

**上海同济科技实业股份有限公司**  
**收购、出售资产备查**

## 资产评估报告书

### (目录)

项目名称 上海同济奉浦房地产开发有限公司股权转让项目

报告编号 沪东洲资评报字〔03〕第C0140303号

|                      |    |
|----------------------|----|
| 目录                   | 1  |
| 资产评估报告书摘要            | 2  |
| 资产评估报告书正文            | 4  |
| 一、 绪言                | 4  |
| 二、 委托方和资产占有方概况       | 4  |
| (一) 委托方              | 4  |
| (二) 资产占有单位           | 5  |
| (三) 被评估单位            | 5  |
| 三、 评估目的              | 5  |
| 四、 评估范围和对象           | 6  |
| 五、 评估基准日             | 6  |
| 六、 评估原则              | 6  |
| 七、 评估依据              | 6  |
| (一) 主要法规依据           | 6  |
| (二) 经济行为依据           | 6  |
| (三) 重大合同协议、产权证明文件    | 6  |
| (四) 采用的取价标准          | 7  |
| (五) 参考资料及其他          | 7  |
| 八、 评估方法              | 7  |
| 九、 评估过程              | 8  |
| 十、 评估结论              | 8  |
| 十一、 特别事项说明           | 9  |
| 十二、 评估报告评估基准日期后重大事项  | 10 |
| 十三、 评估报告成立的前提条件和假设条件 | 10 |
| 十四、 评估报告法律效力         | 10 |
| (一) 评估报告使用范围         | 11 |
| (二) 评估报告有效期          | 11 |
| (三) 评估报告解释权          | 11 |
| 十五、 评估报告提出日期         | 11 |
| 备查文件                 | 13 |

## 资产评估报告书 (摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称 上海同济奉浦房地产开发有限公司股权转让项目

报告编号 沪东洲资评报字〔03〕第 C0140303 号

评估机构 上海东洲资产评估有限公司。

委托方 上海同济科技实业股份有限公司。

资产占有单位 上海同济奉浦房地产开发有限公司。

被评估单位 同资产占有单位。

评估目的 为上海同济科技实业股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

评估基准日 2003 年 8 月 31 日

评估范围及评估对象 整体资产，包括流动资产、长期待摊费用、流动负债及长期负债。资产评估申报表列示的帐面总资产为 178,943,780.37 元，负债为 153,943,780.37 元，净资产为 25,000,000.00 元。

评估方法 本次评估采用单项资产加和法。

评估结论 清查调整后，资产为 178,943,780.37 元、负债为 153,943,780.37 元、净资产为 25,000,000.00 元。  
经评估，资产总额评估值为 179,663,242.19 元、负债评估值为 153,943,780.37 元、净资产评估值为 25,719,461.82 元。其中同济股份 90%的股权评估价值为 23,147,515.64 元，同济房产 10%股权的评估价值为 2,571,946.18 元，

净资产评估值大写人民币贰仟伍佰柒拾壹万玖仟肆佰陆拾壹元捌角贰分。

无待处理资产。

评估结果汇总表

| 项目       | 账面价值      | 调整后账面<br>值 | 评估价值      | 增值额     | 增值率%    |
|----------|-----------|------------|-----------|---------|---------|
| 流动资产     | 17,787.63 | 17,787.63  | 17,966.32 | 178.69  | 1.00    |
| 长期投资     |           |            |           |         |         |
| 固定资产     |           |            |           |         |         |
| 其中：在建工程  |           |            |           |         |         |
| 建筑物      |           |            |           |         |         |
| 设备       |           |            |           |         |         |
| 无形资产     |           |            |           |         |         |
| 其中：土地使用权 |           |            |           |         |         |
| 其他资产     | 106.75    | 106.75     | 0.00      | -106.75 | -100.00 |
| 资产总计     | 17,894.38 | 17,894.38  | 17,966.32 | 71.94   | 0.40    |
| 流动负债     | 344.38    | 344.38     | 344.38    |         |         |
| 长期负债     | 15,050.00 | 15,050.00  | 15,050.00 |         |         |
| 负债总计     | 15,394.38 | 15,394.38  | 15,394.38 |         |         |
| 净资产      | 2,500.00  | 2,500.00   | 2,571.95  | 71.94   | 2.88    |

