

山东工大科苑公司房屋建筑物详细计算评估说明

1、评估方法的说明：

房屋建筑物采用收益现值法进行评估。即：在采用收益现值法计算出整个房地产的价值后，再扣除其应分摊的土地价值，即为委估房屋的评估价值。

收益现值法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，该方法具有与投资决策相结合，易为买卖双方所接受的优点。

本次评估采用收益现值法，是因为委估对象所在的区位为济南市较为繁华的地段，且临近旅游景点千佛山，该区位的房地产价值相对较高，加之委估房产本身以租赁为主，具有明显的获利能力，且与之相类似的写字楼的租金水平、收益情况、成本费用情况可从市场直接求取，因此委估对象的正常收益情况较易取得，由此计算出的价值也最能体现委估房产的实际公允价值。如果采用现行市价法，其结果虽也较接近其实际价值，但由于该地段为高校区，周围与之具有可比性的案例较少，不在一个供需圈内的案例在评估中调整幅度大、误差大，故不宜采用现行市价法。如果采用成本法，考虑土建、装修、配套设施、室外工程等共同作用的贡献原则及其区位的特殊性，委估房产的利润水平与房地产业务的平均利润水平相差较大，因此较难予以量化。综合以上分析，故认为采用收益现值法进行评估计算最为适宜。

2、有关评估参数确定的说明：

（1）单位租金水平的确定：

对委估房屋的未来租金水平我们采用未来收益固定不变的假定模式考虑。

单位租金采用市场比较法确定，即通过对济南市类似写字办公楼的租金价格的调查与询征，选取与委估对象的在地理位置、社会环境、自身设施配套档次等情况相近的三个参照物，再对其交易情况、交易时间、区位因素、个别因素等方面进行修正，加权平均求取其客观租金水平，然后用委托方提

供的部分楼层的租赁合同所标定的租金价格进行验证，最终确定其单位租金价格。

(2) 各项费用的确定

房租损失准备金

房租损失准备金实际反映的是由于房屋的不能全部出租（即房屋空置）所造成的房租收入的减少，评估时根据惯例按半月的租金收入计算。

年营业税及其附加

年营业税及其附加为出租房屋应缴纳的营业税和城市维护建设税和教育费附加（两税一费），评估时按税法规定标准计算。

房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，按年租金收入的 12% 计算。

土地使用费

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定并结合济南市的有关法规的规定，确定该地段的土地使用税为 5 元 /M² · 年。

