

上海同济科技实业股份有限公司
关联交易备查

关于上海同济科技实业股份有限公司关联交易的 独立财务顾问报告

信长会师报字（2002）第 11161 号

一、释义：

除非另有说明，以下简称在本报告书的含义如下：

同济股份：指上海同济科技实业股份有限公司；

专家中心：指上海同济大学专家服务中心

机电厂：指同济大学机电厂

放免所：指上海放射免疫分析技术研究所

元：指人民币元。

二、绪言：

上海立信长江会计师事务所有限公司接受委托，担任同济股份关联交易的独立财务顾问。本报告根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2001年修订本）》等相关法规及有关法律、法规及有关同济股份董事会决议、房产转让协议等文件编制而成，是本财务顾问经过对交易双方所提供的资料进行认真核查之后，以独立的第三方身份发表的专业意见。

本独立财务顾问特别声明：本独立财务顾问未参与本次关联交易相关条款的磋商和谈判，仅就发生的关联交易事实作表述，并对其相关影响发表意见。同济股份对其所提供的资料的真实性、准确性和完整性负责。

三、基本假设：

- （一）国家现行法律、法规无重大变化；
- （二）交易各方当事人全面、忠实地履行交易协议；
- （三）本次交易中双方所交易的资产无任何被抵押、质押及其他涉及产权纠纷的情况；

(四) 本次关联交易双方所交易的资产能够办妥相关的权属转移；

(五) 无其他不可预计和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

四、关联交易各方的有关情况及其相互关系：

(一) 同济股份

上海同济科技实业股份有限公司前身为同济大学所属的上海同济科技实业总公司，是一家以建筑设计、监理和工程总承包以及高科技产品研制开发、国内外贸易的综合性上市公司。于 1993 年 11 月 28 日成立。截至 2001 年 12 月 31 日公司注册资本为 278,089,731.00 元，其中国有股为 22,486,742.00 元，法人股为 103,105,541.00 元，其他股份 33,778,200.00 元，人民币普通股为 118,719,248.00 元。公司注册地址：中国上海浦东栖霞山路 33 号；法人代表：王建云。

公司经营范围：自产、自研、自用技术和商品进口及科研，生产所需设备，原辐材料进口，中外合资合作，三来一补，经贸咨询，土建，市政，机电，计算机，医疗器械，生物药物，环保，仪器仪表等四技服务，国内贸易(除专项规定)人才培养，房地产咨询。

(二) 同济大学

同济大学系同济股份控股股东。系国家教育部直属高等学校，法定代表人吴启迪，座落在上海市四平路 1239 号。目前持有同济股份 125,592,283 股，占总股本 45.16%。

(三) 专家中心

专家中心系同济股份全资子公司。公司注册资本为 1,029 万元。法人代表：金海龙。

公司经营范围：化工原料及产品(除危险品),住宿，水电安装等。

(四) 机电厂

机电厂系同济股份全资子公司。公司注册资本为 8,652,387.17 元。法人代表：王理超。

公司经营范围：本校开发产品试制，空调制冷设备，粘度计，水处理机械设备。

(五) 放免所

放免所系同济股份全资子公司。公司注册资本为 74 万元。法人代表：王建云。

公司经营范围：放射免疫及相关技术开发及四技服务医疗仪器设备。

五、交易目的：

同济股份董事会认为，本次关联交易的目的是遵照国家对上市公司建立现代企业制度的要求，理顺同济股份资产产权关系，实现同济股份与同济大学资产完全分开。为进一步搞好公司的资产和资本运作，提高经营效益，以促进公司的发展。

六、关联交易标的：

（一）交易内容：

同济股份于 2002 年 11 月 22 日召开了公司第三届董事会第十九次会议，并通过有关《同济大学收购公司部分资产关联交易事项的议案》的决议，并根据上述决议，同济股份与同济大学已于 2002 年 11 月 22 日在上海就本次交易事项签订协议。