金额单位：万元

评估基准日：

2003年8月31日

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

武钢

梁彬

报告出具日期

2003年9月15日

## 资产评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 上海同济奉浦房地产开发有限公司股权转让项目

报告编号 沪东洲资评报字〔03〕第 C0140303 号

### 一、绪言

上海东洲资产评估有限公司接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估范围与对象进行了评估工作。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围对象实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估范围对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

### 二、委托方和资产占有方概况

#### (一)委托方

名称：上海同济科技实业股份有限公司（以下简称同济科技）

注册地址：浦东新区栖霞路 33 号

注册资金：人民币贰亿柒仟捌佰零捌万玖仟柒佰叁拾壹元

法定代表人：钱刚

企业类型：股份有限公司（上市）

股票代码：600846

经营范围：实业投资，教育产业投资及人才培养，房地产投资与开发经营及咨询服务，国内贸易（除专项审批外），经贸咨询，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，土建、市政、机电、计算机、生物药物、环保、仪器仪表等领域四技服务（以上涉及许可证的凭许可证经营）。

同济科技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 日正式成立,截至 2001 年 12 月 31 日,公司注册资本为 278,089,731.00 元。2002 年度实现净利润 20,480,876.81 元,每股收益为 0.0736 元,每股净资产为 1.5233 元,调整后的每股净资产为 1.4402 元,净资产收益率为 4.83%,每股经营活动产生的现金流量净额为 0.2775 元。2003 年上半年,每股收益 0.009 元,每股净资产 1.543 元,净资产收益率 0.58%。

## (二) 资产占有单位

名称:上海同济奉浦房地产开发有限公司(以下简称:同济奉浦公司)

注册地址:上海市工业综合开发区奉浦大道 111 号 403 室

法定代表人:钱刚

注册资金:人民币贰仟伍佰万元

经济性质:有限责任公司(国内合资)

经营范围:房地产开发经营,物业管理,房屋维修(涉及许可经营的项目凭许可证经营)。

同济奉浦公司是 2002 年 10 月 31 日由上海同济科技实业股份有限公司和上海奉浦经济发展实业总公司共同出资组建的房地产项目公司。公司的注册资本为人民币 2500 万元,其中:上海同济科技实业股份有限公司出资 2250 万元,占注册资本的 90%;上海奉浦经济发展实业总公司出资 250 万元,注册资本的 10%。2003 年初,上海奉浦经济发展实业总公司将其拥有的 10%股份转让给了同济房产公司,产权交易手续已办妥,目前工商变更登记正在补办之中。

同济奉浦公司自 2002 年 10 月取得奉贤区奉浦工业区 735 号地块的土地使用权后,一直未进行开发,至今公司按照房地产项目公司的会计制度尚未进行损益类科目的核算。截止评估基准日 2003 年 8 月 31 日,同济奉浦公司账面总资产 17,894.38 万元,负债 15,394.38 万元,净资产 2500 万元。

## (三) 被评估单位

同资产占有单位。

## 三、评估目的

根据委托方董事会决议,本次评估目的系为委托方的股权转让提供价值参考依据。

#### 四、评估范围和对象

1. 整体资产，包括流动资产、长期待摊费用、流动负债及长期负债。
2. 资产评估申报表列示的帐面总资产为 178,943,780.37 元，负债为 153,943,780.37 元，净资产为 25,000,000.00 元。
3. 除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与评估范围相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。
4. 上述资产均处于使用或受控状态。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

#### 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2003年8月31日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例，我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

#### 七、评估依据

##### (一) 主要法规依据

- 1、参照国有资产评估管理办法及其施行细则；
- 2、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
- 3、财政部财评字（1999）第91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 4、企业财务通则、房地产企业会计制度、企业会计准则。
- 5、其他相关法律、法规。

