911.74万元（含发行费用）。本次非公开发行募集资金扣除发行费用后，将以增资欣云投资方式全部用于14-06地块项目的开发及运营。公司本次非公开发行募集资金的投资项目情况如下：

| 项目名称 | 拟投入募集资金（万元） |
|------------|-------------|
| 14-06 地块项目 | 213,911.74 |
| 合计 | 213,911.74 |

本次发行募集资金净额将不超过项目资金需要量。若本次实际募集资金不能满足上述全部项目投资需要，资金缺口由公司自筹解决。如本次募集资金到位时间与项目实施进度不一致，公司可根据实际情况以其他资金先行投入，募集资金到位后依相关法律法规的要求和程序对先期投入予以置换。

二、本次募集资金投资项目情况

（一）市北集团以持有 49%股权的欣云投资认购非公开股份

1、欣云投资概况

（1）基本情况

| | |
|-------|----------------|
| 公司名称： | 上海市北高新欣云投资有限公司 |
|-------|----------------|

| | |
|---------|---|
| 企业类型: | 有限责任公司（外商投资企业与内资合资） |
| 注册地址: | 上海市闸北区江场三路238号1203室 |
| 法定代表人: | 张弛 |
| 公司成立日期: | 2015年3月17日 |
| 注册资本: | 人民币165,000万元 |
| 工商登记号: | 310108000592650 |
| 经营范围: | 实业投资，资产管理，投资管理，投资咨询，企业形象策划，物业管理，停车场管理，在闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块从事房地产的开发、建造、出租、出售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

（2）欣云投资主营业务

欣云投资作为公司的主要开发主体之一，主要从事闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块从事房地产的开发、建造、出租、出售。

（3）股权及控制关系

①主要股东及持股比例

截至目前，本公司和市北集团分别持有欣云投资51%和49%的股权。

②原高管人员的安排

本次非公开发行完成后，欣云投资高管人员结构不会因本次非公开发行而发生重大变动。

（4）资产权属及对外担保、负债情况

①资产权属

截至2015年9月30日，欣云投资的主要资产为货币资金和存货。其中存货主要为土地使用权。上述主要资产由欣云投资合法取得，权属无争议。

②对外担保

截至2015年9月30日，欣云投资无对外担保情况。

③负债情况

欣云投资最近一期无负债情况。

（5）欣云投资财务情况

截至本报告出具之日，瑞华会计师已出具瑞华专审字[2015]31160052号审计报告，欣云投资经审计的2015年9月30日的财务报告的主要财务数据及财务指标如下：

①简要合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2015年9月30日 |
|--------|------------|
| 资产总额 | 110,000.00 |
| 负债总额 | - |
| 股东权益总计 | 110,000.00 |

②简要合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2015年9月30日 |
|------|------------|
| 营业收入 | - |
| 营业利润 | - |
| 利润总额 | - |
| 净利润 | - |

注：欣云投资于2015年3月成立，尚未正式开展生产经营。

③简要现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2015年9月30日 |
|--------------|------------|
| 经营活动现金流量净额 | -4,050.28 |
| 投资活动现金流量净额 | - |
| 筹资活动现金流量净额 | 4,100.57 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 50.29 |

2、目标股权资产的评估与作价

根据上海东洲资产评估有限公司出具的以2015年9月30日为评估基准日的《企业价值评估报告书》（沪东洲资评报字【2015】第0807243号），欣云投资的整体评估价值为1,144,658,363.11元，该评估结果已经国有资产监督管理部门备案（备案编号：备沪国资委201500086号），公司与市北集团协商确定欣云投资49%股权的最终作价560,882,597.92元。

（1）资产定价合理性的讨论与分析

上海东洲资产评估有限公司采用资产基础法对欣云投资股东全部权益在2015年9月30日的市场价值进行了评估，资产基础法评估值1,144,658,363.11元。

①评估机构的独立性

上海东洲资产评估有限公司具备证券期货相关业务评估资格，评估机构和经办评估师与评估对象、公司及公司控股股东之间没有现实的和预期的利益关系，

同时与相关各方亦没有个人利益或偏见，具有充分的独立性。

②评估方法的适用性

收益法的适用性分析：由于被评估单位为房地产开发公司，目前仅有一个项目，尚未进行开发，正在进行项目前期审批设计阶段，尚无具体预售计划，而且房地产开发项目受房地产行业的政策性风险影响较大，未来收益预测存在一定的不确定性，因此该企业不适宜采用收益法进行评估。

