

上海同济科技实业股份有限公司  
2009 年第二次临时股东大会

会议资料



二 00 九年十一月二日

# 目 录

一、会议议程.....	2
二、议事规则.....	3
三、表决办法.....	4
四、大会议案.....	5
关于出售同济联合广场 D 楼的议案 .....	5

**上海同济科技实业股份有限公司**  
**2009 年第二次临时股东大会会议议程**

**时 间：**2009 年 11 月 2 日上午 9：00

**地 点：**上海市中山北二路 1121 号同济科技大厦二楼报告厅

**出席人员：**1、股东及授权代表  
2、公司董事、监事、董事会秘书  
3、公司高级管理人员、公司聘请的见证律师

**主 持 人：**王明忠 董事

**议 程：**

- 一、股东大会秘书处宣读大会议事规则并报告本次大会的出席情况
- 二、审议大会议案  
    审议《关于出售同济联合广场D楼的议案》
- 三、股东发言及提问
- 四、公司领导回答股东提问
- 五、投票表决  
    1、大会秘书处第二次报告参加本次大会的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，并宣读投票表决办法  
    2、投票表决
- 六、大会秘书处宣读大会表决结果
- 七、上海市天寅律师事务所李颖律师宣读法律意见书
- 八、主持人宣读股东大会决议，宣布大会结束

# 上海同济科技实业股份有限公司

## 2009 年第二次临时股东大会议事规则

为了维护广大投资者的合法权益，确保股东在本次会议期间依法行使权利，确保股东会议的正常秩序和议事效率，根据证监发[2006]21 号《上市公司股东大会规则》的有关规定，提出如下议事规则：

一、股东大会设立秘书处，负责大会的程序安排和会务工作。

二、董事会在股东大会的召开过程中，以维护股东的合法权益、保证正常秩序和议事效率为原则，履行法定职责。

三、股东参加股东大会，依法享有发言权、表决权等各项权利。股东应认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。对于干扰股东大会秩序，寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，大会秘书处将报告有关部门处理。股东应听从会议工作人员安排，共同维护好股东会议秩序和安全。

四、股东应围绕本次股东大会所要审议的议案进行讨论。股东在大会上发言应先进行登记，然后由会议主持人指名后进行。

五、本次大会需审议的各项议案已分别于 2009 年 10 月 16 日、2009 年 10 月 27 日在《上海证券报》及上海证券交易所网站公告。

六、大会由上海市天寅律师事务所出具法律意见书。

上海同济科技实业股份有限公司  
2009 年第二次临时股东大会秘书处

二 00 九年十一月二日

# 上海同济科技实业股份有限公司

## 2009 年第二次临时股东大会表决办法

为了维护广大投资者的合法权益，确保股东在本次会议期间依法行使表决权，依据《公司法》和《上市公司股东大会规则》的有关规定，特制定股东大会的表决办法。

一、大会表决采用记名投票方式，股东（包括股东代理人）在大会表决时，以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股有一票表决权。

二、股东对本次股东大会的议案应逐项表决，在议案下方的“同意”、“反对”和“弃权”中任选一项，选择方式以在所选项对应的空格中打“√”或打“○”为准，不符合此规定的表决均视为“废票”。

三、表决完成后，请股东将表决票及时投入投票箱或交给场内工作人员，以便及时统计表决结果。

四、上海同济资产经营有限公司作为关联股东放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

五、表决投票由二名股东代表、一名监事及律师共同负责计票、监票，并由大会秘书处当场宣布表决结果。

上海同济科技实业股份有限公司  
2009 年第二次临时股东大会秘书处

二 00 九年十一月二日

## 议案

### 关于出售同济联合广场 D 楼的议案

#### 各位股东及股东代表：

2009 年 10 月 15 日，公司董事会六届二次会议作出了关于整体出售同济联合广场 D 楼（以下简称“D 楼”）的决议，决定以约 2.4 亿的价格将 D 楼一次性整体出售给上海迪顺酒店管理有限公司（以下简称“迪顺酒店公司”）。

由于迪顺酒店公司系本公司与关联企业同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司（以下简称“设计院”）共同出资设立的企业，本次交易构成了公司的关联交易。

本次关联交易所涉及的金额约 2.4 亿元，属重大关联交易。根据公司章程的规定，特提请 2009 年第二次临时股东大会进行审议并授权董事会具体执行。

#### 一、关联方介绍

上海迪顺酒店管理有限公司：

关联关系：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司持有其 75% 的股份，本公司持有其 25% 的股份。

