

福建龙净环保股份有限公司

关联交易公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

● 本公司将持有的上海亚萌置业有限公司 93.47% 股权转让予福建省东正投资股份有限公司，转让价格为 13,085.8 万元；本公司下属子公司上海龙净房地产开发有限公司将其持有的上海亚萌置业有限公司 6.53% 股权转让予福建省东正投资股份有限公司，转让价格为 914.2 万元。

● 关联董事周苏华先生、吴京荣先生、黄国典先生回避表决。

● 该关联交易对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，如本次转让成功，将为公司带来收益人民币 8,772 万元。

● 需提请投资者注意的其他事项：本次交易尚需公司 2006 年度第二次临时股东大会审议批准，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。

一、关联交易概述

1、股权转让的基本情况

本公司将持有的上海亚萌置业有限公司(以下简称“亚萌置业”)93.47% 股权转让予福建省东正投资股份有限公司(以下简称“福建东正”)，转让价格为 13,085.8 万元；本公司控股子公司上海龙净房地产开发有限公司(本公司持有 99% 股权，以下简称“上海龙净房产”)将其持有的上海亚萌置业有限公司 6.53% 股权转让予福建省东正投资股份有限公司，转让价格为 914.2 万元。本次股权转让已构成关联交易。

本次股权转让完成后亚萌置业的股权结构：福建省东正投资股份有限公司占亚萌置业注册资本的 100%。

福建东正为本公司第一大股东（持龙净环保 21.98% 股权），本次股权转让构成关联交易。

2、董事会审议转让股权的表决情况及独立董事意见

本次关联交易已经公司第四届董事会第八次会议审议通过，审议该议案的有效表决票为 6 票，全部同意，三名关联董事周苏华先生、吴京荣先生、黄国典先生回避表决。本次交易金额较大，且为关联交易，为此，该议案需提交股东大会审议，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。

公司独立董事对本次关联交易进行了事前审核并发表独立意见，认为本次关联交易定价方法、结算方式等公平、合法、公允，符合上市公司全体股东利益，不存在损害公司及其他股东特别是中、小股东的利益，有利于公司的今后发展。

二、交易方介绍

1、福建省东正投资股份有限公司

公司正成立于 1999 年 5 月，法定代表人：周苏伟；注册资本：人民币 9600 万元；注册号：3500001002035；法定地址：福州市鼓楼区津泰路 268 号；经营范围：能源、原材料、高科技项目、建筑材料、房地产、文化、信息产业的投资；农副产品的种植、饲料销售；电子元器件、通讯产品、电子计算机及配件的销售以及粮油产品的批发销售等；股东及持股情况：周苏华 43%、周苏伟 21.5%、中润吉粮 21.5%、李平 10%、周苏榕 4%。

公司实际控制人：周苏华。

2、主要业务最近三年发展状况：公司主要业务为股权投资和商业贸易。

股权投资方面：东正公司为龙净环保第一大股东，龙净环保于 2000 年 12 月在上海证券交易所挂牌交易，为国家环保行业骨干企业，2003 年实现主营业务收入 59,668 万元，实现净利润 4,027 万元；2004 年实现主营业务收入 114,588 万元，实现净利润 4,756 万元；2005 年实现主营业务收入 137,469 万元，实现净利润 5,018 万元。

商业贸易方面：主要是粮油产品的批发销售，2003 年实现销售收入 32,200 万元，净利润 2,804 万元；2004 年实现销售收入 35,278 万元，净利润 3,061.6 万

元；2005 年实现销售收入 35,586.83 万元，净利润 2,932.87 万元。

3、东正公司与本公司其它的前九名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员方面没有关联关系。

4、最近一年财务会计报表：截止 2005 年 12 月 31 日，总资产 26,866 万元，净资产 23,187 万元。

5、至本次关联交易前，公司与福建东正就同一交易标的的关联交易发生金额为 0 万元。

三、关联交易标的基本情况

1、本公司及本公司下属子公司上海龙净房产转让持有的亚萌置业的全部股权，转让总价格为人民币 14,000 万元。该股权无设定担保、抵押及其他任何限制转让的情形，不涉及该股权的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项，其他股东同意放弃本次股权转让的优先受让权。

2、亚萌置业成立于 2003 年 4 月，法定代表人：周苏华；注册资本：人民币 6,000 万元；营业执照号：3102271009643；法定地址：上海市松江区佘山镇西霞路 82 号 102 室；经营范围：房地产开发经营、物业管理。建筑装潢材料，五金，卫生洁具，家用电器，日用百货，一般劳防用品，建筑机械设备批发零售。

亚萌置业股东情况：福建龙净环保股份有限公司占公司注册资本的 93.47%，上海龙净房地产开发有限公司占公司注册资本的 6.53%。

3、亚萌公司拥有位于上海市松江佘山镇陶泾村，泗陈公路以北、嘉松公路西侧地块。该地块区域环境优美，休闲、娱乐设施较为齐全，隶属于佘山国家旅游度假区范围内的高档别墅住宅规划区，周边有沪青平高速、嘉松公路、沪松公路，距市中心约 30 公里。地块总面积 208058 平方米(约 312 亩)，规划土地用途为住宅用地，使用年限 70 年，规划容积率小等于 0.7，项目拟建容积率为 0.39 的精致独立式别墅，以及配套公建会所为主要建设内容，地上总建筑面积 81622 平方米，其中地上住宅可售面积 77319 平方米，会所、公建及配套地上建筑面积 4303 平方米。总开发期预计 3.5 年。

4、根据亚萌置业提供的财务报告：经审计，截止 2005 年 12 月 31 日，亚萌置业总资产 202,254,728.23 元；负债 195,944,953.32 元；应收帐款期末为零；净

资产 6,309,774.91 元；截止 2006 年 8 月 31 日，亚萌置业总资产 318,716,560.66 元；负债 266,439、,341.75 元；应收帐款期末为零；净资产 52,277,218.91 元；公司正处开发期尚未实现销售收入和利润。

5、本次审计和评估由具有证券从业资格的上海上会会计师事务所和上海东洲资产评估有限公司本着独立、客观、科学的工作原则对亚萌置业进行审计和评估。审计和评估基准日为 2006 年 8 月 31 日。

评估结果汇总表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	31,477.88	31,477.88	39,065.06	7,587.18	24.10
长期投资					
固定资产	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
其中：在建工程					
建筑物					
设备	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	31,871.66	31,871.66	39,430.63	7,558.97	23.72
流动负债	16,643.93	16,643.93	16,643.93		
长期负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
负债总计	26,643.93	26,643.93	26,643.93		
净资产	5,227.72	5,227.72	12,786.70	7,558.98	144.59

四、关联交易主要内容和定价政策

1、根据审计报告和评估报告的结果，经共同协商，本公司将持有的亚萌置业 93.47% 股权转让予福建东正，转让价格为 13,085.8 万元；本公司下属子公司上海龙净房产将其持有的上海亚萌置业有限公司 6.53% 股权转让予福建东正，转让价格为 914.2 万元。上述转让款项于《股权转让协议》生效后五个工作日内日一次性付清。

