

## **福建龙净环保股份有限公司**

### **转让上海昌安置业有限公司股权的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

重要内容提示：

1、交易内容：转让本公司所持有上海昌安置业有限公司 50%的股权，交易金额为人民币 4,400 万元。

2、本次股权转让不构成关联交易。

3、本次转让对上市公司持续经营能力及资产状况没有不良影响。

#### 一、交易概述

1、本公司将持有的上海昌安置业有限公司 50%的股权转让给上海富诚企业股份有限公司，交易金额为人民币 4,400万元，此次股权转让不构成关联交易。

2、本公司于 2008 年 12月 25日召开了公司第五届董事会第二次会议，会议以同意9票、反对0票、弃权0票通过《关于转让上海昌安置业有限公司 50%股权的议案》，同意公司将持有上海昌安置业有限公司 50%的股权以人民币 4,400万元的价格转让给上海富诚企业股份有限公司。公司独立董事对本次股权转让发表了独立意见：认为转让定价方法、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，有利于公司控制房地项目的经营风险，收回出资。本次股权转让额在董事会授权审批权限范围内，因此不须经公司股东大会审议通过。

#### 二、交易对方当事人情况介绍

##### 1、基本情况

交易对方：上海富诚企业股份有限公司

成立时间：一九九七 年 八 月 十一日

注册资本：人民币 6,000万元

法定代表人：李永翠

公司类型：股份有限公司

注册地址：浦东新区张杨路836号16层H座

经营范围：国内商品（除专项规定），物资供销，高新技术、包括工业、农业的项目投资，财务、商务、经济信息咨询（除金融、证券），投资管理。

财务状况：截止 2007 年 12 月 31 日资产总额 33,706.66 万元，负债总额 21,074.00万元，净资产 12,632.66万元，2007 年度销售收入110,752.40万元，净利润 4,929.46万元。

2、上海富诚企业股份有限公司与本公司及本公司前十名股东无关联关系。

### 三、交易标的基本情况

1、交易标的：本公司所持上海昌安置业有限公司 50%的股权。

2、上海昌安置业有限公司成立日期：1994年12月6日

3、上海昌安置业有限公司现有股东情况：

名称	出资金额（元）	出资比例（%）
上海金琦实业发展公司	6,000,000.00	10
上海兆基实业有限公司	9,000,000.00	15
上海富诚企业股份有限公司	15,000,000.00	25
福建龙净环保股份有限公司	30,000,000.00	50

4、注册资本：注册资本人民币 6,000万元。

5、经营范围：房地产开发，销售装潢材料、建材，物业管理。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

6、注册地址：青浦区徐泾镇华徐公路105号

7、法定代表人：高峰

8、公司的财务状况：经万隆会计师事务所有限公司上海分所审计，截止 2008 年 10 月 31日，公司总资产 9,581.80万元，负债1,192.19万元，净资产8,389.61 万元，2008 年1-10月份营业收入 0万元，净利润-512.08万元。

9、本次评估由具有证券从业资格的上海万隆资产评估有限公司本着独立、

客观、科学的工作原则对上海昌安置业有限公司进行审计和评估，评估基准日为2008年10月31日。

评估结果汇总表：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,458.37	9,458.37	9,458.37		
固定资产	123.44	123.44	390.73	267.29	216.53
其中：建筑物	113.31	113.31	373.28	259.97	229.43
设备	10.13	10.13	17.45	7.32	72.26
资产总计	9,581.81	9,581.81	9,849.10	267.29	2.79
流动负债	1,192.19	1,192.19	1,192.19		
负债总计	1,192.19	1,192.19	1,192.19		
净资产	8,389.62	8,389.62	8,656.91	267.29	3.19