管理费

管理费为房屋出租方对出租房屋进行管理所发生的相关管理费用，根据本评估公司所了解和掌握的济南市类似企业所发生的管理费用情况，进行整理比较，按年收入的一定比例计算。

修缮费

修缮费为每年对房屋进行维护修理所应发生的费用，根据有关标准按房屋现值的 1.5% 计算。

保险费

根据现行的房产保险的费率以房屋现值的一定比例计算。

年折旧费

按房屋现值及房屋的耐用年限计算。

根据国家建设部关于各类房屋耐用年限的划定标准，并结合房屋的建造质量、现行结构状况、使用程度、维护保养情况等对房屋完损等级和物理寿

命的影响，综合确定委估写字楼的耐用年限为 70 年，因此房屋的折旧年限取 70 年。考虑委估房屋为框架结构，按规定残值率为 0。

（3）还原利率（资本化率）的确定：

还原利率按无风险利率和风险利率之和计算，其中无风险利率取一年期银行存款利率，风险利率的选择主要是综合以下方面的分析后确定：

国家政策变化因素

随着社会经济的发展，国内外政局的变化，国家将调整相关房地产的有关政策，这势必影响房地产的市场价格，同时将影响租金和投资者的收益。

社会安定因素

国际上的政治、经济、军事变化，国内的社会安定状况，必将影响国民经济的发展，同时也影响房地产的收益状况。

入世（WTO）因素

随着中国即将加入 WTO，将会使房地产业热度升级，过热的升级不可避免的产生泡沫经济，这也将给房地产业的运作带来风险。

市政规划因素

委评房屋建筑邻街，但层数不高，不能完全排除经过多年以后，在该处拆建高层建筑的可能。

银行利率调整的因素

银行利率的调整对房地产业的影响是极其深刻的，随着国民经济的发展，加上进入 WTO 后外国金融企业将大量涌入中国，必将对我国的利率产生重大影响。

经济增长因素

随着国民经济的增长，人均收入的提高，房地产的价格也会上升，故按目前状况确定的收益也必然偏低，这也是不得不考虑的因素。

（4）收益年限的确定：

委估房屋用途为钢筋混凝土框架结构写字楼，其房屋耐用年限为 70 年，但根据山东颐通地产评估有限公司出具的土地估价报告，其占用的土地

为商业用地，设定土地使用年限为 40 年，按照两者取下限的原则，故确定委估房产的收益年限为 40 年。

青岛天和资产评估有限责任公司

2001 年 10 月 9 日

科苑公司房屋建筑物用成本法进行验证计算说明

对委估房屋建筑物在运用收益现值法计算的基础上我们又采用成本法进行了验证，下面以“科技创业中心楼（8#与 9#楼）”为例进行说明：

科技创业中心楼（8#与 9#楼）位于经十路 71 号，山东大学南校南院东南角，总建筑面积 21323 平方米，共六层，为钢筋混凝土框架结构写字楼，其内外装修配套情况如下：临街面为玻璃幕墙，内墙面刷白色乳胶漆，高级磨光花岗岩地面，铝合金压条、钙塑板吊顶，铝合金窗，木门，门窗包脸，整个楼内水、电、暖、电梯、中央空调、火警烟感自动报警系统、智能化网络系统等设施配套齐全，该楼于 2001 年上半年建成投入使用。评估报告中运用收益现值法计算该楼的价值为 89,861,428.00 元。以下为运用成本法验证计算过程：

评估计算公式：

评估值 = 重置价值 × 成新率

具体评估计算说明：

1. 项目核实：

首先对委估房屋进行核查，并对委托方所提供的建筑面积等数据进行现场测量核对，然后进行评估计算。

2. 评估计算：

(1) 重置价值的确定：

确定综合造价

委估房屋建筑的大部分工程已结算并经过了审计，部分工程尚未结算但

有合同或预算。根据委托方提供的资料，其综合造价的求取如下：

序号	工程名称	工程费用
1	土建工程	31,750,337.45
2	给排水工程	1,884,460.57
3	电气工程	3,828,862.63
4	火灾自动报警	10,889.94
5	中央空调及通风	3,175,555.72
6	消防设施	763,457.43
7	卫生间隔断	116,030.00
8	变电室改造及设备	816,286.15
9	室外工程	1,800,000.00
10	通讯工程	1,270,222.29
11	铝合金门窗及零星装修	2,540,027.00
12	水电增容费	952,510.12
合 计		48,908,639.30

取整为 48908639.00 元。

确定前期费用：

根据山东省政府和建设管理部门有关规定确定相关的费用。

前期费用主要包括：勘察设计费、建筑业劳动保险费、消防设施设备费等。

各种费用标准如下表所示：

序号	费用种类	费用标准	总价值
1	勘察设计费	4%	1956346
2	建筑业劳动保险费	2.6%	1271625
3	消防设施费	1.5 元/平方米	31985
4	招投标管理费	0.1%	48909
合计			3308865

1. 以上费用中以元/平方米为单位的，以建筑面积为基数计取
2. 建筑业劳动保险费用、勘察设计费、招投标管理费以综合造价为基数。

即：前期工程费用 = 3308865.00 元

确定其他费用：

根据委估建筑物的建造规模、设计标准、项目建设性质等确定其他费用。

建设工程的其他费用主要包括：工程监理及质量监督费、建设单位管理费、预结算编审费等。

各种费用标准如下表所示：

序号	费用种类	费用标准	总价值
1	质量监督与工程监理费	4%	1956346
2	预结算编审费	0.5%	244543
3	建设单位管理费	6%	2934518
合计			5135407