2、在《股权转让协议》生效之日起三个月内，亚萌公司归还本公司投入亚萌公司的全部款项，福建东正对还款承担连带责任。

3、《股权转让协议》生效条件和时间：协议同时满足下列三个条件后生效：

<1>协议经协议各方签字、盖章；

<2>协议经本公司股东大会审议通过。

<3>协议经福建东正股东会审议通过。

五、转让股权的目的和对公司的影响

1、转让目的：集中精力拓展环保主业；降低较高的资产负债率；规避房地产市场的政策风险。

2、对公司的影响：该项目若转让成功将为公司带来人民币 8,772 万元的收益；本次转让后公司将收回较大量的资金，降低资产负债率。

六、独立董事意见

公司独立董事对本次关联交易进行了事前审核并发表独立意见，认为本次关联交易定价方法、结算方式等公平、合法、公允，符合上市公司全体股东利益，不存在损害公司及其他股东特别是中、小股东的利益，有利于公司的今后发展。

七、中介机构对本次转让股权的意见简介

1、本次关联交易已经具有证券从业资格的上海上会会计师事务所出具上会师字(2006)第 1699 号《审计报告》；

2、本次关联交易已经具有证券从业资格的上海东洲资产评估有限公司出具沪东洲资评报字第 DZ060429171 号《资产评估报告》；

3、上海市锦天城律师事务所对本次关联交易出具了《法律意见书》，认为本次股权转让行为符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律、法规及相关规范性文件的要求；

4、厦门市新汇通投资咨询有限公司对本次关联交易出具了《独立财务顾问报告》。

八、备查文件目录

1、本公司第四届董事会第八次会议决议及经董事签字的会议记录；

2、本公司经签字确认的独立董事意见；

3、本公司第四届第九次监事会决议及经监事签字的会议记录；

4、上海上会会计师事务所出具上会师字(2006)第 1699 号《审计报告》；

5、上海东洲资产评估有限公司出具沪东洲资评报字第 DZ060429171 号《资产评估报告》;

6、上海市锦天城律师事务所出具的《法律意见书》;

7、厦门市新汇通投资咨询有限公司出具的《独立财务顾问报告》。

九、本公司将及时披露关联交易进展情况。

特此公告

福建龙净环保股份有限公司

董事会

2006 年 11 月 8 日

资产评估报告

(报告书)

共三册☆第一册

项目名称: 上海亚萌置业有限公司整体资产评估项目

报告编号: 沪东洲资评报字第 DZ060429171 号



上海东洲资产评估有限公司

2006年10月12日

资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海亚萌置业有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060429171 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.....	4
(三) 被评估单位.....	5
三、 评估目的.....	5
四、 评估范围和对象.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估原则.....	5
七、 评估依据.....	5
(一) 主要法规依据.....	5
(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.....	6
(五) 参考资料及其他.....	6
八、 评估方法.....	6
九、 评估过程.....	6
十、 评估结论.....	7
十一、 特别事项说明.....	7
十二、 评估报告评估基准日期后重大事项.....	8
十三、 价值类型或定义.....	8
十四、 评估报告成立的前提条件和假设条件.....	8
十五、 评估报告法律效力.....	9
(一) 评估报告使用范围.....	9
(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力.....	9
(三) 评估报告有效期.....	9
(四) 涉及国有资产项目的特殊约定.....	9
(五) 评估报告解释权.....	9
十六、 评估报告提出日期.....	9
备查文件.....	11

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 上海亚萌置业有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060429171 号

评估机构 上海东洲资产评估有限公司。

委托方 福建龙净环保股份有限公司。

资产占有单位 上海亚萌置业有限公司。

被评估单位 上海亚萌置业有限公司。

评估目的 福建龙净环保股份有限公司拟转让所持上海亚萌置业有限公司股权。本次评估即为上述经济行为所涉及的上海亚萌置业有限公司整体资产价值提供参考。

评估基准日 2006 年 8 月 31 日

评估范围及评估对象 整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的帐面总资产为 318,716,560.66 元，负债为 266,439,341.75 元，净资产为 52,277,218.91 元。

评估方法 采用单项资产加和法。

评估结论 清查调整后，资产为 318,716,560.66 元，负债为 266,439,341.75 元，净资产为 52,277,218.91 元。
经评估，资产总额评估值为 394,306,327.13 元、负债评估值为 266,439,341.75 元、净资产评估值为 127,866,985.38 元。
净资产大写壹亿贰仟柒佰捌拾陆万陆仟玖佰捌拾伍元叁角捌分。
无待处理流动资产。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	31,477.88	31,477.88	39,065.06	7,587.18	24.10

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
长期投资					
固定资产	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
其中：在建工程					
建筑物					
设备	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	31,871.66	31,871.66	39,430.63	7,558.97	23.72
流动负债	16,643.93	16,643.93	16,643.93		
长期负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
负债总计	26,643.93	26,643.93	26,643.93		
净资产	5,227.72	5,227.72	12,786.70	7,558.98	144.59

(金额单位：万元)

评估基准日：

错误！未找到引用源。

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

方明

许为群

报告出具日期

2006年10月12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，且在约定情形下成立。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 上海亚萌置业有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060429171 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

委托方：福建龙净环保股份有限公司
住 所：福建省龙岩市新罗区陵园路 81 号
法人代表：周苏华
注册资本：壹亿陆仟柒佰万元
实收资本：壹亿陆仟柒佰万元
企业类型：股份有限公司
经营范围：环境污染防治设备（含烟气脱硫治理、除尘设备），工业自动化控制系统装置，环保专用仪器、仪表，输送机械设计、制造、销售、安装；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业进料加工和“三来一补”业务；环境保护设施运营（限除尘脱硫生活污水）；环境污染防治工程（废气）乙级专项设计资格；房地产开发，室内装饰装修，对水利水电行业的投资。（以上经营范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定）。

(二) 资产占有单位

资产占有方：上海亚萌置业有限公司
注册地址：上海市松江区佘山镇西霞路 82 号 102 室
企业类别：有限责任公司（国内合资）
注册资本：人民币陆仟万元
实收资本：人民币陆仟万元
法人代表：周苏华
经营范围：房地产开发经营，物业管理。建筑装潢材料，五金，卫生洁具，家用电器，日用百货，一般劳防用品，建筑机械设备批发零售（涉及许可证凭许

可证经营)。

企业简介：上海亚萌置业有限公司（简称“亚萌置业”），成立于2003年4月，初始注册资本为800万元，是由自然人唐菊芳、王金林、李贵林和唐云飞分别出资680万元、40万元、40万元和40万元共同出资组建。经历次股权转让后，至2006年4月10日，亚萌置业注册资本为800万元，股东为福建龙净环保股份有限公司和上海龙净房地产开发有限公司，出资额分别为408万元和392万元，出资比例为51%和49%。