10、上海金琦实业发展有限公司和上海兆基实业有限公司已承诺放弃了对该转让股权的优先购买权。

#### 四、交易合同的主要内容及定价情况

##### 1、交易各方

转让方：福建龙净环保股份有限公司

受让方：上海富诚企业股份有限公司

2、交易内容：福建龙净环保股份有限公司将其所持上海昌安置业有限公司50%的股权转让给上海富诚企业股份有限公司。

3、交易金额：人民币 4,400万元。

4、交易金额支付方式：受让方以现金人民币4,400万元支付上述股权转让款。

5、交易金额支付条件：

(1) 合同生效之日起7天内，受让方向转让方支付股权转让款人民币4,115万元。

(2) 完成工商变更登记之日起一个月内，受让方向转让方支付股权转让款人民币285万元。

6、合同生效条件：合同由双方合法代表签字、盖章，并经双方董事会或股东大会审议通过后生效。

7、定价政策：本次转让价格是根据上海万隆资产评估有限公司对上海昌安置业有限公司出具的评估报告为依据（评估基准日为2008年10月31日），经双方

共同协商，本公司将持有上海昌安置业有限公司 50% 股权以人民币4,400万元的价格转让。

#### 五、转让股权的目的和对公司的影响

上海昌安置业有限公司自成立以来负责上海青浦沪的长堤别墅和长堤花园两个房地项目，目前所开发项目已全部竣工并全部售出，鉴于公司对房地产业务方向的调整，公司决定转让上海昌安置业有限公司股权，收回出资。本次股权转让完毕后，本公司不再持上海昌安置业有限公司股权。此次股权转让对公司的持续经营能力和盈利能力没有不良影响，转让股权所得款项主要用于补充公司流动资金。

#### 六、备查文件目录

- 1、公司第五届董事会第二次会议决议；
- 2、股权转让合同；
- 3、上海万隆资产评估有限公司出具沪万隆资评报字第（2008）第 146 号《上海昌安置业有限公司股权转让项目评估报告》；

特此公告

福建龙净环保股份有限公司

董事会

2008年12月25日

# 上海昌安置业有限公司股权转让项目 评估报告

沪万隆评报字（2008）第146号

上海万隆资产评估有限公司

二〇〇八年十二月三日

# 上海昌安置业有限公司股权转让项目 评估报告目录

评估报告声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围 .....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、    特别事项说明.....	19
十二、    评估报告使用限制.....	20
十三、    评估报告提出日期.....	20

## 上海昌安置业有限公司股权转让项目 评估报告声明

1、恪守独立、客观和公正的原则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、本次评估是对评估对象特定价值进行估算并发表专业意见，本评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。

6、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明。对被评估企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项和期后重大事项，委托方、被评估企业及相关当事方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及注册资产评估师不承担相应责任。

7、评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

上海万隆资产评估有限公司

二〇〇八年十二月三日

## 上海昌安置业有限公司股权转让项目 评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自【沪万隆评报字(2008)第 146 号】评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

上海万隆资产评估有限公司接受上海富诚企业股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权转让而涉及的上海昌安置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

**评估目的：**股权转让

**评估方法：**资产基础法

**评估对象和范围：**评估对象为股东全部权益价值；评估范围为上海昌安置业有限公司的全部资产及负债。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2008 年 10 月 31 日

**评估结论：**

上海昌安置业有限公司股东全部权益价值评估值为人民币(大写)捌仟陆佰伍拾陆万玖仟零陆拾壹元陆角肆分 (RMB86,569,061.64 元)。

上海昌安置业有限公司于本次评估基准日 50% 股东全部权益价值评估值为大写人民币肆仟叁佰贰拾捌万肆仟伍佰叁拾元捌角贰分 (RMB43,284,530.82 元)。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

(此页无正文)

上海万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：王进江

法定代表人：周羲

中国注册资产评估师：张维军

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

二〇〇八年十二月三日

沪万隆评报字（2008）第 146 号

## 上海昌安置业有限公司股权转让项目 评 估 报 告

### 上海富诚企业股份有限公司：

上海万隆资产评估有限公司(以下简称本公司)接受上海富诚企业股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权转让而涉及的评估对象履行了必要的评估程序，现将评估情况及评估结论报告如下：

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方

1、委托方与被评估企业的关系：委托方上海富诚企业股份有限公司系上海昌安置业有限公司的股东，持股比例为 25%。

#### 2、委托方简介

委托方名称： 上海富诚企业股份有限公司

住 所： 浦东新区张杨路 838 号 16 层 H 座

法定代表人： 李永翠

注 册 资 本： 人民币陆仟万元

实收资本： 人民币陆仟万元

公司类型： 股份有限公司（非上市）

经营范围： 国内商业（除专项规定），物资供销，高新技术、包括工业、农业的项目投资，财务、商务、经济信息咨询（除金融、证券），投资管理。（凡涉及行政许可的，凭许可证经营）。