即：其他费用 = 5135407.00 元

以上费用以综合造价为基数。

确定资金成本：

主要包括筹资成本和利润。

A. 筹资成本（利息）

根据房屋建筑物的建设规模按正常的建设期以综合造价、前期费用、其他费用为基数，采用同期银行贷款利率，并考虑资金在建设期内均匀投入，确定筹资成本。

该结构类型和建设规模的施工工期一般为 1 年，经查贷款利率为 5.85%，并考虑建设资金为均匀投入。经合计，综合造价、前期费用、其他

费用之和为 57352911.00 元。

则：筹资成本 = $57352911 \times 5.85\% \times 1/2 \times 1 = 1677573$ 元

B. 利润

根据调查分析济南市房地产业的平均利润水平，并同时分析委估房产的特殊性，综合确定其利润率为 35%，其计算基数为综合造价、前期费用、其他费用和筹资成本之和，经合计为 59030484.00 元。

则：利润 = $59030484 \times 35\% = 20660669$ 元

即：资金成本 = $1677573 + 20660669 = 22338242$ 元

确定商品房交易相关税费

主要包括交易评估费、两税一费和契税，其计算基数为房产的价格。设房产的价格为 H。

则：交易评估费（税率为 0.5%） = $H \times 0.5\% = 0.005H$ （元）

两税一费（税率为 5.5%） = $H \times 5.5\% = 0.055H$ （元）

契税（税率为 3%） = $H \times 3\% = 0.03H$ （元）

即：相关税费 = $0.09H$ （元）

确定重置价值

重置价值 H = 综合造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 + 相关税费

即：H = $48908639 + 3308865 + 5135407 + 22338242 + 0.09H$

经计算得：重置价值 H = 87572696 元

（2）成新率的确定：

委估房产于 2001 年刚刚建成，其成新率为 100%。

（3）确定评估价值：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

= $87572696 \times 100\%$

= 87572696（元）

3、验证结果分析：

用收益法计算房产价格为 89,861,428.00 元，用成本法计算的结果为 87,572,696.00，二者相差 2,228,732.00，偏离幅度为 2.55%，在正常的

偏离幅度内，故以可以采用收益法计算的结果作为评估值。

青岛天和资产评估有限责任公司

2001年10月9日

山东声乐集团有限公司承诺函

我公司作为山东声乐股份有限公司（以下简称“声乐股份”）原第一大股东，为解决我公司及下属企业对山东声乐股份有限公司欠款事宜，郑重承诺：

- 一、我公司转让给山东山大集团有限公司的 2700 万股法人股所得的 8100 万元，全部用于抵偿我对声乐股份的欠款。
- 二、我公司转让给济宁高新区投资建设有限公司的 3,551,596 股集体法人股，以及拟转让剩余 742.94 万股国家股的股权转让方式，即由济宁高新区投资建设有限公司以下属优质资产注入声乐股份，代替我公司偿还对声乐股份的欠款 5500 万元。
- 三、在 2001 年底之前，将我公司拥有的位于沂南县城 100 亩左右工业用地的土地使用权，按评估值作价抵偿对声乐股份的欠款。
- 四、我公司在 2001 年 11 月份之前设立专门账户，用于回收下属企业山东沂南声乐鞋业销售有限公司的应收账款，回收资金全部用于偿还我对声乐股份的欠款。
- 五、对剩余的欠款，我公司以下属企业山东沂南玛德士制革有限公司、山东沂南鞋业销售有限公司的营业收入优先偿还。

山东声乐集团有限公司

2001年10月18日

关于解决山东声乐股份有限公司
原大股东欠款问题的专项说明

一、山东声乐股份有限公司原大股东欠款的基本情况

山东声乐股份有限公司（以下简称“声乐股份”）自 1999 年上市后，恰逢宏观经济原因，鞋业市场持续萎缩，给声乐股份的生产经营造成了很大的冲击，经营状况也每况愈下。而声乐股份原第一大股东山东声乐集团有限公司（以下简称“声乐集团”）及下属控股公司，因投资失误及运作不善，亏损面持续扩大，并对声乐股份发生了较大规模的欠款。根据山东正源和信有限责任会计师事务所出具的鲁正审(2001)第 30010 号审计报告，2001 年 7 月 31 日声乐集团等关联方对声乐股份的欠款金额共计 245,484,946.34 元，其中：应收帐款 54,205,923.28 元，全部为对声乐集团下属子公司山东沂南声乐鞋业销售有限公司的应收货款；其他应收款 191,279,023.06 元，分别为声乐集团暂借款 38,033,924.41 元、声乐集团下属子公司山东沂南声乐鞋业销售有限公司暂借款 121,635,800 元、声乐集团下属子公司山东沂南玛德仕制革有限公司借款 31,609,298.65 元。扣除已计提的坏债准备 1300 多万元后，声乐股份对声乐集团的应收款净额为 23200 万元左右。