2006年4月27日，福建龙净环保股份有限公司对亚萌置业增资5200万元，亚萌置业注册资本变更为6000万元。截止至评估基准日各股东出资比例如下：福建龙净环保股份有限公司(货币资金形式)出资5,608万元，占总投资93.47%；上海龙净房地产开发有限公司(货币资金形式)出资392万元，占总投资6.53%。

(三) 被评估单位

同上。

三、 评估目的

福建龙净环保股份有限公司拟转让所持上海亚萌置业有限公司股权。本次评估即为上述经济行为所涉及的上海亚萌置业有限公司整体资产价值提供参考。

四、 评估范围和对象

1. 错误！未找到引用源。
2. 错误！未找到引用源。
3. 此次评估将上海亚萌置业有限公司将已一次摊销，但还具有实际使用价值的低值易耗品纳入评估范围。
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**错误！未找到引用源。**。
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.国有资产评估管理办法及其实施细则；
- 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》；
- 4.参照国有企业固定资产管理暂行条例；
- 5.企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
- 6.其他法律法规。

（二） 经济行为依据

- 1.资产评估业务约定书。

（三） 重大合同协议、产权证明文件

- 1.上海亚萌置业有限公司营业执照；
- 2.上海亚萌置业有限公司章程；
- 3.上海亚萌置业有限公司房地产权证；
- 4.上海亚萌置业有限公司车辆行驶证；
- 5.其他相关证明材料或文件。

（四） 采用的取价标准

- 1.机电工业部机电产品价格信息；
- 2.上海市建筑工程造价信息；
- 3.上海市建筑工程相关费用的有关规定；
- 4.上海上会会计师事务所有限公司出具的评估基准日净资产审计报告；
- 5.上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；
- 6.其他取价资料。

（五） 参考资料及其他

- 1.委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 2.委托单位提供的资产评估明细表；
- 3.上海亚萌置业有限公司以前年度审计报告
- 4.上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 5.其他有关价格资料。

八、 评估方法

概述	本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法，
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。
存货	对库存商品一开发成本中的土地使用权采用市场比较法确定评估值，其他工程费用考虑适合的资金成本确定评估值。对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。
固定资产	对设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
负债	对于无明确支付对象的负债评估为零，其他按核实后的账面值确定。
特别说明	关于评估方法没有其他特别说明事项。

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和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料;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	错误! 未找到引用源。
调整后账面值	错误! 未找到引用源。
评估值	错误! 未找到引用源。
净资产大写	净资产大写壹亿贰仟柒佰捌拾陆万陆仟玖佰捌拾伍元叁角捌分。
待处理情况	无待处理流动资产。
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。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	31,477.88	31,477.88	39,065.06	7,587.18	24.10
长期投资					
固定资产	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
其中:在建工程					
建筑物					
设备	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
无形资产					
其中:土地使用权					
其他资产					
资产总计	31,871.66	31,871.66	39,430.63	7,558.97	23.72
流动负债	16,643.93	16,643.93	16,643.93		
长期负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
负债总计	26,643.93	26,643.93	26,643.93		
净资产	5,227.72	5,227.72	12,786.70	7,558.98	144.59

(金额单位:万元)
 评估基准日:
 错误! 未找到引用源。

十一、 特别事项说明

1. 本报告中一般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时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件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. 上海亚萌置业有限公司于 2006 年 2 月以所属土地使用权(权证编号沪房地松字〔2004〕第 009073 号、第 009074 号),以及在建物业作为抵押物,向中国建设银行上海第三分行取得长期借款 100,000,000.00 元。提请报告使用者注意。
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,评估结论将不成立且报告无效。

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,除其上级单位,根据评估范围,将飘鹰制衣的一批固定资产划离外,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评估值进行相应调整。
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壹年,从评估基准日**错误!未找到引用源**。起计算至2007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,而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件,则本报告不得作为经济行为依据。

(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2006年10月12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

方明

许为群

其他评估人员

洪迎银、居振斌等

报告出具日期

2006年10月12日

公司地址 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
邮政编码 200050
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海亚萌置业有限公司整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060429171 号

序号

备查文件名称

1. 委托方营业执照
2. 资产占有方营业执照
3. 资产占有方验资报告
4. 资产占有方前二年审计报告
5. 上海上会会计师事务所有限公司出具的净资产审计报告
6. 资产占有方土地使用权证及他项权利证明
7. 资产占有方车辆行驶证
8. 房屋租赁合同
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

厦门新汇通关于福建龙净环保股份有限公司转让所持 上海亚萌置业有限公司全部股权之独立财务顾问报告

厦门新汇通（2006）独财字第 002 号

一、 释义

除非另有说明, 以下简称在本报告中的含义如下:

龙净环保: 指福建龙净环保股份有限公司

东正投资: 指福建省东正投资股份有限公司

亚萌置业: 指上海亚萌置业有限公司

龙净房产: 上海龙净房地产开发有限公司

本次股权转让、本次交易: 指龙净环保将所持亚萌置业股权全部转让给东正投资

上海东洲: 指上海东洲资产评估有限公司

上海上会: 指上海上会会计师事务所有限公司

厦门天健: 指厦门天健华天有限责任会计师事务所

福建华兴: 指福建华兴有限责任会计师事务所

本独立财务顾问、本公司: 指厦门市新汇通投资咨询有限公司

上交所: 指上海证券交易所

元: 指人民币元

二、 序言

受龙净环保的委托, 厦门市新汇通投资咨询有限公司担任本次交易之独立财务顾问, 并制作本报告。本报告是根据《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》、上海东洲出具的资产评估报告等相关资料, 按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神, 经审慎尽职调查后出具的, 旨在对本次交易作出独立、客观、公正的评价, 以供广大投资者及有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问, 本公司与交易各方无任何利害关系, 未参

与本次交易的磋商与谈判，对此提出的意见是在假设本次交易各方均按照相关协议条款全面履行其所有职责基础上提出的。本独立财务顾问特作如下声明：

1、龙净环保和东正投资已保证为本独立财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所必需的资料，且保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，提供资料的各方对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、本独立财务顾问的职责范围并不包括应由龙净环保董事会负责的对本次关联交易在商业上的可行性进行评价。本独立财务顾问报告旨在就本次关联交易对龙净环保全体股东是否公平、合理发表意见。

3、本报告不构成对龙净环保的任何投资建议，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。

4、本独立财务顾问特别提醒龙净环保全体股东和投资者认真阅读龙净环保董事会关于本次交易的公告及与本次交易有关的资产评估报告书等文件全文。

三、 本次交易各方基本情况

（一）福建龙净环保股份有限公司

注册地址：福建省龙岩市新罗区陵园路 81 号

法定代表人：周苏华

法人营业执照注册号：3500001001680

股票上市交易所：上海证券交易所

公司证券代码：600388

经营范围：环境污染防治设备（含烟气脱硫治理、除尘设备）、工业自动控制系统装置、环保专用仪器、仪表，输送机械设计、制造、销售、安装；经营本企业和本企业成员企业生产及科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业进料加工和“三来一补”业务；环境保护设施运营（限除尘脱硫生活污水）；环境污染防治工程（废气）乙级专项设计资格；房地产开发，室内装饰装修；对水利水电行业的投资。