##### (二) 经济行为依据

- 1、上海同济科技实业股份有限公司董事会决议。

##### (三) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、上海同济奉浦房地产开发有限公司营业执照、验资报告、章程；
- 2、上海同济奉浦房地产开发有限公司土地使用权证及相关协议书；
- 3、上海奉浦经济发展实业总公司、上海同济房地产有限公司签订的股权转让合同及产权转让交割单；
- 4、上海市奉贤区发展计划委员会沪奉计（2003）第 673 号“关于原上海航星机械（集团）有限公司销售中心建设项目投资主体变更的批复”；
- 5、上海市工业综合开发区管理委员会上工综委（2003）字第 188 号“关于上海航星机械（集团）有限公司项目投资主体变更的请示”。

#### （四）采用的取价标准

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、城镇土地估价规程（GB/T18508—2001）；
- 3、上海市杨浦区城区总体规划；
- 4、上海市房地产估价师协会发布的上海市 2003 年 1 - 6 月有偿使用地块汇总表。；
- 5、企业提供的其他相关资料。

#### （五）参考资料及其他

- 1、资产占有单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 2、资产占有单位提供的资产评估明细表；
- 3、上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 4、有关市场价格资料；
- 5、评估人员现场勘察记录；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 八、评估方法

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 概述    | 本次评估采用单项资产加和法。各单项资产评估方法如下： |
| 货币资金  | 对货币资金按核实及调整后的账面值评估。        |
| 应收款项  | 对应收款项按核实及调整后的账面值评估。        |
| 短期投资  | 本次评估范围无此科目。                |
| 存货    | 对土地开发成本按市场比较法修正确定评估值。      |
| 待摊费用  | 本次评估范围无此科目。                |
| 待处理资产 | 本次评估范围无此科目。                |
| 长期投资  | 本次评估范围无此科目。                |
| 固定资产  | 本次评估范围无此科目。                |

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| 长期待摊费用 | 根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。 |
| 土地使用权  | 本次评估范围无此科目。           |
| 其他无形资产 | 本次评估范围无此科目。           |
| 负债     | 按清查核实后实际承担的金额评估。      |
| 特别说明   | 本次评估无特别说明事项。          |

## 九、评估过程

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，拟定评估方案；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件；开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；
5. 根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估结论

|        |   |
|--------|---|
| 账面值    | 资产评估申报表列示的帐面总资产为 178,943,780.37 元，负债为 153,943,780.37 元，净资产为 25,000,000.00 元。  |
| 调整后账面值 | 清查调整后，资产为 178,943,780.37 元、负债为 153,943,780.37 元、净资产为 25,000,000.00 元。   |
| 评估值    | 经评估，资产总额评估值为 179,663,242.19 元、负债评估值为 153,943,780.37 元、净资产评估值为 25,719,461.82 元。其中同济股份 90%的股权评估价值为 23,147,515.64 元，同济房产 10%股权的评估价值为 2,571,946.18 元， |
| 净资产大写  | 净资产评估值大写人民币贰仟伍佰柒拾壹万玖仟肆佰陆拾壹元捌角贰分。  |

待处理情况 无待处理资产。  
其他 评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

| 项目       | 账面价值      | 调整后账面<br>值 | 评估价值      | 增值额     | 增值率%    |
|----------|-----------|------------|-----------|---------|---------|
| 流动资产     | 17,787.63 | 17,787.63  | 17,966.32 | 178.69  | 1.00    |
| 长期投资     |           |            |           |         |         |
| 固定资产     |           |            |           |         |         |
| 其中：在建工程  |           |            |           |         |         |
| 建筑物      |           |            |           |         |         |
| 设备       |           |            |           |         |         |
| 无形资产     |           |            |           |         |         |
| 其中：土地使用权 |           |            |           |         |         |
| 其他资产     | 106.75    | 106.75     | 0.00      | -106.75 | -100.00 |
| 资产总计     | 17,894.38 | 17,894.38  | 17,966.32 | 71.94   | 0.40    |
| 流动负债     | 344.38    | 344.38     | 344.38    |         |         |
| 长期负债     | 15,050.00 | 15,050.00  | 15,050.00 |         |         |
| 负债总计     | 15,394.38 | 15,394.38  | 15,394.38 |         |         |
| 净资产      | 2,500.00  | 2,500.00   | 2,571.95  | 71.94   | 2.88    |