二、声乐股份资产重组和债务重组的背景

为解决声乐股份目前的经营困境和大股东欠款问题，声乐股份及声乐集团拟引入新股东，通过资产重组优化产业结构，使声乐股份走上良性发展轨道。2001 年 8 月 1 日，声乐集团分别与山东山大集团有限公司和济宁高新区投资开发建设有限公司签订了股权转让协议，将其持有的声乐股份 2700 万股境内法人股（占总股本 29.89%）转让给山东山大集团有限公司（以下简称“山大集团”）每股转让价格为人民币 3.00 元，转让价款共计人民币 8100 万元，将其持有的集体法人股 3,551,596 股（占总股本的 3.93%），转让给济宁高新区投资开发建设有限公司（以下简称“济宁高新区”），每股转让价格为人民币 3.00 元，转让价款共计人民币 10,654,788 元。山大集团与济宁高新区将通过代为偿还借款的方式受让声乐集团的股份。同时，为彻底解决声乐集团对声乐股份欠款问题，声乐股份的新老股东及地方政府各方经友好协商，就声乐股份资产重组及债务重组问题达成了分阶段解决方案。

三、声乐股份第一阶段重组及欠款解决方案

9月11日，声乐股份董事会通过了第一阶段资产重组及关联交易议案，并提交声乐股份2001年第一次临时股东大会审议，具体如下：

1、声乐股份以鞋业资产与沂南县阳都资产运营有限公司进行资产置换

沂南县阳都资产运营有限公司，是直属于沂南县国有资产管理局的国有资产运营公司，为支持声乐股份资产重组工作，已于2001年9月9日与沂南阳都签署了《资产置换协议》。声乐股份拟置换出去的资产包括：山东声宇鞋业有限公司60%股权、山东沂南帝豪鞋业有限公司60%股权、与鞋业有关的固定资产、土地使用权及相关经营性负债，上述资产评估净资产值为48,191,014.82元。声乐股份拟置入的资产包括：沂南县阳都资产运营有限公司所持有的沂蒙轴承股份有限公司190万股股份、山东清华同方鲁颖电子有限公司3%股权、土地使用权13万平方米。

2、声乐股份用声乐集团归还的欠款向山东山大科技集团公司购买优质资产

声乐股份已于2001年9月9日与山东山大集团有限公司下属的山东山大科技集团公司签订了《资产购买协议》，拟以现金向山东山大科技集团公司购买其下属全资子公司山东工大科苑公司和山东华特事业总公司的整体资产，两家公司整体资产的评估净值合计为86,852,730.61元。声乐股份将在股东大会通过之日起七日内向山东山大科技集团公司支付8100万元现金，资金来源由声乐集团以股权转让收入8100万元偿还给声乐股份。余额部分在股东大会通过之日起的三个月内以转让对声乐集团的债权等方式付清。由此，合计抵偿声乐集团对声乐股份的欠款86,852,730.61元。第一阶段重组后，声乐集团对声乐股份的欠款余额为158,632,215.73元。

具体参见2001年9月13日《中国证券报》和《证券时报》的声乐股份董事会决议公告。

四、第二阶段重组及欠款解决方案

在第一阶段重组完成后，声乐股份将抓紧推进第二阶段的重组工作，以尽快解决声乐集团的欠款问题。

1、声乐集团承诺，以其最优良的资产偿还对声乐股份的债务，具体包括：

(1) 声乐集团以其拥有的位于沂南县城的 100 亩左右工业用地的土地使用权，按评估值作价抵偿其对声乐股份的欠款。以上土地使用权按照 17 万元/亩的市价估算，预计评估值为 1700 万元，可抵偿 1700 万元左右的欠款。声乐集团承诺，该项偿债工作在 2001 年 12 月之前完成。