1998 年 1 月，经福建省人民政府“闽政体股[1998]01 号”《关于同意设立福建龙净股份有限公司的批复》批准，由龙岩市国有资产管理局作为主发起人，

联合龙岩市电力建设发展总公司、中国电能成套设备公司等其他十家法人单位共同发起设立福建龙净股份有限公司，设立时的股本总额为 5000 万元。1999 年 11 月，经福建省人民政府“闽政体股[1999]29 号”《关于同意福建龙净股份有限公司增资扩股及调整股权结构的批复》批准，福建龙净股份有限公司进行增资扩股，扩股后的股本总额变更为 10200 万元，并于 1999 年 12 月 7 日在福建省工商行政管理局进行了工商变更登记。2000 年 7 月，“福建龙净股份有限公司”更名为“福建龙净环保股份有限公司”并办理工商变更登记。

2000 年 12 月，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]171 号文核准，龙净环保在上海证券交易所以上网定价的发行方式向社会公开发行人民币普通股(A 股)6500 万股，每股面值 1 元人民币，发行价格为 7.20 元/股。2000 年 12 月 29 日，龙净环保股票在上海证券交易所挂牌交易。

龙净环保业务涉及电除尘器机电设备、脱硫设备以及房地产等。截至 2006 年 6 月 31 日，龙净环保总资产 28.25 亿元，股东权益（不含少数股东权益）7.45 亿元。2006 年 1—6 月，龙净环保主营业务收入 7.81 亿元，实现利润 0.30 亿元。

表 1：龙净环保 2003—2005 年主要财务数据（经厦门天健审计） 单位：元

项目	2005 年	2004 年	2003 年
主营业务收入	1,374,687,768.06	1,145,880,068.63	596,682,518.13
净利润	50,197,200.22	47,559,963.83	40,272,146.60
总资产	2,351,228,272.79	1,849,581,801.86	1,612,044,813.34
股东权益合计	738,349,459.21	707,682,683.21	675,554,801.40
经营活动产生的现金流量净额	161,977,355.93	133,561,981.87	22,455,110.31
现金及现金等价物净增加额	171,015,300.24	-180,563,364.76	39,824,004.48

（二）福建东正投资股份有限公司

注册地址：福州市鼓楼区津泰路 268 号

法定代表人：周苏伟

注册资本：9600 万元

企业法人营业执照注册号：3500001002035

经营范围：能源、原材料、高科技项目、建筑材料、房地产、文化、信息产业的投；农副产品的种植，饲料（不含添加剂）的销售；电子元器件，通讯产品，电子计算机及配件的销售；农业技术服务、咨询服务；百货、针、纺织品、五金、交电、建筑材料的批发、零售、代购、代销。（以上经营范围凡涉及国家专项专

营规定的从其规定)

1999年5月,东正投资经福建省经济改革委员会闽体【1999】7号文批准成立,公司股东结构为:周苏华占43%、周苏伟占21.5%、厦门中润吉粮实业有限公司占21.5%、李平占10%、周苏榕占4%。东正投资主业为实业投资经营管理和商品贸易,其中在实业投资经营管理方面,东正投资是龙净环保的第一大股东;商品贸易方面,主要从事粮油产品的批发销售。

截至2006年9月30日,东正投资总资产3亿元,股东权益2.49亿元;2006年1-9月,东正投资实现主营业务收入2.72亿元,实现净利润0.17亿元(上述数据未经审计)。

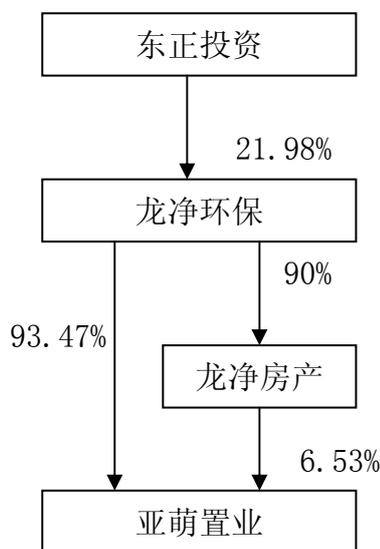
表2:东正投资2003-2005年主要财务数据(经福建华兴审计) 单位:元

项目	2005年	2004年	2003年
总资产	268,658,994.87	261,694,750.42	210,920,602.50
股东权益	231,865,937.77	202,537,251.02	171,921,179.84
主营业务收入	355,868,261.89	352,781,722.33	322,009,660.62
净利润	29,328,686.75	30,616,071.18	28,041,476.23
经营活动产生的现金流量净额	5,153,287.15	4,431,509.65	2,016,531.53
现金及现金等价物净增加额	3,450,137.15	7,879,943.61	14,837,851.14

(三) 交易各方关系

目前,东正投资持有龙净环保21.98%的股份,为龙净环保第一大股东,双方具有直接关联关系,因此本次交易属于关联交易。

截止本报告出具日,交易各方之间的股权关系如下图:



四、本次交易的基本情况

(一) 本次交易标的—亚萌置业

1、公司基本情况

注册地址：上海市松江区余山镇西霞路 82 号 102 室

法定代表人：周苏华

注册资本： 6000 万元

企业法人营业执照注册号：3102271009643

经营范围：房地产开发经营，物业管理。建筑装潢材料，五金，卫生洁具，家用电器，日用百货，一般劳防用品，建筑机械设备批发零售。（涉及许可证凭许可证经营）

亚萌置业系由上海仓桥房产经营有限公司和其他三个自然人于 2003 年 4 月为开发位于松江区余山镇“余北公路一号地块”而共同投资设立的一家房地产公司。亚萌置业设立初期的注册资本为 800 万元。2004 年 9 月，龙净环保出资 408 万元受让亚萌置业 51% 股权。2006 年 1 月，龙净环保下属子公司龙净房产出资 392 万元受让亚萌置业另外 49% 股权。2006 年 5 月，亚萌置业注册资本增至 6000 万元，其中龙净环保出资 5608 万元，占 93.47%；龙净房产出资 398 万元，占 6.53%。

亚萌置业主要开发项目为位于上海市松江区余山镇《山的院子花园》商品住宅项目。该项目占地 312 亩，总体规划为建有 285 栋全独立式别墅及二个大型多功能会所的高品质别墅小区，小区总建设规模为 126962 平方米（含地下建筑面积 39578 平方米），计划为两期开发，其中一期规划为 155 栋全独立式别墅及二个多功能大型会所。

2、财务状况

截至 2006 年 8 月 31 日，亚萌置业总资产 3.18 亿元，净资产 0.52 亿元（经上海上会审计），房产尚未开始销售。

3、评估情况

根据上海东洲出具的《资产评估报告》，截至 2006 年 8 月 31 日，亚萌置业资产为 318,716,560.66 元，负债为 266,439,341.75 元，净资产为 52,277,218.91 元，评估后资产总额评估值为 394,306,327.13 元，增值率 23.72%；负债评估值为