市场法适用性分析：被评估单位所属行业类似上市公司较多，但被评估单位无论是公司规模、业务模式均与同行业上市公司不具有可比性，也难以对被评估单位于同行业可比案例的差异进行量化调整。而非上市的同行业类似公司的财务信息又较难通过公开市场获得，故本项目不适合采用市场法评估的条件。

资产基础法适用性分析：资产基础法是反映企业各项资产价值的总和，被评估单位拥有的房地产开发项目等重资产本次已采用市场比较法和基准地价系数修正法评估，因此资产基础法能够较好地反映此类资产的现时市场价值。故本次采用资产基础法评估。

综上所述本次企业价值仅适用资产基础法评估。

③评估假设前提的合理性

A、基本假设

a、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

b、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

c、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

B、一般假设

a、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。

b、国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

c、评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

d、依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

④评估结论的合理性

欣云投资股东全部权益的评估增值率较大，其中，主要会计科目评估增值原因如下：

A、流动资产

本次评估流动资产评估增值7,218.00万元，主要是本次对存货—开发成本中土地使用权采用市场比较法评估，由于近来上海市闸北区土地价格不断上涨，且评估基准日存货—开发成本账面值仅反映了地下建筑面积增容前的土地取得成本及契税、其他工程成本及费用，而本次评估将尚未支付土地出让金但已新增加的地下建筑面积的价值包含在内，故形成增值。

B、其他应付款

本次评估其他应付款增值2,752.16万元，主要是本次评估考虑了评估基准日后、评估报告出具日前，已核定的新增地下建筑面积需补交的土地出让金及相关契税，故形成增值。

(2) 董事会意见

公司董事会认为：

①公司本次非公开发行的评估机构上海东洲资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。根据评估机构与评估师的声明，经审阅，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

②评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律法规的规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则，评估假设前提和评估依据具

有合理性。

③本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对欣云投资在评估基准日的整体价值进行了评估，所选用的评估方法、评估参数合理，与评估目的的相关性一致。

④本次交易以标的资产的评估结果为基础，经国有资产监督管理部门备案并由公司与市北集团双方协商确定交易价格，交易标的定价公允。

（3）独立董事意见

公司独立董事认为：

①公司本次非公开发行股票的相关议案在提交公司第七届董事会第五十五次会议审议前已经我们事先认可。修订后的本次非公开发行股票的方案和预案切实可行，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规、部门规章及规范性文件的有关规定，符合非公开发行股票的实质条件。

②公司本次非公开发行股票的相关议案经公司第七届董事会第五十五次会议审议通过。公司本次董事会会议的召集、召开、表决程序和方式符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及《上海市北高新股份有限公司章程》的相关规定。

③公司本次非公开发行股票涉及关联交易事项。同时，本次发行涉及的相关审计、评估等工作已经完成，公司在此基础上对董事会已审议通过的相关发行方案、预案、协议等进行修订，修订内容不涉及新增关联交易事项。公司董事会审议、披露本次非公开发行股票方案的程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规、规范性文件及《上海市北高新股份有限公司章程》的规定。

④本次非公开发行股票有利于公司进一步提高资产质量，扩大业务规模，实现公司战略目标，有利于增强公司的核心竞争力和持续发展能力，有利于提高公司的盈利能力与改善公司财务状况，符合公司长远发展计划和全体股东的利益。

⑤本次非公开发行募集资金投资项目符合国家产业政策，符合相关法律、法规、规范性文件的规定，符合公司长远发展计划和全体股东的利益。

⑥公司与市北集团签署的附生效条件的股份认购合同补充协议的内容和签

订的程序均符合国家法律、法规和其他规范性文件的规定，没有损害中小股东的利益，符合公司和全体股东的利益。

⑦本次非公开发行股票完成后，市北集团仍为公司的控股股东，未导致公司的实际控制人发生变化，且市北集团承诺本次发行结束后36个月内不转让其认购的本次非公开发行股份，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

⑧公司制定的《上海市北高新股份有限公司关于非公开发行A股股票摊薄即期回报及填补措施》符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）的要求，有利于保护公司全体股东、特别是中小股东的利益。