（二）标的基本情况：

同济股份的第一大股东同济大学目前持有同济股份 45.19% 的股份，其于 1993 年将原所属“上海同济科技实业总公司”的资产(当时的评估值为 4,861.38 万元)折股进入同济股份，由于其中 1,734.05 万元的房产分布在同济大学校园内，至今未能办理过户手续，造成同济股份资产产权不清晰。遵照国家对上市公司建立现代企业制度的要求，上述问题必须尽快予以解决。为此，同济大学与同济股份经过协商，委托上海立信资产评估事务所对上述房产进行评估，以上述房产 2002 年 9 月 30 日为基准日的评估值为交易价格。本次交易资产已经上海立信资产评估有限公司评估，评估值为 26,061,890.65 元，并出具《上海同济科技实业股份有限公司部分资产评估报告书》（信资评报字（2002）第 292 号）但尚未经有关财政部门备案核准。

七、涉及出售资产的其他安排：

根据同济股份第三届董事会第十九次会议议案第五条本次交易实施后同济股份所属“同济大学机电厂”、“上海放射免疫分析技术研究所”和“上海同济大学专家服务中心”将根据工作需要继续租赁上述房屋。由上述三家企业分别与同济大学签订协议。

八、独立财务顾问意见：

(一) 同济股份第三届董事会第十九次会议于 2002 年 11 月 22 日就本次交易形成了相关的董事会决议。表决中在同济大学任职的李永盛、顾国维、刘杰董事回避表决。

(二) 本次关联交易的方案系根据有关法律、法规和同济股份章程的规定作出的。

(三) 鉴于本次交易总额高于同济股份最近经审计净资产值的 5%，此项交易尚须获得股东大会的批准，根据同济股份董事会议案规定与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

九、提供投资者注意的问题：

(一) 股市风险：

由于股票价格不仅取决于企业的经营状况，同时又受到利率、汇率、通货膨胀以及国家有关政策等因素的影响，因此，同济股份本次关联交易的收益与风险共存，广大投资者应进行理性投资。

(二) 本独立财务报告不构成对同济股份的任何投资建议，对于根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

上海立信长江会计师事务所有限公司

二〇〇二年十一月二十二日

关于上海同洲置业有限公司受让同济大学部分地块关联交易的事项独立财务顾问报告

信长会师报字(2002)第11171号

一、释义：

除非另有说明，以下简称在本报告书的含义如下：

同济股份：指上海同济科技实业股份有限公司；

同济房产：指上海同济房地产开发经营公司；

同洲置业：指上海同洲置业有限公司；

元：指人民币元。

二、绪言：

上海立信长江会计师事务所有限公司接受委托，担任同济股份关联交易的独立财务顾问。本报告根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则(2001年修订本)》等相关法规及有关法律法规及有关同济股份董事会决议、土地使用权转让协议等文件编制而成，是本财务顾问经过对交易双方所提供的资料进行认真核查之后，以独立的第三方身份发表的专业意见。

本独立财务顾问特别声明：本独立财务顾问未参与本次关联交易相关条款的磋商和谈判，仅就发生的关联交易事实作表述，并对其相关影响发表意见。同济股份对其所提供的资料的真实性、准确性和完整性负责。

三、基本假设：

- (一) 国家现行法律、法规无重大变化；
- (二) 交易各方当事人全面、忠实地履行交易协议；
- (三) 本次交易中双方所交易的资产无任何被抵押、质押及其他涉及产权纠纷的情况；
- (四) 本次关联交易双方所交易的资产能够办妥相关的权属转移；
- (五) 无其他不可预计和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

四、关联交易各方的有关情况及相互关系：

(一) 同济股份

上海同济科技实业股份有限公司前身为同济大学所属的上海同济科技实业总公司，是一家以建筑设计、监理和工程总承包以及高科技产品研制开发、国内外贸易的综合性上市公司。于1993年11月28日成立。截至2001年12月31日公司注册资本为278,089,731.00

元，其中国有股为 22,486,742.00 元，法人股为 103,105,541.00 元，其他股份 33,778,200.00 元，人民币普通股为 118,719,248.00 元。公司注册地址：中国上海浦东栖霞山路 33 号；法人代表：王建云。