266,439,341.75 元；净资产评估值为 127,866,985.38 元，增值率为 144.59%。

表 3：亚萌置业评估结果汇总表（评估基准日：2006 年 8 月 31 日）

项目	帐面价值	调整后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	31,477.88	31,477.88	39,065.06	7,587.18	24.10
长期投资					
固定资产	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
其中：在建工程					
建筑物					
设备	393.78	393.78	365.57	-28.21	-7.16
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	31,871.66	31,871.66	39,430.63	7,558.97	23.72
流动负债	16,643.93	16,643.93	16,643.93		
长期负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00		
负债总计	26,643.93	26,643.93	26,643.93		
净资产	5,227.72	5,227.72	12,786.70	7,558.98	144.59

（二）股权转让协议的主要内容

1、转让标的

本次股权转让标的为亚萌置业 100% 股权，其中包括龙净环保持有的 93.47% 股权，龙净房产持有的 6.53% 股权。本次股权转让完成后，东正投资持有亚萌置业 100% 股权，龙净环保和龙净房产不再持有亚萌置业股权。

2、转让价格

根据上海上会的股权转让审计报告，亚萌置业截至 2006 年 8 月 31 日帐面净资产为 52,277,218.91 元，经上海东洲进行资产评估，评估净资产值为 127,866,985.38 元。以评估后的净资产值为基础，经各方协商，东正投资出资 14000 万元受让全部股权，其中龙净环保获得转让款 13085.8 万元，龙净房产获得转让款 914.2 万元。

3、付款方式与付款时间

股权转让款于股权转让协议生效之日起五个工作日内一次性支付完毕。

4、股权交割时间

股权转让各方于龙净环保股东大会审议通过本次股权转让之日起十五日内

办理股权转让的工商变更登记手续。

5、特别约定

股权转让协议生效后 60 日内，因不可抗力或政府政策的变化导致股权转让工商变更登记无法办理的，协议予以解除，转让方应在 10 日内返还东正投资支付的款项。

6、承诺与保证

龙净环保与龙净房产保证其出让的亚萌置业股权没有设定任何他项权利，也不存在任何限制其转让的情形，若因上述情形导致东正投资损失的，东正投资可以从股权转让款中直接扣除损失。

东正投资保证，自协议生效之日起三个月内，亚萌置业归还龙净环保投入亚萌置业的全部款项，并对还款承担连带责任。

7、违约责任

因龙净环保与龙净房产原因导致亚萌置业超过股权交割时间后 60 日内仍未能办理股权转让的工商变更登记的，东正投资有权单方面解除协议，龙净环保与龙净房产应立即归还东正投资股权转让款，赔偿东正投资实际经济损失，并支付违约金 2000 万元。

若东正投资未能按照约定支付股权转让款的，应支付日万分之三的违约金，若超过 60 日仍未支付的，龙净环保与龙净房产有权解除协议，东正投资应赔偿龙净环保与龙净房产的实际损失并支付违约金 2000 万元。

8、协议生效

协议同时满足下列三个条件后生效：

- (1) 协议各方签字、盖章；
- (2) 经龙净环保股东大会审议通过；
- (3) 经东正投资股东会审议通过；

六、独立财务顾问意见

1、主要假设

本独立财务顾问对本次交易发表意见，是建立在下列假设前提之上的：

(1) 本次交易涉及有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整，其结论可靠、公正；

(2) 国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化；

(3) 本次交易涉及有关各方所在地区的社会经济环境无重大变化；

(4) 本次交易标的资产所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；

(5) 本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议均能如约执行；

(6) 本次交易能够获得有关部门的批准，不存在其他障碍，并能及时完成；

(7) 无其他不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、对本次交易公允性的评价

为确定本次交易的价格，龙净环保聘请上海上会对亚萌置业进行了专项审计，聘请上海东洲对亚萌置业进行了资产评估。在评估增值的基础上，经交易各方协商一致，最终溢价确定了本次交易价格。本次交易建立在公平、自愿的基础上，本公司认为本次交易是公允的。

3、本次交易对龙净环保的影响

(1) 龙净环保 2006 年中期财务报告显示，总资产 28.25 亿元，净资产 7.45 亿元，资产负债率高达 72.6%，而流动比率为 1.20，速动比率为 0.56，经营性现金流量为 -1.98 亿元，现金及现金等价物净增加额为 -1 亿元。通过本次交易，龙净环保可以收到 1.4 亿元的股权转让款（比对应的帐面净资产高出 8772.28 万元），从而降低资产负债率，提高偿债能力。

(2) 通过本次交易，龙净环保逐步从调控力度加大的房地产业中退出，集中公司的各项资源，专注于政策扶持的环保产业，发挥其在电除尘、脱硫等方面的优势地位做大主营业务，更有利于公司的长期可持续发展。

(3) 在出售亚萌置业后，龙净环保下属经营房地产业务的还有上海龙净房地产开发有限公司（持股 99%）、福建古天源房地产有限公司（持股 80%）、沈阳市沈房房地产有限公司（持股 97.50%）、两家物业管理公司以及四家联营企业（其中一家为物业管理公司）。这些龙净环保下属房地产公司多为特定项目而成立，在本次股权转让后，龙净环保与东正投资不会因此而产生同业竞争，也不会增加新的关联交易。

4、本次交易对非关联股东利益的影响

本次交易对龙净环保的财务状况和持续经营能力无不利影响。本次交易尚需经龙净环保股东大会讨论通过，在股东大会上关联股东将放弃表决权并回避。因此，本公司认为本次交易没有损害非关联股东的利益。

七、提请本报告使用人注意事项

1、本次交易尚需经龙净环保股东大会讨论通过，与本次交易有利害关系的关联股东将在股东大会上回避表决。

2、自股权转让协议生效之日起三个月内，亚萌置业归还龙净环保投入亚萌置业的全部款项，东正投资对还款承担连带责任。

3、作为独立财务顾问，本公司并未参与本次交易的磋商与谈判。在本报告中，只是对本次交易提出分析意见。此意见是在假设本次交易双方均按有关协议条款全面履行其所有责任的基础上提出的。

八、备查文件

- 1、龙净环保、龙净房产、东正投资签订的《股权转让协议》；
- 2、上海东洲出具的亚萌置业《资产评估报告》；
- 3、上海上会出具的亚萌置业股权转让审计报告；
- 4、厦门天健出具的亚萌置业 2003—2005 年审计报告；
- 5、福建华兴出具的东正投资 2003—2005 年审计报告。

厦门市新汇通投资咨询有限公司

二零零六年 月 日

审计报告

上会师报字(2006)第 1699 号

上海亚萌置业有限公司董事会：

我们审计了后附的贵公司 2006 年 8 月 31 日的资产负债表以及 2006 年 1 月至 8 月的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 8 月 31 日的财务状况以及 2006 年 1 月至 8 月的经营成果及现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：张俊峰