⑨为公司本次非公开发行股票提供资产评估服务的机构具有证券从业资格，不存在现实的及预期的利益和冲突，具有独立性。评估机构及经办评估师与市北集团及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系。本次资产评估选用的评估法评估假设按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合委托评估资产实际情况的评估方法；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理。

⑩本次非公开发行股票涉及的标的资产已由具有证券相关业务资格的资产评估机构完成评估并已报上海市国资委备案确认，本次标的资产的最终交易价格将根据公司聘请的具有证券业务资格的资产评估机构出具并经上海市国资委备案确认的评估报告的评估结果为依据，由交易双方协商，并经上市公司股东大会批准后确定。我们认为，本次非公开发行股票涉及的标的资产定价原则符合国家有关法律、法规及规范性文件的规定，定价具有公允性、合理性，不会损害其他中小投资者利益。

⑪公司本次非公开发行涉及关联交易事项尚须提交股东大会审议批准后方可实施，股东大会在审议相关议案时，关联股东应回避对该议案的表决。

⑫公司第七届董事会第五十五次会议审议本次非公开发行股票事项时，关联董事对涉及关联交易的议案均进行了回避表决；本次董事会会议形成的决议合

法、有效。

⑬ 本次非公开发行事项已获公司第七届董事会第五十五次会议审议通过。本次非公开发行股票尚需满足多项前提条件方可完成，包括但不限于：

- A、上海市国有资产监督管理委员会批准；
- B、公司股东大会审议通过市北集团免予以要约方式增持公司股份；
- C、中国证监会核准本次非公开发行股票；
- D、其他可能涉及的批准或核准。

（三）股权资产注入上市公司的必要性及发展前景

公司拥有“市北高新”和“南通科技城”两大品牌，以上海市以及南通市为核心发展区域，制定了“以上海‘四个中心’和闸北区服务业综合改革试点区建设为契机，按照闸北区‘南高中繁北产业’的发展战略，以‘加快科技化步伐、打造国际化园区’为主线，围绕‘做强功能、做深内涵、做大产业’，着力提高自主创新能力，着力发展总部经济，着力提升服务核心竞争力。加快市北园区转型步伐，加快市北（南通）科技城的开发建设，走产业集聚、资源整合、结构优化的创新之路。此外，公司也将结合园区的创新驱动、转型发展，探讨向产业投资等新的业务领域涉足的可能性，为公司持续盈利、稳定增长奠定基础”的发展战略。

作为公司园区东扩发展战略的运作平台，欣云投资在市北高新园区内拥有优质土地和项目。截至目前，欣云投资拥有待建土地总面积约20万平方米。

目前，公司持有欣云投资51%的股权，市北集团持有其余49%的股权。本次非公开发行完成后，公司将持有欣云投资100%的股权。在欣云投资面临快速发展及经营模式优化之际，本次交易将有助于上市公司独享欣云投资快速发展带来的成果，促进公司净利润水平的提高，有利于实现上市公司全体股东利益最大化。

综上，欣云投资49%股权的注入将进一步提升公司的盈利能力，有利于实现公司战略发展目标，有利于股东价值的进一步体现。

3、股权资产注入上市公司的必要性及发展前景

公司拥有“市北高新”核心品牌，以上海市以及南通市为核心发展区域，制定了“以上海‘四个中心’和闸北区服务业综合改革试点区建设为契机，按照闸北区‘南高中繁北产业’的发展战略，以‘加快科技化步伐、打造国际化园区’

为主线，围绕‘做强功能、做深内涵、做大产业’，着力提高自主创新能力，着力发展总部经济，着力提升服务核心竞争力。加快市北园区转型步伐，加快市北（南通）科技城的开发建设，走产业集聚、资源整合、结构优化的创新之路。此外，公司也将结合园区的创新驱动、转型发展，探讨向产业投资等新的业务领域涉足的可能性，为公司持续盈利、稳定增长奠定基础”的发展战略。