## （二）产权持有者

上海昌安置业有限公司产权持有者为四家

名 称	出资金额（元）	出资比例
上海金琦实业发展公司	6,000,000.00	10%
上海兆基实业有限公司	9,000,000.00	15%
上海富诚企业股份有限公司	15,000,000.00	25%
福建龙净环保股份有限公司	30,000,000.00	50%

福建龙净环保股份有限公司简介：

企业名称： 福建龙净环保股份有限公司（股票代码 600388）

地 址： 福建省龙岩市陵园路 81 号

法定代表人： 周苏华

注册资本： 16,700 万元

公司类型： 股份有限公司（上市公司）

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自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原

辅材料、机器设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；环境污染治理设施运营(除尘脱硫甲级)；环境污染防治工程(废气)甲级专项设计资格；房地产开发，室内装饰装修；对水利水电行业的投资。

### (三) 委托方以外的其他报告使用者

其他报告使用者为国家法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

## 二、评估目的

为福建龙净环保股份有限公司将其持有的上海昌安置业有限公司 50%股权转让给上海富诚企业股份有限公司提供价值参考意见。

本次经济行为已经上海昌安置业有限公司 2008 年 9 月 18 日股东会决议同意。

## 三、评估对象和范围

(一) 评估对象为上海昌安置业有限公司(以下简称被评估企业)股东全部权益价值。

(二) 评估范围为被评估企业的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额(元)
流动资产	94,583,676.65
固定资产(净值)	1,234,364.37
资产总额	95,818,041.02
流动负债	11,921,942.01
负债总额	11,921,942.01

本次纳入评估范围的全部资产与负债与委托评估时确定的资产范围一致。

### (三) 被评估企业介绍

#### 1. 概况:

企业名称: 上海昌安置业有限公司

住 所: 青浦区徐泾镇华徐公路 105 号

法定代表人: 高 峰

注册资本: 人民币陆仟万元

实收资本: 人民币陆仟万元

公司类型: 有限责任公司(国内合资)

经营范围: 房地产开发, 销售装潢材料、建材, 物业管理。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)。

营业期限: 一九九四年十月六日至二〇一四年十二月五日

#### 2. 基本情况:

上海昌安置业有限公司原由上海金琦实业发展公司、上海兆基实业有限公司共同出资组建, 注册资本为 1500 万元, 分别占注册资本 40% 和 60%; 2002 年 4 月根据公司股东会决议, 增加注册资本 4500 万元, 注册资本变更为 6000 万元, 新增注册资本 4500 万元, 由上海富诚企业股份有限公司缴足, 变更后上海金琦实业发展公司、上海兆基实业有限公司、上海富诚企业股份有限公司分别占有公司股份的 10%、15%、75%; 2003 年 2 月公司股东上海富诚企业股份有限公司将其所持本公司股权的 50% 转让给福建龙净环保股份有限公司。截止评估基准日 2008 年 10

月 31 日上海昌安置业有限公司共有股东 4 名，上海金琦实业发展公司、上海兆基实业有限公司、上海富诚企业股份有限公司和福建龙净环保股份有限公司，分别占公司的股权比例为 10%、15%、25%、50%。

该公司于 1995 年 10 月至 1997 年，投资开发了位于上海青浦沪青平公路 1533 号的长堤别墅，长堤别墅占地 4 万平方米，共建有 64 幢，90 户美式花园别墅，现已全部售出。自 2002 年起，投资开发位于青浦徐泾西北区紧靠上海银涛高尔夫球场的 330 亩土地上建造大型别墅小区---长堤花园，该花园由 162 栋独立式别墅和环岛会所构成，于 2005 年底全部竣工，现已全部售出。

该公司除投资开发上述两个项目均已完工售出外，现处于长堤花园项目清理阶段。

该公司执行的主要会计政策、适用主要税种和税率及税收优惠政策：

(1) 公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定；

(2) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本为计价原则；

(3) 适用的税目、税率为：

营业税：按应税营业收入的 5% 预缴；

城市维护建设税：按当期应交流转税的 1% 预缴；

土地增值税：按应税营业收入的 1% 计缴；

企业所得税：按应纳税所得额和当期适用之税率计缴，所得税税率

为 25%;