公司经营范围：自产、自研、自用技术和商品进口及科研，生产所需设备，原辐材料进口，中外合资合作，三来一补，经贸咨询，土建，市政，机电，计算机，医疗器械，生物药物，环保，仪器仪表等四技服务，国内贸易（除专项规定）人才培养，房地产咨询。

（二）同济大学

同济大学系同济股份控股股东。系国家教育部直属高等学校，法定代表人吴启迪，座落在上海市四平路 1239 号。目前持有同济股份 125,592,283 股，占总股本 45.16%。

（三）同济房产

同济房产系同济股份全资子公司。公司注册资本为 1,500 万元。法人代表：钱刚。

公司经营范围：房地产开发经营业务，房屋维修，建筑材料，钢材，木材，装潢材料珍珠，宝石，钻石，附设分支机构。

（四）同洲置业

同洲置业系同济房产子公司，同济房产占其总股份的 90%。公司注册资本为 500 万元。法人代表：钱刚。

公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，销售建筑装潢材料，金属材料，木材（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

五、关联交易标的：

（一）交易内容：

同济股份于 2002 年 11 月 22 日召开了公司第三届董事会第十九次会议，并通过有关《关于上海同洲置业有限公司受让同济大学部分地块关联交易的事项的议案》的决议，并根据上述决议，同洲置业与同济大学已于 2002 年 11 月 22 日在上海就本次交易事项签订协议，受让同济大学政立路地块。

根据协议，同洲置业在履行了协议约定的权利和义务后成为该地块的土地使用权受让人，拥有该地块使用权。土地性质为住宅用地，使用年限为 70 年，使用年限自颁发该地块《上海市房地产权证》之日起算。

（二）标的地块位置：

本次交易的地块位于上海市杨浦区武川路以西。四至位置为：东：国权北路，南：武川路，西：吉普路，北：三门路。

（三）地块的面积：

本次交易的地块面积合计为 29,258 平方米。

以上条款涉及的土地面积最终以土地定界报告为准。若大于或小

于上述面积，同济大学按协议第二条第二款所示的价格按实结算。

(四) 土地的性质及转让价格：

该地块为国有划拨地块，后经上海市发展计划委员会和上海市教育委员会批准同意作为商品房进行开发建设。

同济大学与同洲置业经过协商，委托上海长信资产评估有限公司对上述地块进行评估。经评估 2002 年 4 月 30 日为基准日的该地块评估值为 44,241,255.86 元（不含土地出让金），出具《同济大学部分资产评估报告书》（长信评报字（2002）第 1123 号），双方根据资产评估报告协商确认该地块的转让价格为人民币 4,170 万元（不含土地出让金）。

六、独立财务顾问意见：

(一) 同济股份第三届董事会第十九次会议于 2002 年 11 月 22 日就本次交易形成了相关的董事会决议。潘志纯独立董事因公不能亲自出席本次会议，其授权委托冯正权独立董事行使表决权。表决中在同济大学任职的李永盛、顾国维、刘杰董事回避表决。

(二) 本次关联交易的方案系根据有关法律、法规和同济股份章程的规定作出的。

(三) 本次关联交易的地块已经上海市发展计划委员会（沪教委[2001]173 号文件）和上海市教育委员会投资计划处公文办理便函（沪计投便（01）第 214 号文件）批准同意作为商品房进行开发建设，并经上海长信资产评估有限公司进行了评估。

(四) 此项交易尚须获得股东大会的批准，根据同济股份董事会议案规定与该关联交易有利害关系的关联人将应回避或作出不损害中小股东利益的承诺后行使其对该议案的投票权。

七、提供投资者注意的问题：

(一) 股市风险：

由于股票价格不仅取决于企业的经营状况，同时又受到利率、汇率、通货膨胀以及国家有关政策等因素的影响，因此，同济股份本次关联交易的收益与风险共存，广大投资者应进行理性投资。

(二) 本独立财务报告不构成对同济股份的任何投资建议，对于根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

