

证券代码:600602  
900901

股票简称: 仪电电子  
仪电 B 股

编号: 临 2012-024

## 上海仪电电子股份有限公司 八届十三次董事会会议决议公告

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。

上海仪电电子股份有限公司（以下简称：公司）董事会八届十三次会议书面通知于 2012 年 10 月 19 日发出，会议于 2012 年 10 月 30 日上午以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人，会议由董事长黄峰先生主持。本次会议符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关法律、法规的规定，所做决议合法有效。

会议审议并通过了以下议案和报告：

一、公司 2012 年第三季度报告全文及正文。

表决结果：9 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

二、关于变更长寿路 97 号 26、27 楼房产评估基准日的议案。

表决结果：9 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

2012 年 4 月 23 日，公司八届八次董事会会议审议通过了《关于以拍卖方式出售长寿路 97 号 26、27 楼房产的议案》。

现同意长寿路 97 号 26、27 楼房产评估基准日由 2012 年 3 月 31 日变更为 2012 年 9 月 30 日。经公司聘请的上海东洲资产评估有限公司评估确定长寿路 97 号 26、27 楼房产于评估基准日（2012 年 9 月 30 日）的市场价值为人民币 47,333,916.00 元，公司拟以公开拍卖方式、以不低于评估价格出售该房产，并授权公司管理层办理房产出售的相关事宜。

详见同日披露的《上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产评估项目资产评估报告（评估基准日 2012 年 9 月 30 日）》

上海仪电电子股份有限公司董事会

二〇一二年十月三十一日

# 资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、  
27 层房地产评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字【2012】第 0850139 号



上海东洲资产评估有限公司

2012 年 10 月 22 日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，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；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，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。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。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称 上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产  
评估项目

报告编号 沪东洲资评报字【2012】第 0850139 号

声明 .....	1
目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	4
一、 委托方及其他报告使用者概况 .....	4
I. 委托方 .....	4
II. 其他报告使用者 .....	4
二、 产权持有单位及其概况 .....	5
三、 评估目的 .....	5
四、 评估范围和评估对象 .....	5
五、 价值类型及其定义 .....	5
六、 评估基准日 .....	6
七、 评估依据 .....	6
I. 经济行为依据 .....	6
II. 法规依据 .....	6
III. 评估准则 .....	6
IV. 取价依据 .....	7
V. 权属依据 .....	7
VI. 参考资料及其他 .....	7
八、 评估方法 .....	7
I. 概述 .....	7
II. 评估方法选取理由及说明 .....	8
九、 评估程序实施过程和情况 .....	8
十、 评估假设 .....	8
十一、 评估结论 .....	9
I. 概述 .....	9
II. 结论分析 .....	9
III. 其他 .....	9
十二、 特别事项说明 .....	9
十三、 评估报告使用限制说明 .....	10
I. 评估报告使用范围 .....	10
II. 评估结论使用有效期 .....	10
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	11
IV. 评估报告解释权 .....	11
十四、 评估报告日 .....	11
备查文件 .....	13

## 资产评估报告

(摘要)

项目名称	上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2012】第 0850139 号
委托方	上海仪电电子股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
产权持有单位	上海仪电电子股份有限公司。
评估目的	房地产转让。
评估基准日	2012 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟转让房地产事宜所涉及的，上海仪电电子股份有限公司所持有的位于长寿路 97 号 26、27 层房地产，建筑总面积 2590.8 平方米，资产评估申报表列示的固定资产—房屋建筑物账面原值 25,256,765.74 元，账面净值 21,101,533.63 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用市场比较法和收益法，在对委评对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位部分资产价值为人民币 47,333,916.00 元。 大写：肆仟柒佰叁拾叁万叁仟玖佰壹拾陆元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2013 年 9 月 29 日。
重大特别事项	无。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 资产评估报告

(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。**

### 上海仪电电子股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对上海仪电电子股份有限公司拟转让房地产事宜所涉及的位于长寿路 97 号 26、27 层房地产在 2012 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字【2012】第 0850139 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：上海仪电电子股份有限公司 住 所：上海市浦东新区张江高科技园区张衡路 200 号 1 号楼 2 楼 法定代表人姓名：黄峰 注册资本：人民币 117294.3082 万元 实收资本：人民币 117294.3082 万元 公司类型：股份有限公司（中外合资、上市） 经营范围：电视机、平板显示器件、家庭视听设备、微波炉等小家电产品、船用电子设备、信息技术产品、数字电视接收器、家用商用电器和电子产品及其软件的设计、研发、制造、销售和服务；生产销售真空电子器件及其应用产品、配件、基础材料和生产线设备（国家限制、禁止类及有特殊规定的产品除外）；自有房屋租赁；上述产品及技术的进出口业务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。
II. 其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