### 3. 近三年一期主要财务指标及经营业绩

#### (1) 三年又一期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2005-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2008-10-31
资产总额	31,868.75	21,201.58	12,474.53	9,581.80
负债总额	12,865.92	7,513.01	1,202.84	1,192.19
所有者权益	19,002.83	13,688.57	11,271.69	8,389.61
资产负债率	40.37%	35.44%	9.64%	12.44%

#### (2) 三年又一期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年 1--10 月份
主营业务收入	24,374.32	11,187.76	3,355.87	0.00
净利润	2,418.44	2,685.74	1,583.12	-512.08
经营性净现金流量	354.92	3,865.41	-1,121.28	---
净资产收益率	12.73%	19.62%	14.05%	-5.21%

上述数据：2005 年度和 2006 年度摘自上海众华沪银会计师事务所有限公司[沪众会字（2006）第 0192 号]和[沪众会字（2007）第 0492 号]，2007 年度、评估基准日摘自万隆会计师事务所有限公司上海分所[万会沪业字（2008）第 683 号]、[万会沪业字（2008）第 1560 号]的审计报告。

## 四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日 2008 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第四十二号）；
- 2、《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》（财评字[1999]91号）；
- 3、《关于转发〈资产评估操作规范意见（试行）〉的通知》（国资办发[1996]23号）；
- 4、财政部颁布的《企业会计准则》；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；

- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—业务约定书；
- 6、资产评估准则—机器设备；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—工作底稿；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

### （三） 产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、验资报告；
- 3、房地产权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、与产权持有者资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 6、其他权属证明资料。

### （四） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心 2008《机电产品报价手册》；

- 4、当地公开招拍挂市场信息；
- 5、评估评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与产权持有者资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、委托方及产权持有者提供的其他与评估有关的资料；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法(成本法)。但本次评估,由于缺乏可比较的交易案例而难以采用市场法;由于被评估企业系房地产开发企业,该企业截止资产评估基准日,其开发建设的项目均已完成,也无土地储备,无后续开发项目,因此,企业未来的收益不能够进行合理的预测,未来收益的风险程度相对应的收益率不能够进行合理估算,也不适用收益法,故采用成本法(资产基础法)评估。

成本法(即资产基础法)是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

其基本计算公式为:

评估值 = 各项资产评估值之和 - 负债

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### (一) 接受委托

本公司与委托方、产权持有人协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

### (二) 现场清查

本评估小组于 2008 年 11 月 18 日进驻现场，对被评估企业填报的资产清查评估明细表、历史经营状况进行分析、甄别和调查询证，并与企业有关财务记录数据进行核对。注册资产评估师与被评估企业的有关人员按核对后的资产清查评估明细表一起进行现场核实与勘察，记录有关数据，查验产权证明文件，同时收集有关评估资料。项目组于 2008 年 11 月 19 日结束现场工作。

上海昌安置业有限公司截至评估基准日 2008 年 10 月 31 日的总资产账面值为 9,581.81 万元，总负债账面值 1,192.19 万元，主要清查结果如下：

- 1、现金及现金等价物为现金和银行存款，共计 766.93 万元。
- 2、应收款项账面值为 8,691.44 万元，占流动资产总额的 91.89%。
- 3、主要不动产概况

总体情况：企业所属的不动产为固定资产科目下核算的房屋建筑物类，账面原值 230.65 万元，账面净值 113.31 万元。

### (1) 主要特点

①地理位置：房地产共两处，一处坐落于青浦区徐泾镇宅东村（沪青平公路 1533 号），另一处坐落于桂林东街 150 弄 11 号。

②建筑物概况：坐落于青浦区徐泾镇宅东村的为综合楼，用途为会所，建筑面积为 1,001.08 平方米，于 1997 年 5 月，混合结构；坐落于桂林东街 150 弄 11 号为住宅，建筑面积为 46.80 平方米，于 1992 年建成，混合结构。

## （2） 权属状况

① 坐落于青浦区徐泾镇宅东村的房地产权利人为上海昌安置业有限公司，权证号为沪房地青字（1997）第 002276 号，土地权属性质为国有出让，土地用途为住宅，地号为徐泾镇宅东村 32-1 丘，图号为 III33-36/61-64，使用期限自 1996 年 10 月 24 日至 2066 年 10 月 23 日止，类型为会所。

② 坐落于桂林东街 150 弄 11 号的房地产权利人为上海昌安置业有限公司，权证号为沪房地徐字（1999）第 017175 号，土地权属性质为国有出让，土地用途为住宅，地号为徐汇区康健新村街道 323fyn 坊，图号为 III43-18.19，类型为新工房 2。