作为公司园区东扩发展战略的运作平台，欣云投资在市北高新园区内拥有优质土地和项目。截至目前，欣云投资拥有待建土地总面积约20万平方米。

目前，公司持有欣云投资59%的股权，市北集团持有其余49%的股权。本次非公开发行完成后，公司将持有欣云投资100%的股权。在欣云投资面临快速发展及经营模式优化之际，本次交易将有助于上市公司独享欣云投资快速发展带来的成果，促进公司净利润水平的提高，有利于实现上市公司全体股东利益最大化。

综上，欣云投资49%股权的注入将进一步提升公司的盈利能力，有利于实现公司战略发展目标，有利于股东价值的进一步体现。

（二）14-06 地块项目概况

1、14-06地块项目概况

项目名称：闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元14-06地块项目

项目实施主体：欣云投资

土地面积：49,981.80平方米

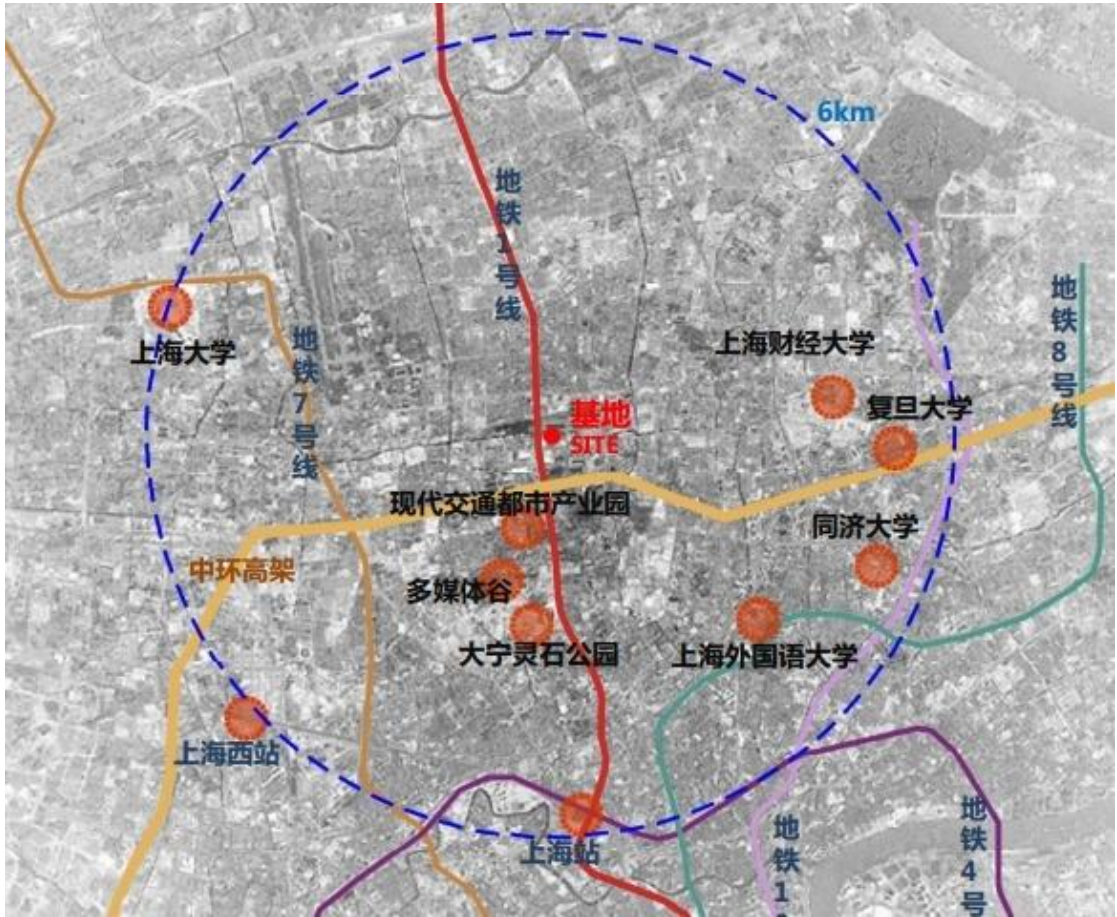
建筑面积：209,557.52平方米（地上建筑面积：127,344.08平方米，其中地上计容面积124,954.50平方米，地上不计容面积2,389.58平方米；地下建筑面积82,213.44平方米）