## 二、产权持有单位及其概况

委托方即产权持有单位

## 三、评估目的

根据上海仪电控股（集团）公司“沪仪控[2012]55 号”文件，关于同意长寿路 97 号 26、27 楼房产评估的批复。

本次评估为上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产市场价格提供参考。

## 四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为拟房地产转让，评估范围系上海仪电电子股份有限公司拥有的位于长寿路 97 号 26、27 层房地产，建筑总面积 2590.8 平方米，资产评估申报表列示的固定资产—房屋建筑物账面原值 25,256,765.74 元，账面净值 21,101,533.63 元。

2. 根据房地产权证（编号：沪房地普字（2012）第 017721 号）记载，土地状况：土地使用权类型为出让、用途办公，土地面积 3803 平方米、地号为普陀区长寿路街道 19 街坊 9/2 丘；房屋状况：26、27 层整层，房屋类型为办公楼，建筑面积共计 2590.8 平方米；委评对象原为上海仪电电子股份有限公司用于企业办公场所，现今处于空关状态，无对外出租事宜。

3. 世纪商务大厦位于长寿路 97 号，是一幢总楼层为 29 层的高层商务写字楼，由上海荣联房地产有限公司开发建造，建筑面积共计 43,535.62 平方米，土地使用权面积 3803 平方米，竣工于 1999 年。

4. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

5. 资产的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取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任何强迫的情况下，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

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价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2012年9月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 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。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 上海仪电控股（集团）公司关于同意长寿路 97 号 26、27 楼房地产评估的批复（沪仪控【2012】55 号）；
2. 评估业务约定书。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 14 号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国房地产管理法》；
9. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
10. 财政部令 33 号《企业会计准则》；
11. 其它法律法规。

### III. 评估准则

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—工作底稿；

6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—不动产；
8. 资产评估价值类型指导意见；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 企业国有资产评估报告指南。

IV. 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 上海市房地产信息案例；
3. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
4. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 其它相关证明材料。

VI. 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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其它有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

采用市场比较法和收益法,在对委评对象综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。

市场比较法是依据替代原理,将类似的房地产的近期交易价格为基准,同委估房地产进行比较,通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正,从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

待估房地产评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现,以确定评估对象价值的评估方法。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中: P—评估值(折现值); r—所选取的折现率; n—收益年期。

委评对象采用房地合一，采用收益法和市场比较法评估。

## II. 评估方法选取理由及说明

委评房地产用途为办公，该类型用房周边有较多类似房地产市场交易案例，可采用市场比较法测算委评房地产的市场价值，另该类型的房地产评估可比照同区域类型的房地产租金，亦可采用收益法计算该房地产的评估价值。经分析：市场比较法和收益法的测算能够反映出市场价值，故本次选取市场比较法和收益法进行评估。

## 九、评估程序实施过程和情况

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、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
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；查阅委估资产的产权证明文件等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
6. 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，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 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、评估假设

基本假设：

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、汇率等无重大变化。

3. 评估人员对本估价报告中的评估对象进行了实地查勘，估价人员对评估对象的勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

4. 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

经评估，被评估单位部分资产价值为人民币 47,333,916.00 元。大写：肆仟柒佰叁拾叁万叁仟玖佰壹拾陆元整。

本次评估结论主要采用市场比较法，因委评对象周边同类型房地产的市场交易案例充分，市场比较法计算过程能更准确反映委评资产价值，因此对委评对象的评估最适宜采用市场比较法确定评估值。

### II. 结论分析

按照市场比较法评估，产权持有单位在基准日市场状况下委评对象的评估值为 47,333,916.00 元；房屋建筑物账面值 21,101,533.63 元，增值额 26,232,382.37 元，增值率 124.32%。

增值原因主要是房地产取得时间较早，因近年来上海市房地产价格总体呈不断上涨趋势，故形成增值。

### III. 其他

无。

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  
(金额单位：万元)  
2012年9月30日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	2,110.15	4,733.39	2,623.24	124.32%
<b>委估资产合计</b>	<b>2,110.15</b>	<b>4,733.39</b>	<b>2,623.24</b>	<b>124.32%</b>

## 十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中未考虑评估正常交易过程中增减值所引起的税赋问题以及

其他所需要缴纳的税费，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

3. 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。

4. 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账务处理，应当依据国家有关规定。

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特殊事项。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特殊事项，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. 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。

8. 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。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，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. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 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。

#### II. 评估结论使用有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2012年9月30日起计算至2013年09月29日有效。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

**III. 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。

**IV. 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。

**十四、评估报告日**

本评估报告日为2012年10月22日。（本页以下无正文）

资产评估报告

【2012】第 0850139 号

(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

签字注册资产评估师

Tel:021-52402750

陈林根



Tel:021-52402776

杨黎明

报告出具日期

2012 年 10 月 22 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告

【2012】第 0850139 号

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海仪电电子股份有限公司拟转让长寿路 97 号 26、27 层房地产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字【2012】第 0850139 号

序号 附件名称

1. 上海仪电控股（集团）公司《沪仪控[2012]55 号》文件
2. 上海仪电电子股份有限公司营业执照
3. 委评房地产权证
4. 委评房地产登记信息
5. 评估委托方和相关当事方承诺函
6. 评估业务约定书
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 签字资产评估师执业资格证书
11. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
12. 资产清单或资产汇总表