中国注册会计师：沈佳云

中国 上海

二〇〇六年九月二十六日

一、公司简介

上海亚萌置业有限公司(以下简称“公司”)成立于 2003 年 4 月 24 日,注册住所为上海市松江区佘山镇西霞路 82 号 102 室,法定代表人为周苏华,注册资本为人民币 6,000 万元。经营范围:房地产开发经营,物业管理;建筑装潢材料,五金,卫生洁具,家用电器,日用百货,一般劳动用品,建筑机械设备批发零售。(涉及许可证凭许可证经营)

公司目前尚在开发建造“山的院子花园”(原名翠亭苑)商品住宅过程中。

二、公司主要会计政策、会计估计和会计报表编制方法

1、会计制度:

公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及相关补充规定。

2、会计年度:

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币:

人民币元。

4、记账基础和计价原则:

以权责发生制为记账基础,按历史成本为计价原则,各项财产如果发生减值,则提取相应的减值准备。

5、现金等价物的确定标准:

指持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、坏账核算方法:

坏账损失核算方法:采用备抵法。按应收款项(含应收账款和其他应收款)期末余额的一定比例提取坏账准备,具体提取比例为:

账龄

计提比例

1 年以内	1%
1 至 2 年	5%
2 至 3 年	20%
3 年以上	50%

坏账的确认标准:

- (1) 因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收账款；
- (2) 因债务人逾期未履行偿债义务并具有明显特征表明无法收回的应收账款。

对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

7、存货核算方法:

存货包括：低值易耗品、开发成本、开发产品等，均按实际成本法计价。低值易耗品采用一次摊销法核算。

期末按存货可变现净值低于存货成本的部分计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目成本与可变现净值计量。

8、固定资产及折旧:

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过 1 年的，单位价值较高的有形资产。固定资产按其购建时的实际成本入账。

(2) 折旧方法：根据固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值后，按年限平均法计算折旧。

固定资产分类及使用年限:

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计残值率</u>
电子设备	5 年	3%
交通运输设备	10 年	3%
办公设备及其他	5 年	3%

(3) 固定资产在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

9、在建工程核算方法：

核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程专门借款利息、折价或溢价、外币汇兑差额等费用计入在建工程的成本。在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

在建工程在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

10、长期待摊费用和摊销方法：

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，其中：开办费先在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入当月的损益，其余长期待摊费用在相应的受益期限内平均摊销：

11、收入确认原则：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入与成本能够可靠地计量时；或提供劳务，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与提供该劳务有关的成本能够可靠计量时，确认营业收入的实现。

其他收入按《企业会计制度》的规定予以确认。

12、所得税的会计处理方法：

采用应付税款法。

13、会计政策、会计估计变更的说明

本年度无应披露未披露的重要会计政策和会计估计变更及重大差错更正事项。

三、主要税项

1、流转税：营业税税率为 5%，城建税税率 1%，教育费附加率 3%。

2、企业所得税：按应纳税所得额的 33%计缴。

四、会计报表项目附注(单位：人民币元)

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	111,826.57	63,454.57
银行存款	24,521,721.36	23,419,186.03
其他货币资金	<u>106,915.44</u>	=
合计	<u>24,740,463.37</u>	<u>23,482,640.60</u>

无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、其他应收款

(1) 账面价值

账龄	期末数				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内	940,321.69	99.56%	9,403.22	930,918.47	1%
1—2年	<u>4,150.00</u>	<u>0.44%</u>	<u>207.50</u>	<u>3942.50</u>	5%
合计	<u>944,471.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,610.72</u>	<u>934,860.97</u>	

账龄	期初数				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内	20,610,391.70	100%	206,103.92	20,404,287.78	1%

(2) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	196,458.00	100%	-	-

4、存货

(1) 账面价值

项目	期末数			期初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	288,906,971.45	-	288,906,971.45	157,689,220.76	-	157,689,220.76

(2) 开发成本明细

明细	期末数	期初数
土地使用权出让金	26,220,000.00	26,220,000.00
征地、安置等前期开发费	61,180,000.00	61,180,000.00
动迁费	17,000,000.00	17,000,000.00
地块设施配套费	26,600,000.00	20,600,000.00
建筑工程安装费	128,128,703.68	13,424,925.00
其他	<u>29,778,267.77</u>	<u>19,264,295.76</u>
合计	<u>288,906,971.45</u>	<u>157,689,220.76</u>

(3) 抵押、担保情况详见会计报表附注“四/10”。

5、固定资产及累计折旧

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
电子设备	122,896.00	134,070.00	-	256,966.00
交通运输设备	590,338.14	3,231,784.17	-	3,822,122.31
办公设备及其他	<u>4,300.00</u>	<u>28,000.00</u>	=	<u>32,300.00</u>
合计	<u>717,534.14</u>	<u>3,393,854.17</u>	=	<u>4,111,388.31</u>
累计折旧				
电子设备	5,469.61	24,579.44	-	30,049.05
交通运输设备	33,207.36	108,585.45	-	141,792.81
办公设备及其他	<u>278.08</u>	<u>1,461.50</u>	=	<u>1,739.58</u>
合计	<u>38,955.05</u>	<u>134,626.39</u>	=	<u>173,581.44</u>

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产净值	678,579.09			3,937,806.87

本期固定资产不存在抵押、担保等情况。

6、应付福利费

项目	期末数	期初数
应付福利费	138,337.40	34,965.00

7、应交税金

税种	期末数	期初数
个人所得税	6,772.50	2,584.69

8、其他应付款

(1) 账面数

项目	期末数	期初数
余额	166,143,816.55	195,907,403.63

(2) 期末数中 104,835,000 元为应付福建龙净环保股份有限公司的款项。

9、预提费用

项目	期末数	期初数
预提利息	119,081.97	-
办公室房租	31,333.33	=
合计	150,415.30	=

10、长期借款

项目	期末数	期初数	借款性质
借款本金	100,000,000.00	=	* 抵押借款
合计	100,000,000.00	=	

* 抵押物为上海市松江区佘北公路 1 号 A 块土地使用权、松江区佘北公路 1 号 B 块土地使用权和上海市松江区佘山镇泗陈公路 4388 弄在建商品住宅。

11、实收资本

<u>股东名称</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本次减少</u>	<u>期末数</u>	<u>投资比例</u>
福建龙净环保股份公司	4,080,000.00	52,000,000.00	-	56,080,000.00	93.47%
上海龙净房地产开发有限公司	-	3,920,000.00	-	3,920,000.00	6.53%
上海仓桥房产经营有限公司	3,760,000.00	-	3,760,000.00	-	-
陈新	80,000.00	-	80,000.00	-	-
韦建农	<u>80,000.00</u>	=	<u>80,000.00</u>	=	=
合计	<u>8,000,000.00</u>	<u>55,920,000.00</u>	<u>3,920,000.00</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

公司实收资本业经上海安信会计师事务所审验，并出具安业私字(2003)第 1133 号验资报告验证确认；本期新增实收资本 5,200 万元，业经上海上会会计师事务所审验，并出具上会师报字(2006)第 1287 号验资报告确认。

12、未分配利润

	<u>本期</u>
期初未分配利润	-1,690,225.09
加：2006 年 1 月至 8 月净利润	-6,032,556.00
期末未分配利润	-7,722,781.09

