

# 资产评估报告书

(评估书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司  
转让部分资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 1375 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 11 月 30 日

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告书

(目录)

项目名称	上海电气实业有限公司拟向上海电气(集团)总公司转让部分资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1375 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	5
二、 产权持有单位及其概况	6
I. 产权持有单位	6
三、 评估目的	6
四、 评估对象和评估范围	6
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	8
III. 评估准则及规范	8
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	9
VI. 其它参考资料	9
VII. 引用其他机构出具的评估结论	9
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 评估方法介绍	10
九、 评估程序实施过程和情况	11
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
I. 概述	13
十二、 特别事项说明	14
十三、 评估报告使用限制说明	15
I. 评估报告使用范围	15
II. 评估报告使用有效期	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	15
IV. 评估报告解释权	15
十四、 评估报告日	15
报告附件	17

## 资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海电气实业有限公司拟向上海电气(集团)总公司转让部分资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1375 号
委托方	上海电气实业有限公司
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 及根据国家法律、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	上海电气实业有限公司
评估目的	拟转让部分资产。
评估基准日	2017 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为产权持有单位部分资产, 评估范围为产权持有单位持有的投资性房地产, 主要包括位于方斜路 534 号、黄陂南路 651 弄 1 号、北张家浜路 88 号的房地产。建筑面积共计 19,733.81 平方米, 土地使用权面积共计 10,235.00 平方米。委估资产账面价值总计 14,012,164.86 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	对于商业房地产, 本次采用市场比较法和收益法进行房地合一评估, 最终采用市场比较法结果作为评估结论; 对于工业房地产, 本次进行房地分估, 其中对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法, 最终采用市场比较法结果作为评估结论, 对房屋建(构)筑物采用重置成本法评估。
评估结论	经评估, 委估资产于评估基准日时的不含增值税市场价值为人民币 179,409,983.40 元。 大写: 人民币壹亿柒仟玖佰肆拾万玖仟玖佰捌拾叁元肆角。

评估结论使用  
有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 10 月 30 日。

重大特别事项

1. 截止评估基准日，根据上海电气实业有限公司提供的相关权证资料，投资性房地产科目中下列房地产的权证权利人名称因原相关单位被吸收合并后权利人名称未变更，存在现时权证记载权利人与产权持有单位实际名称不符现象，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，提请报告使用者注意。

(1) 房屋所有权证记载情况

序号	坐落	权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利人	清查原因
1	方斜路 534 号	沪房市字第 03503 号	2,438.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更
2	黄陂南路 651 弄 1 号	沪房市字第 02650 号	949.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更

(2) 国有土地使用权证记载情况

序号	坐落	权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	权利人	清查原因
1	方斜路 534 号	沪国用(南市)字第 08144 号	1,082.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更
2	黄陂南路 651 弄 1 号	沪国用(卢湾)字第 009937 号	468.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更

2. 本次评估范围内的无证房屋建筑物的面积由企业提供，无证建筑面积共计 10,362.81 平方米，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整，提请报告使用者注意。

## 资产评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。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。

### 上海电气实业有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法和重置成本法，按照必要的评估程序，对上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让部分资产在 2017 年 10 月 31 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	上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让部分资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1375 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：上海电气实业有限公司 住所：恒丰路 600 号（1-5）幢 1701 室 公司类型：一人有限责任公司（法人独资） 法定代表人：朱卫明 注册资本：人民币 10864.4400 万元整 经营范围：机电企业中外合资，组织机电产品出口、援外及投标和外贸业务，对外技术服务和提供劳务，产品标本设计。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
II. 其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、产权持有单位及其概况

I. 产权持有单位 | 同委托方。

## 三、评估目的

根据上海电气集团股份有限公司资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书，上海电气（集团）总公司承诺：“如于 2017 年 12 月 31 日前未能通过合法方式将标的资产涉及之划拨用地转为出让地或有权主管部门未对标的资产实施收储，经上海电气有权内部决策机构批准并履行相应关联交易审批程序，上海电气（集团）总公司将以现金方式回购标的资产，具体回购价格按照标的资产届时之评估值与本次交易对应之评估值孰高原则确定。”截止本次评估基准日，标的资产涉及之划拨用地尚未转为出让地，且有权主管部门未对标的资产实施收储。

