

证券代码：833352

证券简称：东尚信息

主办券商：太平洋证券

上海东尚信息科技股份有限公司

对支付现金购买资产暨重大资产重组报告书的更正

公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

上海东尚信息科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 6 月 17 日在全国中小企业股份转让系统（以下简称“股转公司”）指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）公告了《上海东尚信息科技股份有限公司支付现金购买资产之重大资产重组报告书》（公告编号【2016-026】）。经股转公司反馈并沟通后，该事项已审查通过，现针对股转公司反馈的意见对公司重组报告中内容补充更正如下：

（一）公司在《重组报告书》“第四节 交易标的/二、标的资产的评估情况”中补充披露如下：

（三）评估过程

1、房地产概况

本次评估的评估对象和范围是产权持有单位截至评估基准日拥有的位于松江区莘砖公路 258 号 42 幢 201 室房地产。

房地产权利人：上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司

房地坐落：松江区新桥镇莘砖公路 258 号

土地状况：

宗地号：松江区新桥镇 2 街坊 17/2 丘

土地用途：工业用地

使用权取得方式：出让

宗地（丘）面积：97848 m²

使用权面积：97847.6 m²

使用期限：2010 年 5 月 31 日至 2060 年 5 月 30 日止

根据委托方所提供的资料，委估的松江区莘砖公路 258 号 42 幢 201 室房地产建筑面积为 908.64 m²，经评估人员现场勘查，基本符合。

委估资产可正常使用。

2、区位状况

（1）位置状况

估价对象位于松江区莘砖公路 258 号上海松江漕河泾科技园区。上海市漕河泾开发区松江新兴产业园是上海市首家也是唯一一家经由上海市政府认定、批准设立的“区区合作，品牌联动”示范基地，是“漕河泾”品牌和服务在上海西南地区的拓展和延伸。园区地处上海的黄金腰带和创新走廊的核心，以发展新兴产业为依托，着力打造以“商务、科技、交易、文化”为核心驱动力的、“三生融合”的

城市经济综合体

园区位于松江和闵行的交界，集多层研发楼、高档写字楼、公共租赁住房、商业配套、星级酒店为一体，为企业提供一体化的解决方案同时入驻企业可享受到园区的税收扶持政策和产业扶持政策。

分析：估价对象地理位置较好，周边工业集聚度较好，为房地产价值的有利因素。

(2) 交通条件

估价对象房地产所在地区道路交通情况一般，周边有沪昆高速、距离轨道交通莘庄站约 6 公里。估价对象所处园区位于上海市松江区，紧邻闵行区莘庄镇，距徐家汇 15 公里，距虹桥机场 12 公里，距漕河泾开发区总部 10 公里，距松江大学城 14 公里；

园区距 G60 沪昆高速新桥出入口 2 公里，距 G15 沈海高速莘砖公路出入口 1.8 公里，由此可迅速通达长三角地区；

(3) 环境状况

评估对象所在地的环境状况较好。

(4) 外部配套设施状况

评估对象所在地的市政基础设施完善，供水、供电、排水、通讯等市政设施均能满足使用的需要。

3、房地产现场状况：

四至、临街状况：北依姚北公路，南邻莘砖公路，东西两侧临河。

土地形状、地势、地基：形状较规则，地势平缓，地基良好。

4、评估方法概述

1) 市场法概述

根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的评估价格作为评估对象的市场价值。

评估价值=可比实例价格×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

5、评估过程

市场法评估过程如下：

①比较实例选择

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，在同一供求圈内经筛选选取三宗工业用途房地产在评估基准日附近成交价格作为交易案例。

案例	坐落	交易类型	面积(m ²)	成交单价 (元/m ²)	成交日期
案例 A	莘砖公路 258 号 32 幢	成交价	1,025.50	13,096.05	2015 年 12 月
案例 B	莘砖公路 258 号 33 幢	成交价	5,934.81	13,860.60	2015 年 9 月
案例 C	莘砖公路 258 号 34 幢	成交价	753.19	12,891.83	2015 年 12 月

②因素条件说明表

比较因素	委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)	待估	13,096.05	13,860.60	12,891.83
交易日期	估价时点	2015/12/1	2015/9/1	2015/12/1
交易情况	评估价格	成交价	成交价	成交价

区域因素	工业聚集度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	基础设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	城市规划	较好	较好	较好	较好
个别因素	外观形象	较好	较好	较好	较好
	设施、设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	内部装修	一般	一般	一般	一般
	楼层	二层	各层	各层	各层
	建筑面积	908.64	1025.5	5934.81	753.19
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

③比较因素修正

a、交易情况修正

可比案例 A、B、C 均为成交价，无需修正。

b、交易日期修正

由于无法获取相关的工业用途房地产交易价格指数，我们认为工业房地产交易价格的趋势与工业土地价格水平的趋势相近。参考中国城市地价动态监测的上海地区的工业土地地价指数进行修正。

案例 A、C 成交时间为 2015 年 4 季度，对应的上海市工业用地价格指数为 2145，案例 B 成交时间为 2015 年 3 季度，对应的上海市工业用地价格指数为 2103，评估基准日对应的地价指数为 2219。

c、区域和个别因素修正

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)		13,096.05	13,860.60	12,891.83
交易日期修正指数	2,219	2,145	2,103	2,145
交易情况修正指数		100	100	100
区域因素修正指数	工业聚集度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	城市规划	100	100	100
个别因素修正指数	外观形象	100	100	100
	设施、设备	100	100	100
	内部装修	100	100	100
	楼层	100	100	100
	建筑面积	100	100	100
	建筑结构	100	100	100

④修正系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)		13,096.05	13,860.60	12,891.83
交易日期修正指数		2145/2219	2103/2219	2145/2219
交易情况修正指数		100/100	100/100	100/100
区域	工业聚集度	100/100	100/100	100/100
因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100

修正 指数	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
个别 因素 修正 指数	外观形象	100/100	100/100	100/100
	设施、设备	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
修正价格		13,547.85	14,625.14	13,336.59
权重数		1/3	1/3	1/3
比准单价		13,837.00 (取整)		

⑤评估结果

评估总价 = 13,837.00 × 908.64 = 12,570,000.00 元 (取整)。

评估单价 = 13,837.00 元/平方米。

(二) 公司在《重组报告书》“第四节 交易标的/一、标的资产的基本情况”中补充说明如下：

上述房产系交易对手上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司作为开发公司建造的房产。上海漕河泾开发区松江高科技园发展有限公司以挂牌方式取得上海市松江区新桥镇 0002 村 (街坊) P1 宗地，该地块土地批准机关为松江区人民政府，批准文号为沪松府土[2013]143 号，批准用地面积 97847.6 平方米，

土地用途为工业用地，取得的建设工程规划许可证证号为：建字第沪松建(2011)FA31011720112170号；漕河泾园区取得建设用地批准书，建设项目为上海漕河泾开发区松江高科技园 XQ-08-002 号地块合并，建设批准书文号为松江区市(县)[2013]松府土书字第 201 号；建设工程施工许可证号为：1001SJ0053D01310117201012170819，合同开工日期为 2011 年 11 月 8 日，合同竣工日期为 2014 年 5 月 30 日。

本次更正主要是对原有内容的补充，以便使投资者更好地理解本次交易的实质，公司对上述更正给投资者带来的不便深表歉意！

特此公告！

上海东尚信息科技股份有限公司

2016 年 8 月 30 日