## （三）成本法评定估算

- 1、 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、 应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。
- 3、 固定资产—房屋建筑物（或称房地产）采用市场比较法、收益现值法评估。

### （1）市场比较法

将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

### （2）收益法

预计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加确定委估对象的评估值。

#### 4、 固定资产—电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

##### ①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

##### ②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

#### 5、 固定资产—运输设备，采用市场法评估。

市场比较法系根据二手车市场同类车交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

6、 负债根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

### （五）撰写报告

对初步评估结果进行综合分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项。对评估结果进行分析、修改和完善，形成评估结论，经本公

司三级复核完成评估报告,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,最终出具评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 特殊假设

1、 假设评估的资产现有用途不变并继续使用,被评估企业保持持续经营状态。

2、 被评估企业及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

3、 假定被评估企业管理当局对企业经营负责地履行义务,并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

4、 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、 评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价,也没有考虑流动性因素引起的折价。

### (二) 一般假设

1、 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按准则要求进行一般性的调查并披露,但不对其真实性作任何形式的保证。

2、 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易

各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 十、评估结论

1、资产账面值为 95,818,041.02 元，调整后资产账面价值 95,818,041.02 元，评估值 98,491,003.65 元，增值 2,672,962.63 元，增值率为 2.79%。

2、负债账面价值为 11,921,942.01 元，调整后账面价值为 11,921,942.01 元，评估值 11,921,942.01 元，无增减值。

3、净资产账面值为 83,896,099.01 元，调整后净资产账面值 83,896,099.01 元，评估值为 86,569,061.64 元，增值 2,672,962.63 元，增值率为 3.19%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产	9,458.37	9,458.37	9,458.37		
二、固定资产	123.44	123.44	390.73	267.29	216.53
其中：设备类	10.13	10.13	17.45	7.32	72.26
建筑物类	113.31	113.31	373.28	259.97	229.43
三、资产合计	9,581.81	9,581.81	9,849.10	267.29	2.79
四、流动负债	1,192.19	1,192.19	1,192.19		
五、非流动负债					
六、负债合计	1,192.19	1,192.19	1,192.19		
十二、净资产	8,389.62	8,389.62	8,656.91	267.29	3.19

本次评估结论：

上海昌安置业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评

估值为 大写人民币捌仟陆佰伍拾陆万玖仟零陆拾壹元陆角肆分 (RMB86,569,061.64 元)。

上海昌安置业有限公司于本次评估基准日 50% 股东全部权益价值评估值为 大写人民币肆仟叁佰贰拾捌万肆仟伍佰叁拾元捌角贰分 (RMB43,284,530.82 元)。

## 十一、 特别事项说明

1、 上海昌安置业有限公司的其他应收款中，应收其四家股东福建龙净环保股份公司、上海富诚企业股份公司、上海金琦发展有限公司、上海兆基实业有限公司的款项分别 41,150,000.00 元、21,825,000.00 元、9,630,000.00 元、9,695,000.00 元。

2、 上海昌安置业有限公司截止资产评估基准日，其开发建设的项目均已完成，目前无土地储备，无后续开发项目，现处于长堤花园项目清理阶段。

### 3、 未分配利润变动事项

(1) 公司于 2008 年 4 月临时董事会议决定分配 2007 年度利润，分配后未分配利润 2.99 万元，结转 2008 年度。

(2) 公司于 2008 年 10 月 20 日召开临时董事会议，同意预提奖金和补偿费用 500 万元整，计提职工薪酬后，形成 2008 年 10 月未分配利润-509.09 万元。

(3) 上述两项事项均在 2008 年发生，对企业净资产产生重大影响，提请报告使用人及相关当事方关注，上述事项最终应以章程规定的权力机构批准为准，并作相应纳税准备。

4、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估企业有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

5、评估现场清查结束日至本报告提出日之间，被评估企业及相关责任方未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项特提请报告使用者予以关注。

## 十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的报告使用有效期自 2008 年 12 月 3 日至 2009 年 10 月 30 日止。

## 十三、 评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2008 年 12 月 3 日。

(以下无正文)

上海万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：王进江

法定代表人：周羲

中国注册资产评估师：张维军

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

二〇〇八年十二月三日