(2) 声乐集团下属山东沂南声乐鞋业销售有限公司，是专业鞋业销售公司，现有对外应收帐款三千多万元，帐龄主要在两年之内。按照沂南鞋业销售有限公司目前的应收账款回款情况，每月回款在 150 万元左右，预计 2002 年底之前可回收 2000 万元。声乐集团承诺，对沂南鞋业销售有限公司的应收帐款建立专门账户，所有回款资金全部用于偿还其对声乐股份的欠款，可抵偿 2000 万元左右的欠款。

2、山东山大集团有限公司作为新入主声乐股份的第一大股东，承诺以其下属的山东山大科技园发展有限公司及山大晶体研发中心的整体资产，置换声乐股份对声乐集团的应收款。

(1) 山东山大科技园发展有限公司，成立于 2001 年 3 月，注册资本 1500 万元，主营科技园开发、高科技产品投资孵化等业务，目前已投资了晶体、环保等几个具有较高科技含量的高科技项目，盈利前景可观。

(2) 山大晶体研发中心，是依靠山东大学在晶体研发技术方面的雄厚实力，负责晶体产业化开发的专业机构，目前已在 KPG 晶体研发生产上取得了良好的产出效应。

山东山大科技园发展有限公司及山大晶体研发中心的资产评估立项，正在向国家财政部申报，并已聘请了青岛天和资产评估事务所有限公司负责资产评估工作，置换工作将于 2002 年年初完成。预计这两块资产的评估值在 3500 万元左右，可置换声乐集团对声乐股份的欠款 3500 万元左右。

3、根据 8 月 1 日济宁高新区与声乐集团签订的《股权转让协议》，济宁高新区拟承担声乐集团对声乐股份的债务方式，支付其受让 3,551,596 股集体法人股的股权转让款。同时，声乐集团拟将其持有的剩余的 742.94 万股国家股转让给济宁高新区，该项股权转让尚需得到国家财政部的批准。声乐集团同意，济宁高新区支付股权转让款的方式，即以其下属济宁机械设计院的整体资产，置换声乐股份对声

乐集团的应收款。该重组工作预计在 2002 年上半年完成。

济宁机械设计院是国内最早进行改制的一批科研院所，主营机电一体化的设计、施工业务，经过几年的发展，该公司已在大豆萃取机械设计、制造方面形成一定优势，近几年盈利状况相当理想，每年净利润在 800 万元左右。济宁机械设计院资产评估值预计在 5500 万元左右，预计可置换声乐集团对声乐股份的欠款 5500 万元左右。

由上，第二阶段的重组，合计解决声乐集团及其下属企业对声乐股份欠款净额 12700 万元左右。考虑到以资产置换过程中，声乐股份置出的应收款已包含了部分坏账准备计 1000 万元左右，因此第二阶段合计解决声乐集团及其下属企业对声乐股份欠款总额 12700 万元左右，剩余欠款计 2160 万元左右。

对剩余的欠款，声乐集团承诺，以其下属山东沂南玛德士制革有限公司、山东沂南鞋业销售有限公司的营业收入优先偿还，预计全部欠款将在 1~2 年之内还清。

五、本次重组对声乐股份持续经营能力的影响

通过本次资产重组，声乐股份将改变公司的经营范围，原有的经营鞋类资产被剥离出上市公司，同时置入的是具有良好经营前景和盈利潜力的大学科技园开发产业。本次资产置换完成后将有效地调整公司的产业结构，优化公司的资产质量，显著提高公司的盈利能力，实现公司由传统产业向高成长性、高附加值的高新技术的平稳转型，并进一步发挥声乐股份在资本市场中的融资能力，为公司拓展更为广阔的发展空间。

山东山大集团有限公司

山东声乐股份有限公司

山东声乐集团有限公司

2001年 10

月 18 日

山东君义达律师事务所
关于山东声乐股份有限公司重大资产重组的
补充法律意见书

致：山东声乐股份有限公司

根据山东声乐股份有限公司（以下简称“贵公司”）与山东君义达律师事务所（以下简称“本所”）签定的《律师服务协议》，本所接受贵公司的委托，就贵公司本次重大资产重组中剥离的相关负债须经债权人同意以及对中外合资企业的股权转让须依法办理相关的变更手续等有关事宜出具补充法律意见。本所律师根据《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（以下简称“《合资企业法实施条例》”）及其它相关法律法规，出具补充法律意见书。