法定代表人：王健

注册资本：人民币 10000 万元

企业类型：有限责任公司

主营业务：酒店经营管理

住所：上海市杨浦区彰武路 50 号 101 室

至本次关联交易为止，本公司与关联方的同一交易标的的交易金额为零。

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司：

关联关系：本公司控股股东上海同济资产经营有限公司持有其 70% 的股份，本公司持有其 30% 的股份。

法定代表人：丁洁民

注册资本：6,000 万元

企业类型：有限责任公司

主营业务：设计、勘探、服务

住所：上海市赤峰路 65 号

至本次关联交易为止，本公司与关联方的同一交易标的关联交易金额为零。

## 二、关联交易标的基本情况

D 楼系本公司拥有 100%权益的子公司上海恒济置业发展有限公司投资建设的房产，坐落于上海市杨浦区彰武路 50 号。其建筑形态为 10 层楼的小高层一幢，建筑面积合计 15316.97 平方米，其中地上建筑面积为 13458.86 平方米，地下建筑面积为 1858.11 平方米，不存在任何限制转让及妨碍权属转移的情况。

## 三、关联交易的主要内容和定价政策

根据公司的资金状况和经营情况，本公司拟以约 2.4 亿元的总价将 D 楼一次性整体出售给迪顺酒店公司，交易方式为出售存货。

由于迪顺酒店公司系本公司的关联企业，为保证交易价格的公允性，公司委托上海信衡房地产估价有限公司对 D 楼的市场价值进行了评估，评估值为 23,185 万元。以此为参考，交易双方确定了以约 2.4 亿元的总价一次性整体出售的定价依据，具体价格将在股东大会批准实施后确定。

## 四、该关联交易的目的以及对本公司的影响

本公司整体出售 D 楼，目的是盘活存量房产占用的资金，增加现金净流入，减少财务负担，降低公司资产负债率，改善公司财务状况，促进公司长远发展。

若本项交易成功实施，将当期产生利润和现金流，影响本公司全年合并业绩。

## 五、独立董事的意见

独立董事汤期庆、陈康华、钱逢胜认可本次关联交易并出具了独立意见：

公司出售同济联合广场 D 楼，有利于盘活存量房产占用的资金，增加现金净流入，有利于改善公司财务状况，有利于公司的长远发展。

经评估，D 楼房产的市场价值总额为 23,185 万元。公司以约 2.4 亿元的总价一次性整体出售，符合公允原则，不存在损害公司利益和其他股东利益的行为。

在本公司董事会六届二次会议审议此事项时，全体董事充分发表了意见，丁洁民、凌玮二名关联董事均回避了表决，表决的程序符合上海证券交易所《上市规则》和《公司章程》的规定，本次关联交易对交易各方是完全公平的。

附件:D 楼评估报告

上海同济科技实业股份有限公司董事会

2009年11月2日





## 估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：上海恒济置业发展有限公司

住 所：上海市杨浦区彰武路 50 号

法定代表人：王明忠

### 二、估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

办公地址：上海市黄浦区福佑路 8 号 7 楼 D-E 室

法定代表人：朱雯

机构资质：国家一级〔建房估证字〔2007〕022 号〕

联系电话：021-63301750

传 真：021-63306023

### 三、估价对象

#### 1、估价范围

本次估价对象为上海市杨浦区彰武路 50 号地下 1-2 层、地上 1-10 层的房地产，估价对象建筑面积合计 15316.97 平方米，其中地上建筑面积为 13458.86 平方米，地下建筑面积为 1858.11 平方米。

#### 2、房地产权益状况

估价对象已办理《上海市房地产权证》，权证编号为沪房地杨字（2008）第 021284 号，产权证记载的主要内容如下：

房地坐落：彰武路 50 号

权利人：上海恒济置业发展有限公司

土地用途：商业、办公



权属性质：国有

使用权来源：出让

地号：杨浦区四平街道 181 街坊 10/1 丘

宗地（丘）面积：16736 平方米

使用期限：2004 年 10 月 26 日至 2054 年 10 月 25 日止

幢号：50 号

室号部位：地下 1-2 层、1-10 层

建筑面积：15316.97 平方米

层数：10

竣工日期：2007 年

### 3、房地产实物状况

#### 3.1 土地状况

四至、临街状况：估价对象所在建筑东近阜新路，南邻大连西路，西靠四平路，北沿彰武路。

基地形状、地势：地形较规则，地势平坦。

开发程度：七通一平。

#### 3.2 建筑物和地上附着物状况

估价对象为同济联合广场内的 D 座建筑物，钢混结构，地下 2 层，地上 10 层，目前使用情况为地下 1-2 层为车库，1 层为大堂，2-3 层开设中西餐饮，4 层以上为客房。