根据上海电气集团股份有限公司董事会决议，上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让部分资产，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。已取得经济行为文件有：

1、上海电气集团股份有限公司董事会决议。

## 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为产权持有单位部分资产，评估范围为本次拟资产转让所涉及的投资性房地产—房屋建筑物和投资性房地产—土地使用权。投资性房地产—房屋建筑物账面值 11,663,411.35 元，共 27 项，建筑面积合计 19,733.81 平方米，其中有证面积 9,371.00 平方米，无证面积 10,362.81 平方米；投资性房地产—土地使用权账面值 2,348,753.51 元，涉及 3 幅土地，土地面积合计 10,235.00 平方米。委估资产账面值总计 14,012,164.86 元。

2. 三宗土地使用权及地上建筑物情况分别介绍如下：

①位于方斜路 534 号的商业用房，权证号为沪房市字第 03503 号，权证记载建筑面积为 2,438 平方米，主要为钢混、混合及砖木结构。国有土地使用权证号为沪国用（南市）字第 08144 号，权证记载土地面积 1,082 平方米，系国有划拨商业用地。证载权利人为上海中迅机电公司，因原单位被吸收合并后权利人名称未变更，存在现时权证记载权利人与产权持有单位实际名称不符现象。截止本次评估基准日，委

评对象已出租，租赁单位为上海大江南娱乐有限公司，租赁期至 2017 年 12 月 31 日。承租户已对委评对象进行装修改造，其现状用途为酒店。

②位于黄陂南路 651 弄 1 号的工业用房，权证号为沪房地浦字 02650 号，权证记载建筑面积为 949 平方米，主要为钢混、混合结构。国有土地使用权证号为沪国用（卢湾）字第 009937 号，权证记载土地面积 468.00 平方米，系国有划拨工业用地。证载权利人为上海中迅机电公司，因原单位被吸收合并后权利人名称未变更，存在现时权证记载权利人与产权持有单位实际名称不符现象。截止本次评估基准日，委评对象空置未出租。

③位于北张家浜路 88 号的工业用房，权证号为沪房地浦字（2013）第 055932 号，权证记载建筑面积为 5,984.00 平方米，另有无证房产建筑面积 10,362.81 平方米，本次评估合计建筑面积为 16,346.81 平方米，主要为钢混、砖混结构。权证记载的土地面积 8,685.00 平方米，系国有划拨工业用地。截止本次评估基准日，委评对象已出租，租赁单位为上海融御投资管理有限公司，租赁日期自 2011 年 10 月 1 日起至 2019 年 9 月 30 日止。承租户已对委评对象进行装修改造，其现状用途为办公。

3.本次纳入评估范围的部分资产账面值由企业管理层申报提供，并经评估人员现场清查确定。

## 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 2017 年 10 月 31 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. 上海电气集团股份有限公司董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
7. 《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；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
13. 《中华人民共和国房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2017）31 号）；

	<ol style="list-style-type: none"><li>4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；</li><li>5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；</li><li>6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；</li><li>7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；</li><li>8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；</li><li>9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；</li><li>10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；</li><li>11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；</li><li>12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；</li><li>13. 财政部令第33号《企业会计准则》；</li><li>14. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；</li><li>15. 其它相关行业规范。</li></ol>
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；</li><li>2. 《建设工程造价估算指标与应用分析》；</li><li>3. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；</li><li>4. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息；</li><li>5. 上海规划和国土资源网；</li><li>6. 上海市基准地价 2013 版；</li><li>7. 房地产相关网站；</li><li>8. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料。</li><li>9. 其他。</li></ol>
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 房地产权证；</li><li>2. 其它相关证明材料。</li></ol>
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；</li><li>2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；</li><li>3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>4. 其它有关价格资料。</li></ol>
VII. 引用其他机构	无。