上海立信长江会计师事务所有限公司

二〇〇二年十一月二十二日

同济大学

部分资产评估报告书

长信评报字(2002)第 1123 号

同济大学：

上海长信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受同济大学的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵大学拟对外转让部分土地事宜而涉及的同济大学的部分资产进行了评估工作，确定同济大学于评估基准日的部分资产价值，作为同济大学对委估资产对外转让的价值参考依据。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的部分资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估部分资产在 2002 年 4 月 30 日所表现的价值作出了公认反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介：

1. 委托方及资产占有方：均为同济大学
2. 委托方及资产占有方概况：

住所：上海市四平路 1239 号

法定代表人：校长吴启迪

企业类型：事业单位

3. 同济大学简况：

同济大学成立于 1907 年，历经 95 个春秋和几代同济人手足胼胝、艰苦奋斗的努力，今天已发展成为国内外享有盛誉、拥有近 5 万名师生员工的研究型、综合性大学，是国家教育部直属重点大学。

1907 年德国医生埃里希·宝隆在上海创办同济德文医学堂，为同济之始。自 1917 年起，同济开始由中国人接办，由当时教育界与企业界著名人士相继担任校董，并在吴淞建设新校区。1924 年 5 月 20 日，学校改为大学。1949 年上海解放，同济大学进入新的发展时期，1960 年划为教育部直属重点大学，1995 年成为为数不多的首批由国家立项“211”建设高校，1996 年合并了上海城市建设学院与上海建筑材料工业学院，2000 年合并了上海铁道大学，并与德国、法国、美国、日本等众多高校有着广泛的合作与交流，同济大学现已成为拥有理、工、医、文、法、经济和管理的研究型、综合性大学，是我国高层次人才培养和高水平科学研究的基地之一。

同济大学占地面积 2200 余亩，分为 4 个校区，校本部位于四平路

1239 号，沪东校区位于武东路 100 号，沪西校区位于真南路 500 号，沪北校区位于共和新路 1238 号，学校现有教职工 8500 余人，其中两院士 9 人，博士生导师 267 人等拥有一批众多的学者和优秀教学、科研骨干教师。

同济大学办学宗旨为：贯彻“本科教育为立校之本，研究生教育为强校之路”的指导方针；实施“依托传统优势，开拓高新科技”的学科发展战略；确立“人格+能力+知识”三位一体的全面素质教育和复合型人才培养模式。学校正以“坚持两个中心（教学、科研）”，发挥“四大功能（教学育人、科研创新、服务社会、交往世界）”为目标，再创辉煌。

同济大学拥有的三块位于杨浦区政立路 800 弄和 821 弄路范围内(42-9 43-9 42-10 40-9 40-10 地块)国有划拨建设用地土地使用权，土地面积为 29258 平方米，经上海市教育委员会和上海市发展计划委员会批准，同意作为商品房开发建设，现拟进行转让。

二、评估目的：

本次评估系对同济大学部分资产进行评估，以确定委估资产于评估基准日的评估价值，为同济大学拟对外转让该部分资产提供价值参考依据。

同济大学已经和上海同洲置业有限公司签订转让意向书，同济大学同意将委估资产对外转让。

三、评估范围和对象：

评估范围：为拟对外转让而涉及的同济大学的部分资产。

评估对象：同济大学拟对外转让的位于杨浦区政立路 800 弄和 821 弄路范围内（ 42-9 43-9 42-10 40-9 40-10 地块）国有划拨建设用地土地使用权（毛地，不包括地上尚未动拆迁建筑物），土地面积为 29,258 平方米。

委估的同济大学的部分资产无作抵押担保，也无拟用于承担担保责任。

四、评估基准日：

选定评估基准日为：2002 年 4 月 30 日。理由如下：

受托评估的上海长信资产评估有限公司于 2002 年 5 月 8 日进驻同济大学从事评估工作，以 2002 年 4 月 30 日作为评估基准日，有利于获得同济大学现实的会计信息，并合理确定同济大学委估部分资产的公认价值，有利于评估结果有效服务于评估目的。

该基准日的确定已商得委托方的同意。

本评估报告所采用的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则：

本次评估遵循了以下原则：

- （一）独立性、客观性、科学性的工作原则；
- （二）产权利益主体变动原则；
- （三）资产替代性原则和公开市场原则等操作性原则；
- （四）遵循国家及工业企业行业规定的公认原则；