13、财务费用

<u>类别</u>	<u>本期</u>
利息支出	-
减：利息收入	176,531.16
手续费	<u>4,746.03</u>
合计	<u>-171,785.13</u>

五、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

<u>企业名称</u>	<u>注册地址</u>	<u>主营业务</u>	<u>与本公司</u>	<u>经济性质</u>	<u>法定代表人</u>
			<u>关 系</u>	<u>或类型</u>	
福建龙净环保股份公司	龙岩市陵园路	电除尘设备制造、销售等	母公司	上市公司	周苏华

2、不存在控制关系的关联方

<u>公司名称</u>	<u>与本公司关系</u>
上海龙净房地产开发有限公司	股东
沈阳市沈房房地产开发有限公司	同一母公司

(二) 关联方往来余额

关联往来款明细余额项目列示如下：

<u>科目名称</u>	<u>关联方名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
其他应付款	福建龙净环保股份公司	104,835,000.00	172,050,000.00
其他应付款	上海龙净房地产开发有限公司	39,346,200.00	20,796,200.00
其他应付款	沈阳市沈房房地产开发有限公司	15,000,000.00	-

上海市锦天城律师事务所
关于福建龙净环保股份有限公司
股权转让之关联交易的
法律意见书

[2006] 沪锦律非字第 485 号

中国·上海

中国上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗银行大厦 14 楼
电话：(021) 61059126 传真：(021) 61059100 邮编：200120

二〇〇六年十一月

目 录

一、本次股权转让各方当事人的主体资格.....	4
二、本次股权转让的实质条件.....	6
三、本次股权转让的授权与批准.....	7
四、关联交易与同业竞争.....	8
五、信息披露.....	9
六、结论意见.....	9
七、其它.....	9

上海市锦天城律师事务所
关于福建龙净环保股份有限公司
股权转让之关联交易的
法律意见书

[2006] 沪锦律非字第 485 号

致：福建龙净环保股份有限公司

上海市锦天城律师事务所(以下简称“本所”)接受福建龙净环保股份有限公司(以下简称“公司”或“龙净环保”)委托,担任公司本次股权转让的特聘专项法律顾问。本所根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称“合同法”)、《上海证券交易所股票上市规则》(以下简称《上市规则》)及其他相关法律、法规及规范性文件的规定,就龙净环保及下属子公司上海龙净房地产开发有限公司(以下简称“上海龙净房产”)向福建省东正投资股份有限公司(以下简称“福建东正”)转让其所持有的上海亚萌置业有限公司(以下简称“亚萌置业”)股权之关联交易事项(以下简称“本次交易”)出具本法律意见书。

对本所出具的本法律意见书,本所律师声明如下:

- 1、本所律师依据本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、中国证监会等有关规定发表法律意见;
- 2、本所已严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对公司本次交易的合法、合规、真实、有效性进行了核实验证,法律意见书中不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏;

3、本所同意将本法律意见书作为公司本次交易必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任；

4、本所仅就与公司本次交易有关的法律事项发表法律意见，有关其他专业事项依赖于其他专业机构出具的意见，本所并不对有关审计、评估、财务顾问等专业事项发表意见；

5、本所已得到公司如下保证：公司已提供本所出具法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料或口头证言；其向本所提供的有关副本材料与正本材料一致或复印件与原件一致；其提供的文件与材料完整、真实、有效，且无任何隐瞒、虚假或重大遗漏之处；

6、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见；

7、本《法律意见书》仅供公司为本次交易目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对公司提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、本次股权转让各方当事人的主体资格

1、亚萌置业主体资格

亚萌置业成立于2003年4月，法定代表人：周苏华；注册资本：人民币6000万元；营业执照号：3102271009643；法定地址：上海市松江区佘山镇西霞路82号102室；经营范围：房地产开发经营、物业管理。建筑装潢材料，五金，卫生洁具，家用电器，日用百货，一般劳防用品，建筑机械设备批发零售。

亚萌置业股东情况：福建龙净环保股份有限公司占公司注册资本的93.47%，上海龙净房地产开发有限公司占公司注册资本的6.53%。

经本所律师核查，根据法律、法规及亚萌公司章程，亚萌公司为依法设立并合法存续的企业法人，未发现亚萌公司根据法律、法规规定需要终止的情形。

本所律师认为：亚萌公司具备本次交易的主体资格。

2、出让方龙净环保主体资格

龙净环保系1998年1月经福建省人民政府“闽政体股[1998]01号”《关于同意设立福建龙净股份有限公司的批复》批准，由龙岩市国有资产管理局作为主发起人，联合龙岩市电力建设发展总公司、中国电能成套设备公司等其他十家法人单位共同发起设立的股份有限公司，设立时公司股本总额为5000万元。1999年11月经福建省人民政府“闽政体股[1999]29号”《关于同意福建龙净股份有限公司增资扩股及调整股权结构的批复》批准，公司进行增资扩股，扩股后的股本总额变更为10200万元，并于1999年12月7日在福建省工商行政管理局进行了工商变更登记，取得《企业法人营业执照》（注册号3500001001680号）。2000年7月4日公司将名称由“福建龙净股份有限公司”更名为“福建龙净环保股份有限公司”并办理工商变更登记。2000年12月14日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]171号文核准，公司在上海证券交易所以上网定价的发行方式向社会公开发行人民币普通股(A股)6500万股，每股面值1元人民币，发行价格为7.20元/股。2000年12月29日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

经营范围包括：环境污染防治设备(含烟气脱硫治理、除尘设备)、工业自动控制系统装置、环保专用仪器、仪表，输送机械设计、制造、销售、安装；经营本企业和本企业成员企业生产及科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业进料加工和“三来一补”业务；环境保护设施运营(限除尘脱硫生活污水)；环境污染防治工程(废气)乙级专项设计资格；房地产开发，室内装饰装修；对水利水电行业的投资。(以上经营范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定。)；法定代表人：周苏华；法定地址：福建省龙岩市新罗区陵园路81号；注册资本：16700万元；营业执照号：3500001001680

经本所律师核查，根据法律、法规及龙净环保章程，龙净环保为依法设立并合法存续的企业法人，未发现龙净环保根据法律、法规规定需要终止的情形。

本所律师认为：龙净环保具备本次交易的主体资格。

3、出让方上海龙净房产主体资格

上海龙净房产成立于2002年6月，法定代表人：高峰；注册资本：人民币3000万元；营业执照号：3101131017649；法定地址：宝山区宝杨路1231号；经营范围：房地产开发、经营。

上海龙净房产股东情况：福建龙净环保股份有限公司出资 2700 万元，占公司注册资本的 90%；西安西矿环保科技有限公司出资 150 万元，占公司注册资本的 5%；上海龙净环保科技工程有限公司出资 120 万元，占公司注册资本的 4%；上海高山企业管理有限公司出资 30 万元，占公司注册资本的 1%。