本所律师在出具补充法律意见之前，业已得到贵公司下述承诺和保证：本公司保证已向贵所陈述、提供了为出具本补充法律意见书所必须的全部事实和文件材料，且所提供的法律文件和资料均是真实、准确、完整和有效的，无任何隐瞒、虚假、遗漏或误导之处，所提供的所有的副本材料或复印件均与正本材料或原件相一致，有关文件的签字和盖章均是真实、有效的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露。在审查上述文件时，本所律师已证实贵公司提供的副本材料及复印件与原件一致。

对本所出具的补充法律意见书，本所律师声明如下：

- 1、本所律师依据本补充法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。
- 2、对于本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师有赖于有关政府部门、贵公司或者其他单位出具的证明文件出具补充法律意见。
- 3、本补充法律意见书仅供贵公司此次资产重组之目的使用，不得用作其他目的。
- 4、本所在此同意，贵公司可以将本补充法律意见书作为贵公司本次资产重组所必备的法律文件，随其他申报材料一起上报中国证监会等政府监管部门并根据中国证监会的规定予以公告，并依法对本所在其中发表的法律意见承担责任。

本所律师根据《证券法》第十三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵公司提供的文件和事实进行了审查，现出具补充法律意见如下：

一、剥离的相关负债已经债权人同意

贵公司本次剥离（转让）给沂南县阳都资产运营有限公司的相关负债总额为 4,617,349.25 元，包括：应付福利费 224,592.46 元；其他应付款中的工会经费 357,884.97 元、教育经费 381,133.42 元、对工厂工会往来款 161,400.00 元、住房公积金 497,715.90 元、失业保险金 24,686.68 元、对保险公司的保险费 432,970.50 元、聚塑制品分厂土地出让金 734,542.00 元、职工住房集资款 1,632,660.00 元等，计 4,222,994.37 元；其他应交款中的工会经费 22,076.32 元、职工教育经费 7,955.66 元、教育费附加 5,006.24 元、失业保险金 134,725.02 元等，计 169,763.32 元。

经本所律师审查，截止本补充法律意见书出具之日，贵公司以上剥离的相关负债均已依法取得相关债权人的书面同意。

二、对中外合资企业的股权转让已依法取得相关的批准

贵公司本次置出的资产中包括其对山东声宇鞋业有限公司（以下简称“声宇公司”）、沂南龙豪鞋业有限公司（以下简称“龙豪公司”）各持有的 60% 的股权，其中对声宇公司 60% 的股权评估价值为 14614405.38 元，对龙豪公司 60% 的股权评估价值为 7001728.29 元，合计 21,616,133.65 元。

经本所律师审查，截止本补充法律意见书出具之日，贵公司就转让声宇公司、龙豪公司股权的事宜，已分别依法取得声宇公司和龙豪公司董事会所作出的同意贵公司转让上述股权给沂南县阳都资产运营有限公司的决议，并已分别获得临沂市对外贸易经济合作局临外经贸字[2001]93 号、临外经贸字[2001]93 号文的批复同意。

三、沂南阳都拟置入到贵公司的土地使用权其已依法以出让方式取得，科苑公司拟置入到贵公司的土地使用权的出让手续正在依法办理。

贵公司本次拟置入、收购的资产中分别包括沂南阳都的 130802 平方米土地使用权和科苑公司的 8548.8 平方米土地使用权。

经本所律师审查，截止本补充法律意见书出具之日，沂南阳都对上列土地使用权已经依法以出让方式取得，并获得《国有土地使用权证》（沂南国用[2001]字第 0263 号、沂南国用[2001]字第 0264 号）；科苑公司对拟置入到贵公司的上列土地使用权，其已向财政主管机构缴纳了土地出让金，土地管理机构证明科苑公司土地使用权出让的有关手续正在办理之中。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，贵公司本次重大资产重组中剥离的相关负债已依法取得相关债权人的同意，对中外合资企业声宇公司、龙豪公司的股权转让已依法取得相关的批准，沂南阳都拟置入到贵公司的土地使用权其已依法以出让方式取得，科苑公司拟置入到贵公司的土地使用权的出让手续正在依法办理，以上有关事宜不构成贵公司本次重大资产重组的法律障碍。