项目类型：商业办公

项目总投资：326,848.43万元

项目基地位于闸北区市北高新技术服务园区内，距离城市中心区5公里。园区周边交通发达，南边临近中环高架，西边临近地铁1号线和7号线，是办公和商住的理想场所。

项目区位图



项目效果图



2、项目实施的必要性和可行性

(1) 项目实施的意义和必要性

①有助于公司抓住建设科创中心带来的机遇，快速发展壮大

近年来，上海在推进科技创新、实施创新驱动发展，“牢牢把握世界科技进步大方向、全球产业变革大趋势、集聚人才大举措，努力在推进科技创新、实施创新驱动发展战略方面走在全国前头、走到世界前列，加快建设具有全球影响力的科技创新中心”是长期发展战略。市北高新园区作为上海市原闸北区以及新静安区全面参与上海科创中心建设的核心功能区，在经济发展的同时不断提升区域创新能力，既要联手培育、引进数家有科技含量的龙头企业，打造起市北高新标志性的产业支撑，又要提供众创空间，发掘一批有带动力的领军创新人才，在重点技术领域形成关键突破。

本次非公开募投项目14-06地块项目地处市北高新园区东区内，紧靠中环大动脉，为市北高新园区产业载体扩容、打造创业创新服务平台、开拓集智创新、便捷创业、灵活就业的新途径，提供充足的园区产业载体及其配套设施。随着市北高新园区的发展，周边的配套商办、住宅区域也将进一步受益。该项目的开发，将有利于公司园区抓住建设科创中心的重大历史机遇，为进一步打造大众创业、科技创业文化氛围提供坚实基础。

②符合市北高新园区的发展规划

市北高新园区是原闸北区重要的产业基地，已形成创业孵化、总部经济、通信电子、研发设计和服务外包等产业的集聚发展。根据《上海市服务业发展“十二五”规划》，明确将市北高新园区作为中环现代服务业集聚带的重要板块之一，加快推进产业结构调整和转型升级，重点转型发展研发设计、信息服务、科技服务、现代物流等高技术服务业和生产性服务业，打造服务长三角和全国的新高地。市北高新园区作为闸北“北产业”的重要支撑，凭借占据上海黄金中轴区的地理优势，拥有上海中心城区核心的国家级开发区、上海首个国家高技术产业基地、上海云计算产业基地等得天独厚的商业环境，牵引着巨大的商务辐射能力。

目前市北高新园区内已经集聚了约2800家企业，其中包括科勒、晶澳太阳能、TESCO、DEKRA、德凯达企业管理（上海）有限公司、尚泰投资咨询（上海）有限公司和爱生雅（中国）投资有限公司等13家跨国地区总部。目前市北高新园区已经形成了一定的产业集聚效应，扎实推进生产性服务业向总部型、研发型转型升级，初步形成了“以总部经济为主导、以软件信息服务业、检验检测服务业、人力资源服务业、节能环保服务业、金融衍生服务业为特色、以打造创业平台、

创业孵化为着力点”的产业发展新格局和集聚效应，随着产业集聚的进一步发展，市北高新园区产业载体有必要进行进一步扩容，以满足日益增多的企业入驻园区和打造新型创业创新平台的需要。

14-06地块项目的建设，有利于为市北高新园区东扩战略的开展，有利于园区产业载体扩容，提高市北高新园区整体办公环境，提高市北高新园区发展所需人才的吸引力，符合上海市政府对市北高新园区的发展规划，亦符合公司自身发展战略。

③有利于公司品牌影响力提升

目前，公司主要的园区产业载体销售及租赁业务都集中在在市北高新园区内。经过多年的开发和探索，公司积累了大量园区产业载体开发的经验，促进了原闸北区以及新静安区的产业升级。公司立足上海、放眼全国，积极推动与长三角地区的园区合作，已经形成了“上海市北高新园区”、“上海市北高新南通科技城”两大品牌，具有较高的市场认知度。

本次14-06地块项目的开发，是上海市北高新园区品牌的延伸，是公司实现原闸北区“南高中繁北产业”发展战略，“加快科技化步伐、打造国际化园区”的重要一步，可以进一步有效增强自身品牌的影响力和辐射力，同时亦可以为新静安区的进一步建设和发展增加新的动力和活力。