经本所律师核查，根据法律、法规及上海龙净房产章程，上海龙净房产为依法设立并合法存续的企业法人，未发现上海龙净房产根据法律、法规规定需要终止的情形。

本所律师认为：上海龙净房产具备本次交易的主体资格。

4、受让方福建东正主体资格

福建东正为龙净环保第一大股东，成立于1999年5月，法定代表人：周苏伟；注册资本：人民币9600万元；注册号：3500001002035；法定地址：福州市鼓楼区津泰路268号；经营范围：能源、原材料、高科技项目、建筑材料、房地产、文化、信息产业的投资；农副产品的种植、饲料销售；电子元器件、通讯产品、电子计算机及配件的销售以及粮油产品的批发销售等；股东及持股情况：周苏华43%、周苏伟21.5%、中润吉粮21.5%、李平10%、周苏榕4%；公司实际控制人：周苏华。

经本所律师核查，根据法律、法规及福建东正章程，福建东正为依法设立并合法存续的企业法人，未发现福建东正根据法律、法规规定需要终止的情形。

本所律师认为：福建东正具备本次交易的主体资格。

二、本次股权转让的实质条件

1、2006年11月8日，龙净环保、上海龙净房产与福建东正签订了《股权转让协议》。龙净环保将持有的亚萌置业93.47%股权转让予福建东正；龙净环保控股子公司上海龙净房产将其持有的亚萌置业6.53%股权转让予福建东正。本次股权转让已构成关联交易。

本次股权转让完成后福建东正占亚萌公司注册资本的100%，成为亚萌公司唯一股东。

2、《股权转让协议》对股权转让的数额、比例、转让价格、支付方式、支付时间以及双方的保证承诺、违约责任、生效条件、期限和终止、争议的解决等合同的

必备条款均作了明确的约定。

本次股权转让以亚萌公司截止2006年8月31日经审计和评估的净资产为定价依据。

本次交易经具有证券从业资格的上海上会会计师事务所审计，出具上会师字(2006)第1699号《审计报告》，截止2006年8月31日，亚萌公司净资产为5,227.72万元。

本次交易经具有证券上海东洲资产评估有限公司评估，出具沪东洲资评报字第DZ060429171号《资产评估报告》，以2006年8月31日为评估基准日，评估帐面价值5,227.72万元，评估价值12,786.70万元

根据上海上会会计师事务所出具上会师字(2006)第 1699 号《审计报告》、上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第 DZ060429171 号《资产评估报告》，亚萌公司截止 2006 年 8 月 31 日帐面净资产为 52,277,218.91 元，评估净资产为 127,866,985.38 元。经各方协商，协议项下股权转让总价款为人民币 14000 万元，龙净环保转让款为 13085.8 万元，上海龙净房产转让款为 914.2 万元。

转让款项于《股权转让协议》生效后五个工作日内一次性付清。

在《股权转让协议》生效之日起三个月内，亚萌公司归还龙净环保投入亚萌公司的全部款项，福建东正对还款承担连带责任。

《股权转让协议》同时满足下列三个条件后生效：

- <1>协议经协议各方签字、盖章；
- <2>协议经龙净环保股东大会审议通过。
- <3>协议经福建东正股东会审议通过。

本所律师经审查认为，《股权转让协议》对本次交易重要事项均做出了明确约定，未发现协议内容有违反法律、法规及规范性文件之处。

本所律师认为：公司及上海龙净房产与福建东正具备了签订《股权转让协议》的资格和条件，符合股权转让的各项实质条件，不违反法律、法规及相关规范性文件的规定，但《股权转让协议》尚需取得公司股东大会的批准。

三、本次股权转让的授权与批准

(一)已履行的程序

1、具有证券从业资格的上海上会会计师事务所出具上会师字(2006)第 1699 号《审计报告》。

2、具有证券从业资格的上海东洲资产评估有限公司出具沪东洲资评报字第 DZ060429171 号《资产评估报告》。

3、龙净环保董事会于 2006 年 11 月 8 日召开第四届董事会第八次会议，审议通过本次交易的议案。

4、福建东正股东会于2006年11月6点召开2006年度第一次临时股东会，同意以14000万元的价格受让亚萌置业100%的股权。

5、龙净环保、上海龙净房产、福建东正与2006年11月8日签订《股权转让协议》。

(二)本次交易尚需履行的法律程序

本次交易尚须得到龙净环保股东大会审议通过。经股东大会审议通过后，方可实施股权转让协议中约定的内容。

本所律师认为，除本法律意见书提及的尚需履行的相关法律程序外，本次交易在现阶段业已取得必要的授权和批准。

四、关联交易和同业竞争

福建东正持有龙净环保21.98%的股权，为公司第一大股东，公司与福建东正之间的股权转让行为已构成关联交易；根据龙净环保公司章程、董事会工作条例，在董事会审议该关联交易时，三名关联董事进行了回避，其它非关联董事和独立董事表决通过了该关联交易。

本次交易出售价格的确定以具有证券从业资格的上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》及上海上会会计师事务所《审计报告》中确定的价值为依据，价格公允；在表决程序上，关联董事回避表决，独立董事独立发表意见；在信息披露方面，龙净环保遵循公开、公平、公正的原则履行了本次交易相关的信息披露义务。同时，本所未发现本次交易过程中存在明显损害龙净环保及其全体股东利益的情形。据此，本所认为，本次交易是公允、合理的，不存在损害龙净环保及全体股

东合法权益的情形。

龙净环保在出售亚萌置业股权后，公司经营房地产业务的关联公司还包括上海龙净房地产开发有限公司(持股 99%)、福建古天源房地产有限公司(持股 80%)、沈阳市沈房房地产有限公司(持股 97.50%)、两家物业管理公司以及四家联营企业(其中一家为物业管理公司)。尽管同时经营房地产业务，但亚萌置业为为特定项目而成立的项目公司，故未发现龙净环保在本次股权转让后，存在与第一大股东产生同业竞争或出现新的关联交易的情况。

五、信息披露

1、本次交易中，龙净环保及下属子公司上海龙净房产转让的股权所涉及的资产总额、资产净额、主营业务收入未超过公司最近一期总资产、净资产或主营业务收入的50%，不属于重大资产出售事项。但按照《上市规则》规定应向上海证券交易所报告并予以公告。独立董事意见、董事会公告、股权转让公告一并公告。

2、因受让方福建东正系龙净环保第一大股东，本次交易已构成关联交易，公司应向上海证券交易所报告并进行关联交易公告。

3、本所律师认为，在本次交易进行中，除上述信息披露外，公司应在适当的时候对本次交易进展情况的信息披露作出适当的安排。

六、结论意见

综上所述，本所认为，本次交易的相关各方具备相应的主体资格；本次交易各方已履行阶段性的相关程序；本次交易不存在其他应披露而未披露的合同、协议或安排。龙净环保尚需取得公司股东大会的批准，并按照《上市规则》的规定履行后续的程序及信息披露义务；本次交易符合有关法律、法规和规范性意见的规定，至本法律意见书出具之日止，未发现本次交易存在实质性的法律障碍。

七、其它

本法律意见书正本三份。

上海市锦天城律师事务所

经办律师：俞啸军

二00六年十一月八日