本补充法律意见书正本五份，副本三份。

山东君义达律师事务所

经办律师：江 鲁

钟志刚

二 00 一年十月十七日

**兴业证券股份有限公司关于山东声乐股份有限公司
资产重组及关联交易之补充财务顾问报告**

兴业证券股份有限公司受山东声乐股份有限公司（以下简称“声乐股份”）委托，已就山东声乐股份有限公司本次资产重组及关联交易议案出具了独立财务顾问报告，具体内容刊登于 2001 年 9 月 13 日《中国证券报》和《证券时报》。现根据山东声乐股份有限公司有关重组各方提供的补充文件和材料，就本次资产重组相关事宜出具补充财务顾问报告，以供投资者及有关各方参考。

一、本次资产重组中所涉及的土地权证事宜

我公司于 2001 年 9 月 13 日出具的独立财务顾问报告提及：拟置入资产中的沂南县阳都资产运营有限公司 13000 万平方米工业用地和拟购买资产中的山东工大科苑公司 8548.8 平方米商业用地，尚未办理完毕土地使用权证手续。

根据沂南县阳都资产运营有限公司提供的沂南国用（2001）字第 0263 号国有土地使用证和沂南国用（2001）字第 0264 号国有土地使用证，沂南县阳都资产运营有限公司已办理好土地使用权出让手续并制证完毕。

根据山东工大科苑公司提供的《土地使用权出让合同》、土地出让金专用票据、以及济南市人民政府已出具济政土字（2001）133 号文《济南市人民政府关于同意山东工大科苑公司办理土地使用权出让手续的批复》。山东工大科苑公司 8548.8 平方米商业用地原系国有划拨土地，该土地使用权的商业用地出让合同已

签署完毕，并足额缴纳了土地使用权出让金，济南市人民政府已同意该土地为商业用地。土地使用权证的制证工作正在办理中。

二、本次资产重组的评估确认事宜

本公司于 2001 年 9 月 13 日出具的独立财务顾问报告提及：本次资产重组所涉及的资产评估结果均需得到相关国有资产管理部門的确认。现本次资产重组的相关资产评估报告均已得到山东省财政厅的审核确认。

根据山东省财政厅出具的鲁财国资〔2001〕145号《关于山东工大科苑公司资产评估结果审核意见的通知》、鲁财国资〔2001〕146号《关于山东华特事业总公司资产评估结果审核意见的通知》、鲁财国资〔2001〕155号《关于山东声乐股份有限公司公司资产评估结果审核意见的通知》、鲁财国资〔2001〕156号《关于沂南县阳都资产运营有限公司部分资产评估结果审核意见的通知》，本次资产重组的相关资产评估报告均已得到山东省财政厅的审核确认，确认结果与 2001 年 9 月 13 日公告的资产评估报告一致。

三、本次资产置换中山东工大科苑公司评估增值事宜

本次资产置换中山东科苑公司定价主要依据青岛天和资产评估有限责任公司出具的青天评报字〔2001〕第 148 号评估报告，在该报告中主要采用了收益现值法对科苑公司房屋建筑物进行评估，发生了较大幅度的增值。青岛天和评估责任有限公司已对使用该方法的原因做了《评估说明》。

本公司认为由于科苑公司所在区位为济南市较为繁华的地段，且临近旅游景点千佛山，该区位的房地产价值相对较高，另外该物业本身主要已租赁为主，具有明显的获利能力，因此采用收益现值法评估能够反应其真实价值。

四、本次购买资产对山东声乐股份有限公司持续经营能力的影响

本公司于 2001 年 9 月 13 日出具的独立财务顾问报告中对本次置换进入上市公司的科苑公司及华特公司两块资产进行了阐述，现做补充如下：

科苑公司是以科技园开发和高新技术项目孵化为主的高新技术企业,公司开发的科技园已被评为“国家级大学科技园”。公司下设地产建设部、物业管理部、通信事业部、工控事业部四个部门。公司 1999 年实现销售收入 1700 万元,实现利润 411 万元;2000 年实现销售收入 2000 多万元,实现利润 516 万元。今年由于新的写字楼投入使用预计公司利润将达到 1200 万元。