建筑物外墙铺设花岗岩，接缝处加工造型线条，安装铝合金飘窗。



大堂局部挑空至二层，地坪、墙面铺设石材，顶部安装异型吊顶，开设暗灯槽，配备咖啡厅。

车库地坪做防滑处理，餐饮和客房区域根据其经营业态进行分隔装修。设备方面大厦配备4部客梯，轿箱装饰镜面不锈钢，室内使用中央空调、烟感喷淋系统。

#### 4、区位状况

杨浦区位于上海市中心城区的东北部，地处黄浦江下游，东、南面濒临黄浦江，与上海浦东新区相望，西以大连路、大连西路、密云路、逸仙路与虹口区相邻；北以原江湾机场与宝山区接壤。

杨浦区商贸业发展迅速，已形成五角场市级副中心、区级商业中心、居住区商业中心和专业特色街的商业新格局，五角场市级副中心的建设已初显规模，一批国际和国内的大型商业企业已进入杨浦，法国的欧尚、台湾的大润发、英国的百安居和上海第一百货、华联、友谊等集团已在区域内开设多家大型超市和购物中心，全区商业用房面积已达106万平方米。

杨浦是高校和科研院所集中的区域，高等教育、研发创新是杨浦的主要特色优势。杨浦知识创新区在空间上覆盖区域全境，是“大学的城市、城市的大学”，也是上海的“都市硅谷”。根据区域内高校的分布状况，高校校区规划为西区、东区和北区三个区域，西区规划以复旦大学、同济大学、财经大学等为核心；东区规划以上海理工大学、上海水产大学为核心；北区规划以中国人民解放军第二军医大学、上海体育学院为核心。另外复旦附中，交大附中，控江中学，杨浦高级中学，市东中学，



同济大学第一附属中学,上海理工大学附中等上海名牌高中也云集杨浦,因而杨浦又被称为上海的学术区。

根据规划,杨浦在完善地区基本居住功能的同时,将加快集教育功能、服务功能与产业功能为一体的杨浦知识创新区建设、五角场城市副中心的拓展和黄浦江两岸与复兴岛发展带的开发。

估价对象位于杨浦区高校和科研院所较为集中的西部区域,与同济大学、同济大学科技园隔路相望,以建筑设计为主打产业,周边已集聚各类创意设计企业 800 余家;邻近有 55、61、142 等多条公交线路,轨道交通 8 号线、10 号线(在建)在附近设有站点,对外交通较为便捷。

四、估价目的:为房地产转让而评估房地产市场价格。

五、估价时点:2009 年 9 月 23 日

六、价值定义:估价对象房地产在全部假设和限制条件下于估价时点的市场价值,估价结果为估价对象建筑物在完成外墙、大堂、电梯厅和走道等公共区域装饰和相应管线安装,配备客梯、空调等设施,其余部分尚未开发利用的使用条件下的市场价值。

#### 七、估价依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则;
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》;
- 4、其他有关法律、法规和政策;
- 5、估价对象《上海市房地产权证》;
- 6、委托方和有关当事人提供的其他资料;
- 7、估价人员实地勘察、调查资料及积累的其他资料。



## 八、估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

### 3、最高最佳使用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

### 4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

### 5、估价时点原则

房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感，所以房地产估价结果具有很强的时效性，应体现估价对象在某一特定时间（即估价时点）的客观合理价格或价值。



## 九、估价方法

经周边市场调查，且根据估价对象的具体情况、特点及收集的资料情况，本次估价采用假设开发法和成本法进行评估测算，其中假设开发法评估中，开发完成后房地产的价值采用收益还原法，成本法采用市场比较法计算土地取得费。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益还原法是指在一定的市场条件下，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再累加，以此来估算出估价对象在估价时点的客观合理价格或价值的方法。

所谓成本法，就是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧（各种价值损耗），以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓市场比较法，是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似的或使用价值相同若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件对估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

### （十）估价结果

在全部假设和限制条件下估价对象房地产于估价时点的市场价值总额为：人民币贰亿叁仟壹佰捌拾伍万元整（RMB23185万元）。



(十一) 估价人员

注册房地产估价师:

注册号: 3120040183

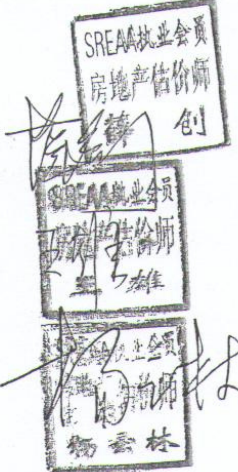
注册房地产估价师:

注册号: 3119980018

(十二) 审核人员

注册房地产估价师

注册号: 3119980200



(十三) 估价作业日期: 2009年9月23日至2009年9月25日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。