六、评估依据：

（一）行为依据

- 1. 资产评估委托协议书；
- 2. 同济大学和上海同洲置业有限公司签订的转让意向书。

（二）法规依据

- 1. 《国有资产评估管理办法》及其实施细则（1991年11月16日

国务院第 91 号令) ;

2. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(1999 年 3 月 2 日
财政部财评字 [1999] 91 号) ;

3. 《资产评估报告基本内容与格式的补充规定》(1999 年财政部
财评字[1999]302 号) ;

4. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人
民代表大会常务委员会第五次会议通过)

(三) 权属依据

1. 上海市房地产权证 : 沪房地杨字 (1998) 第 001463 号

沪房地杨字 (2001) 第 090981 号房地产权证 ;

2. 土地定界报告书 ;

3. 上海市教育委员会沪教委 [2001]173 号文件 ;

4. 上海市发展计划委员会投资计划处公文办理便函沪计投便
(01) 第 214 号文件。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;

2. 《上海市基准地价表》；
3. 《上海市房地产市场》；
4. 《上海房讯》；
5. 《上海房地产市场报告》；
6. 《上海楼市》；
7. 《(1993)上海市建筑安装工程预算定额》；
8. 《上海工程造价市场信息》；
9. 其他有关资产评估技术信息资料。

七、评估方法：

本次评估主要采用假设开发法。

在对委估地块进行调查勘察之际，发现委估地块于评估基准日为尚未进行动拆迁的毛地，根据规划，该地块上将建造多层住宅商品房，故可以采用假设开发法对委估土地进行评估。

首先用市场比较法取得委估土地的开发价值，市场比较法的思路是：将委估土地规划建成后的商品房与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的成交价格，修正得出委估土地预期开发价值，市场比较法公式为：

评估价值=比较实例价格 × 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

假设开发法的评估思路，是将委估对象的预期开发价值，扣除预期的正常开发成本、资金成本、销售税金及开发利润，根据剩余之数来确定委估对象价格的一种评估方法。

假设开发法公式：

毛地楼面地价=楼价-建筑费-专业费-管理费-利息-补交土地出让金
-动拆迁费用及前期开发费用-销售费用-税费-开发商利润；确定委估房
地产（地块）评估值。

八、评估过程：

本公司接受同济大学委估后，首先对委估对象范围进行清查，然后组织资产评估专业人员对委估资产的权属进行核实，现场进行勘察，并对委估资产采用较合理的评估方法，予以评定估算后形成资产评估结果。在此基础上撰写评估情况说明与评估报告，并将该评估报告提交同济大学。具体过程为：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务委托书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目经理根据已制订的计划，对委估对象现场进行勘察，并对权属、范围进行全面清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明，重点审核了房地产权证、土地定界报告、非经营资产转为商品房开发的政府批文、土地建设规划建设批文等资料。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对核查后的有关数据进行必要的征询、鉴别，整理。同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，根据资产的市场特点，分别确定较合理的计算参数，并聘请有关技术专家进行咨询。

（四）评估汇总阶段

根据各专业组对资产的初步评估结果,进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估情况，并根据汇总分析情况，对评估结果

进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，向同济大学提交资产评估报告书初稿，根据评估工作应遵循的原则，对同济大学提出的意见进行分析判断和修改，最后提交正式评估报告书和评估说明。

本项目评估工作始于 2002 年 5 月 8 日，结束于 2002 年 5 月 20 日。

九、评估结论：

同济大学委估资产评估价值为人民币肆仟肆佰贰拾肆万壹仟贰佰伍拾伍元捌角陆分（RMB44,241,255.86）。

十、特别事项说明：

1. 委估对象为国有划拨建设用地，土地面积数量以土地定界报告为准，未包括规划道路用地；
2. 委估对象为毛地，本次评估根据土地受让方承诺补交土地出让金（评估中土地出让金计算标准以受让方和土地局商定的金额为准），并进行动拆迁，以达到三通一平；故本次评估以此为前提确定委估土地的毛地价值。