## 出具的评 估结论

### 八、评估方法

#### I. 概述

对于商业房地产，本次采用市场比较法和收益法进行房地合一评估，最终采用市场比较法结果作为评估结论；对于工业房地产，本次进行房地分估，其中对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法，最终采用市场比较法结果作为评估结论，对房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。

#### II. 评估方 法介绍

根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和得出评估价值。

#### 投资性房 地产—房 屋建筑物 类

本次委评的房屋主要有工业用房和商业用房两种物业类型。

1. 对工业用房，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

（1）对主要建、构筑物重置全价的确定采用重编预算法，以工程造价、前期费用、管理费用、资金成本综合确定；其它房屋建、构筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

（2）成新率的确定是采用年限法与打分法技术测定加权平均综合确定，主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。

2. 对商业用房，采用市场比较法及收益法评估，最终采用市场比较法定价，并扣除应缴纳的土地出让金。

（1）市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定估价对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况

投资性房地  
产—土地  
使用权

修正系数×房地产状况修正系数

(2) 收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

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

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；  
Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

委评土地主要为工业用地和商业用地，根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用市场比较法和基准地价法进行评估。

#### 1、市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

#### 2、基准地价系数修正法

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×(1+交易情况修正系数)×(1+期日修正系数)×(1+因素修正系数)×容积率修正系数×使用年限修正系数

### 九、评估程序实施过程 and 情况

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和负债进行了清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 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。



2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 实物资产清查,主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查,评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。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。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过计算和判断,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,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。
6. 评估人员和委托方进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及产权持有单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托方提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### (一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场, 在这个市场上, 买者和卖者的地位是平等的, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态, 包括正在使用中的资产和备用的资产; 其次根据有关数据和信息, 推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境, 同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设, 即假设产权持有单位以现有资产、资源条件为基础, 在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业, 而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设:

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。
  2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化, 评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化, 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
  3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化, 信贷政策、利率、汇率基本稳定。
  4. 依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。
- 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

根据有关法律、法规和资产评估准则, 遵循独立、客观、公正的原则, 采用市场比较法和重置成本法, 按照必要的评估程序, 对产权持有单位在评估基准日的市场价值进行了评估, 得出如下评估结论:

产权持有单位在基准日市场状况下部分资产的不含增值税评估值为 179,409,983.40 元; 其中: 投资性房地产—房屋建筑物类账面净值 11,663,411.35 元, 评估值 99,187,565.40 元, 同账面价值相比, 评估增值 87,524,154.05 元, 增值率 750.42%。投资性房地产—土地使用权账面净值 2,348,753.51 元, 评估值 80,222,418.00 元, 同账面价值相比, 评估增值 77,873,664.49 元, 增值率为 3,315.53%。

资产基础法评估结果汇总如下表:

#### 评估结果汇总表

金额单位: 万元

2017年10月31日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	1,401.22	17,941.00	16,539.78	1,180.38
合计	1,401.22	17,941.00	16,539.78	1,180.38

产权持有单位各类资产增减值分析如下:

投资性房地产账面净值 1,401.22 万元, 评估值 17,941.00 万元, 评估增值 16,539.78 万元, 增值率 1,180.38%。由于产权持有单位的生产性房屋建筑物建设时间较早, 而近年来建筑材料、人工、机械费用在不断上涨; 另商业用房反映的系评估基准日时客观市场价值, 近年来上海市房地产市场一直呈上涨趋势所致; 另外部分划拨土地使用权无



账面价值，而本次评估按权证现状评估划拨价值，形成评估增值。

经评估，委估资产于评估基准日时的不含增值税市场价值为人民币 179,409,983.40 元。

大写：人民币壹亿柒仟玖佰肆拾万玖仟玖佰捌拾叁元肆角。

## 十二、特别事项说明

以下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：

3. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单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。

5. 截止评估基准日，根据电气实业公司提供的相关权证资料，投资性房地产科目中下列房地产的权证权利人名称因原相关单位被吸收合并后权利人名称未变更，存在现时权证记载权利人与产权持有单位实际名称不符现象，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，提请报告使用者注意。