（2）项目实施的可行性

①本项目所在的上海市原闸北区中环商办区域面临较好的发展机遇

本项目所在的原闸北区中环地区是上海市打造大宁城市副中心的核心承载区，同时，市北高新园区亦为上海市打造科创中心的重要核心高新园区。随着以大宁副中心为基础的周边商业不断发展以及以市北高新园区为基础的高新产业园区产业不断升级，市北高新园区14-06地块项目完工后将有重大发展机遇。

②本项目具有较好的市场潜力

近年来，上海旧城改造力度的不断加大，市政配套设施的不断得到改善，原闸北区已经逐渐成为上海中北部的宜居之地。随着周边产业基地的建设、商业氛围以及交通便捷程度的改善，一个位于上海中北部新兴现代化聚居区正在形成，市北高新园区周边已经形成了北面彭浦新村、南面大宁国际社区、东面凉城社区、西面永和社区的居住布局。

随着原闸北区中环地区及市北高新园区的不断发展，市北高新园区附近商业办公及住宅市场将迎来进一步的发展机遇。预测至2018年，大宁城市副中心地位进一步巩固，原闸北区中环附近商业办公氛围更加浓厚。

14-06地块项目的落成可以大大提升原闸北区在产业创新方面的能力，提升产业层次及能级。同时，14-06地块项目周边商圈的成熟、周边商业活力以及人气度的活跃，也有利于届时14-06地块项目项目的办公楼、写字楼以及商铺销售和租赁。因此，本项目具有较好的市场潜力。

③拥有丰富的产业配套社区开发经验和强大的园区产业集聚效应

公司在多年的市北高新园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务、创业孵化等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发标准。丰富的园区产业载体开发经营经验有助于公司更快更好地完成14-06地块项目的开发。

市北高新园区目前已经形成的以总部经济为主导、以软件信息服务业、检验检测服务业、人力资源服务业、节能环保服务业、金融衍生服务业为特色、以创业平台创业孵化为着力点”的产业集聚效益，同时，14-06地块目标客户亦为高新园区产业链上游的高端产业和总部类企业，以及具有良好市场前景的“互联网+”创业企业，这些目标客户符合市北高新园区整体商业办公氛围、整体战略以及未来发展规划。上述事实都将有助于14-06地块项目的快速销售，提升公司盈利能力。

3、项目资格文件取得情况

截至本可行性报告签署之日，14-06地块项目已经取得资格文件证书如下表所示：

| 资质证书名称 | 资质证书编号 |
|---------------|---|
| 国有建设用地使用权出让合同 | 沪闸规土（2014）出让合同第15号（2.0版本）、沪闸规土（2014）出让合同第15号（3.0版本） |
| 闸北区规划和土地管理局批复 | 沪闸规土许方[2015]第14号 |
| 土地证 | 沪房地闸字（2015）第020361号上海市房地产权证 |
| 建设用地批准证书 | 闸北市区（县）[2015]闸府土书字第019号 |
| 建设用地规划许可证 | 沪闸地（2015）EA31010820154694 |
| 发改委备案 | 闸发改外投备（2015）6号 |

本项目其他相关行政审批文件等正在陆续办理中。

4、经济效益评价

市北高新园区目前已经形成的以总部经济为主导、以软件信息服务业、检验检测服务业、人力资源服务业、节能环保服务业、金融衍生服务业为特色、以“创业平台创业孵化为着力点”的产业集聚效益将有助于14-06地块项目的快速销售，提升公司盈利能力。

本项目计划投资总额为326,848.43万元，其未来经济效益测算如下所示：

| 内容 | 指标 |
|-----------------------|-------------------|
| 销售面积（万平方米） | 6.72 |
| 租赁面积（万平方米） | 13.08 |
| 总收入（销售收入+租赁收入） | 450,494.37 |
| 总投资（万元） | 326,848.43 |
| 净利润（万元） | 47,243.83 |
| 投资净利率 | 14.45% |

三、结论

公司本次非公开发行募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及行业发展趋势，具有良好的经济效益；对提升公司盈利能力及核心竞争力、降低财务风险具有较为重要的意义。本次募投项目的实施可以为公司在较长时间内保持良好发展趋势打下基础，从而为股东带来更大回报，符合全体股东的利益。公司本次非公开发行股票募集资金使用具备可行性。

上海市北高新股份有限公司董事会

2015年12月22日