3. 委估对象原属同济大学资产，后经上海市发展计划委员会和上海市教育委员会批准，同意作为商品房进行开发建设，本次评估以该地块商品房开发和销售的相关手续以及批准文件齐全的假设条件成立的基础上进行评估，若上述假设条件不成立，则本评估结果无效。

4. 在用假设开发法进行测算时，委估土地上规划建造的商品房是根据上海市发展计划委员会给同济大学的建设批复面积和容积率为假设前提进行计算，若建设批复中所涉建筑面积或容积率发生变化，则本评估结果无效。

十一、评估报告基准日期后不能直接使用本评估结论的重要事项(期后事项是指自评估基准日至评估报告提交日时期内所发生的重大事项)

无评估报告基准日期后不能直接使用本评估结论的重要事项。

十二、评估报告法律效力：

1. 本次评估结果是反映同济大学的部分资产在本次评估目的下，根据公开市场原则、确定的现行（基准日）公允价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时本报告书也未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对资

产价格的影响。当上述条件以及在本次评估中遵循的公开市场原则和非持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 本次评估结果自评估基准日起有效期为一年，即自 2002 年 4 月 30 日起至 2003 年 4 月 29 日止。

3. 本报告评估结果仅供本次评估目的之用。

4. 本报告的使用权属同济大学，本公司承诺未经同济大学许可，不向同济大学及其上级主管部门和检查本公司评估工作的审查部门之外的单位和个人提供报告的全部或部分内容，亦不发表于任何公开媒体之上。

5. 本评估结论未考虑委估资产相应负债情况。

十三、评估报告提出日期：

本报告提出日期为二〇〇二年五月二十日。

(此页无正文)

上海长信资产评估有限公司

法定代表人

总评估师

评估项目负责人

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

中国注册房地产估价师

地址：上海市武夷路 729-733 号长信大楼

二〇〇二年五月二十日

同济大学

部分资产评估报告书（摘要）

长信评报字（2002）第 1123 号

一．项目名称：同济大学部分资产评估

二．委托评估方：同济大学

三．资产占有方：同上

四．评估基准日：2002 年 4 月 30 日

五．评估目的：本次评估系对同济大学部分资产进行评估，以确定委估资产于评估基准日的评估价值，为同济大学拟对外转让该部分资产提供价值参考依据。

同济大学已经和上海同洲置业有限公司签订转让意向书，同济大学同意将委估资产对外转让。

六、评估方法：

本次评估主要采用假设开发法。

在对委估地块进行调查勘察之际，发现委估地块于评估基准日为尚未进行动拆迁的毛地，根据规划，将在该地块上建造多层住宅

商品房，故可以采用假设开发法对委估土地进行评估。

首先用市场比较法取得委估土地的开发价值，市场比较法的思路是：将委估土地规划建成后的商品房与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的成交价格，修正得出委估土地预期开发价值，市场比较法公式为：

评估价值=比较实例价格×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

假设开发法的评估思路，是将委估对象的预期开发价值，扣除预期的正常开发成本、资金成本、销售税金及开发利润，根据剩余之数来确定委估对象价格的一种评估方法。

假设开发法公式：

毛地楼面地价=楼价-建筑费-专业费-管理费-利息-补交土地出让金-动拆迁费用及前期开发费用-销售费用-税费-开发商利润；确定委估房地产（地块）评估值。

七、评估结论：

委估资产评估价值为人民币肆仟肆佰贰拾肆万壹仟贰佰伍拾伍元捌角陆分（RMB44,241,255.86）。

八、评估报告有效期：本次评估结果自评估基准日起有效期为一年，即自2002年4月30日至2003年4月29日止。

以上内容摘自长信评报字（2002）第 1123 号资产评估报告书，
欲了解本评估报告的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

（以下无正文）

(此页无正文)

上海长信资产评估有限公司

法定代表人

总评估师

项目负责人

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

中国房地产估价师

经营地址：中国上海市武夷路 729-733 号长信大楼

二〇〇二年五月二十日