金额单位：万元  
评估基准日：  
2003年8月31日

### 十一、特别事项说明

1. 本报告中未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
2. 本评估报告不对该单位管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
4. 纳入本次评估范围的土地使用权面积为 393.38 亩，折合 262254 平方米，其中位于奉贤区江海镇 14 街坊 30/1 丘的 236242 平方米已取得沪房地奉字（2003）第 007440 号土地使用权证，剩余 26,012 平方米的土地使用权证目前正在办理之中。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现

场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述事项如对评估结果产生影响,评估结论将不成立,评估报告无效。

## 十二、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 需要说明的是,评估基准日期后事项可能影响评估结论。
2. 截止评估报告提出日期,没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
3. 如果存在评估基准日期后重大事项,不能直接使用本评估结论。
4. 若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整。
5. 若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 对于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,并进行相应调整。

## 十三、价值类型或定义

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 十四、评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 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,且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化;行业政策、管理制度及相关规定无重大变化;经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去,并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时,评估结论一般不成立,评估报告一般会失效。

## 十五、评估报告法律效力

(一) 评估报告使用范围

1. 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。
4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。
5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力

根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）：

1. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
2. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。
3. 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

(三) 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为 1 年，从评估基准日 2003 年 8 月 31 日起计算至 2004 年 8 月 30 日有效。
2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(四) 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，本报告只有经国有资产管理部门备案、核准或确认，且取得相关批复文件后才依照有关规定产生效力。

(五) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十六、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2003 年 9 月 15 日。（本页以下无正文）

( 本页无正文 )

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

武钢

梁彬

其他评估人员

柴艳、王岚、居振斌等

报告出具日期

2003 年 9 月 15 日

公司地址 中国·上海市定西路 1279 号名光大厦 2 楼  
邮政编码 200050  
联系电话 021-62251997 ( 总机 ) 021-62252086 ( 传真 )  
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oa-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

## 资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海同济奉浦房地产开发有限公司股权转让项目

报告编号 沪东洲资评报字〔03〕第 C0140303 号

| 序号  | 备查文件名称  | 页码 |
|-----|---|----|
| 1.  | 上海同济科技实业股份有限公司董事会决议                                     |    |
| 2.  | 上海同济科技实业股份有限公司营业执照                                      |    |
| 3.  | 上海同济奉浦房地产开发有限公司营业执照                                     |    |
| 4.  | 上海同济奉浦房地产开发有限公司基准日资产负债表                                 |    |
| 5.  | 上海同济奉浦房地产开发有限公司验资报告                                     |    |
| 6.  | 上海同济奉浦房地产开发有限公司土地使用权证                                   |    |
| 7.  | 上海市工业综合开发区管理委员会关于上海航星集团项目投资主体变更的请示(上工综委(2003)字第188号)    |    |
| 8.  | 上海市奉贤区发展计划委员会关于原上海航星集团销售中心建设项目投资主体变更的批复(沪奉计(2003)第673号) |    |
| 9.  | 资产评估业务约定书   |    |
| 10. | 上海东洲资产评估有限公司营业执照  |    |
| 11. | 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证                               |    |
| 12. | 上海东洲资产评估有限公司资产评估/房地产评估资格证书                              |    |
| 13. | 资产评估委托方承诺函  |    |
| 14. | 资产评估机构及注册资产评估师承诺函                                       |    |
| 15. | 参加本评估项目的人员名单及其资格证书                                      |    |