山东华特事业总公司是一家生产环保水处理设备的一家高新技术企业,公司主导产品为华特系列二氧化氯发生器、二氧化氯消毒剂和大型二氧化氯成套设备。公司目前已成为全国规模最大的二氧化氯发生器专业制造商。公司未来两年的销售收入将分别达到 1000 万元、2000 万元;销售利润将分别达到 200 万元、400 万元。

从以上两块置入资产情况、盈利能力及未来发展前景来看,我认为该置入资产要强于声乐股份原有的鞋业资产。本次资产置换有利于促进声乐股份向高新技术企业的转型,有利于上市公司的持续发展。

五、山东声乐股份有限公司原大股东欠款解决事宜

根据山东正源和信有限责任会计师事务所出具的鲁正审(2001)第 30010 号审计报告,2001 年 7 月 31 日山东声乐集团有限公司等关联方对声乐股份的欠款金额共计 245,484,946.34 元,较大规模的关联方欠款对声乐股份的正常经营构成了不良影响。因此,声乐股份拟在大股东变更之后,通过本次资产重组及下一阶段的债务重组和资产重组,彻底解决原大股东欠款问题。

根据山东声乐集团有限公司、山东山大集团有限公司、山东声乐股份有限公司出具的《关于解决山东声乐股份有限公司原大股东欠款问题的专项说明》,声乐股份新老股东已就解决原大股东欠款问题拟就了较为可行的还款方案。

山东声乐集团有限公司欠款的解决办法,主要包括:声乐集团以股权转让收入偿还欠款、山东山大集团有限公司和济宁高新区投资开发有限公司以下属资产置换声乐集团欠款、声乐集团以土地使用权抵偿欠款、声乐集团利用应收账款回笼和营业创收优先偿还欠款。

根据山东山大集团有限公司及山东声乐集团有限公司出具的《承诺函》以及声乐股份全体董事会成员做出的收回全部欠款的保证。我认为该欠款解决方案具有较强的操作性。同时我认为声乐股份本次资产重组及下一阶段的资产重组和债务重组，一方面是为了彻底解决原大股东的欠款问题，使声乐股份获得生产经营所必须的资金和土地，另一方面，通过重组注入具有良好经营前景和盈利潜力的大学科技园产业及环保、晶体等高科技产业，将可改变公司的产业结构，显著提高公司的盈利能力，实现公司由传统产业向高成长性、高附加值的高新技术的平稳转型。

六、备查文件

- 1、沂南国用（2001）字第 0263 号国有土地使用证
- 2、沂南国用（2001）字第 0264 号国有土地使用证
- 3、山东省国土资源局和山东工大科苑公司签订的《土地使用权出让合同》
- 4、土地出让金专用票据（No.0242150）
- 5、鲁财国资〔2001〕145 号《关于山东工大科苑公司资产评估结果审核意见的通知》
- 6、鲁财国资〔2001〕146 号《关于山东华特事业总公司资产评估结果审核意见的通知》
- 7、鲁财国资〔2001〕155 号《关于山东声乐股份有限公司公司资产评估结果审核意见的通知》
- 8、鲁财国资〔2001〕156 号《关于沂南县阳都资产运营有限公司部分资产评估结果审核意见的通知》
- 9、山东君义达律师事务所出具的《关于山东声乐股份有限公司收购及置换资产的补充法律意见书》

(本页为山东声乐股份有限公司资产重组及关联交易之财务顾问补充报告签章页)

兴业证券股份有限公司

2001 年 10 月 18 日

山东山大集团有限公司承诺函

我公司作为山东声乐股份有限公司现第一大股东，为解决山东声乐集团有限公司对山东声乐股份有限公司的欠款事宜，郑重承诺：

我公司以下属山东山大科技园发展有限公司及山大晶体研发中心的整体资产，全部用于置换山东声乐股份有限公司对山东声乐集团有限公司的应收款。

山东山大集团有限公司

2001 年 10 月 18 日