### (1) 房屋所有权证记载情况

序号	坐落	权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利人	清查原因
1	方斜路 534 号	沪房地字第 03503 号	2,438.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更
2	黄陂南路 651 弄 1 号	沪房地字第 02650 号	949.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更

### (2) 国有土地使用权证记载情况

序号	坐落	权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	权利人	清查原因
1	方斜路 534 号	沪国用(南市)字第 08144 号	1,082.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更
2	黄陂南路 651 弄 1 号	沪国用(卢湾)字第 009937 号	468.00	上海中迅机电公司	吸收合并未变更

6. 本次评估范围内的无证房屋建筑物的面积由企业提供，无证建筑面积共计 10,362.81 平方米，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整，提请报告使用者注意。

7. 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。

8. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，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。

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。评估报告的评估结论仅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. 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。

3. 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. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日。

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限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 2017 年 11 月 30 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 

首席评估师

张永卫   


签字资产评估师

蔡丽红



吴元晨



报告出具日期

2017 年 11 月 30 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

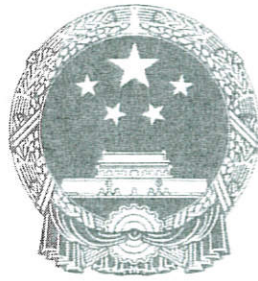
## 资产评估报告书 (报告附件)

项目名称 上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让部分资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1375 号

序号 附件名称

1. 上海电气实业有限公司营业执照
2. 上海电气实业有限公司房地产权证
3. 评估委托方和相关当事方承诺函
4. 评估业务约定书
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 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
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 资产评估机构及资产评估师承诺函
9. 资产清单或资产汇总表



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101061324070052

证照编号 06000000201605160024

名称 上海电气实业有限公司  
类型 一人有限责任公司(法人独资)  
住所 恒丰路600号(1-5)幢1701室  
法定代表人 朱卫明  
注册资本 人民币10864.4400万元整  
成立日期 1993年9月28日  
营业期限 1993年9月28日至不约定期限  
经营范围 机电企业中外合资,组织机电产品出口、援外及投标和  
内贸业务,对外技术服务和提供劳务,产品标本设计。  
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经  
营活动】



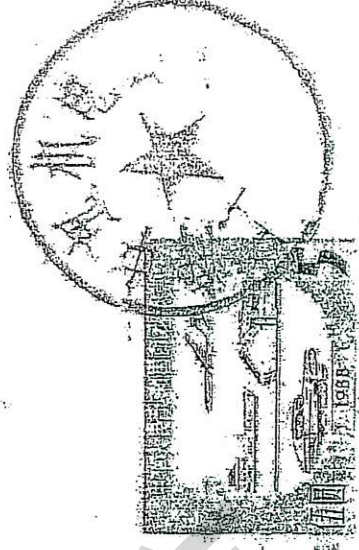
登记机关



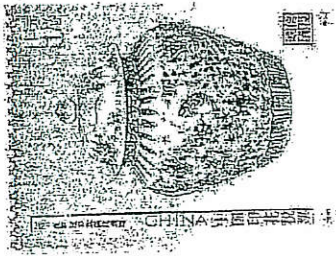
2016年05月16日

# 房屋所有权证

沪房市字第 03503 号



上海市房产管理局

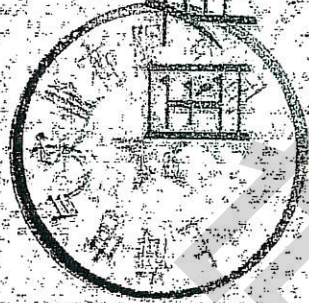


2003年10月1日起启用  
国家开发银行

送审草稿



沪国用(约第)字第 08144 号


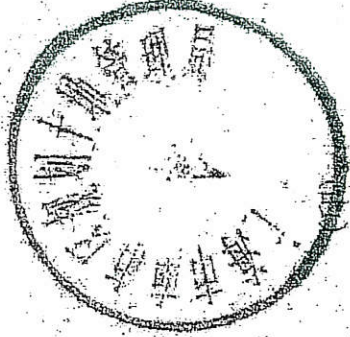


# 国有土地使用证



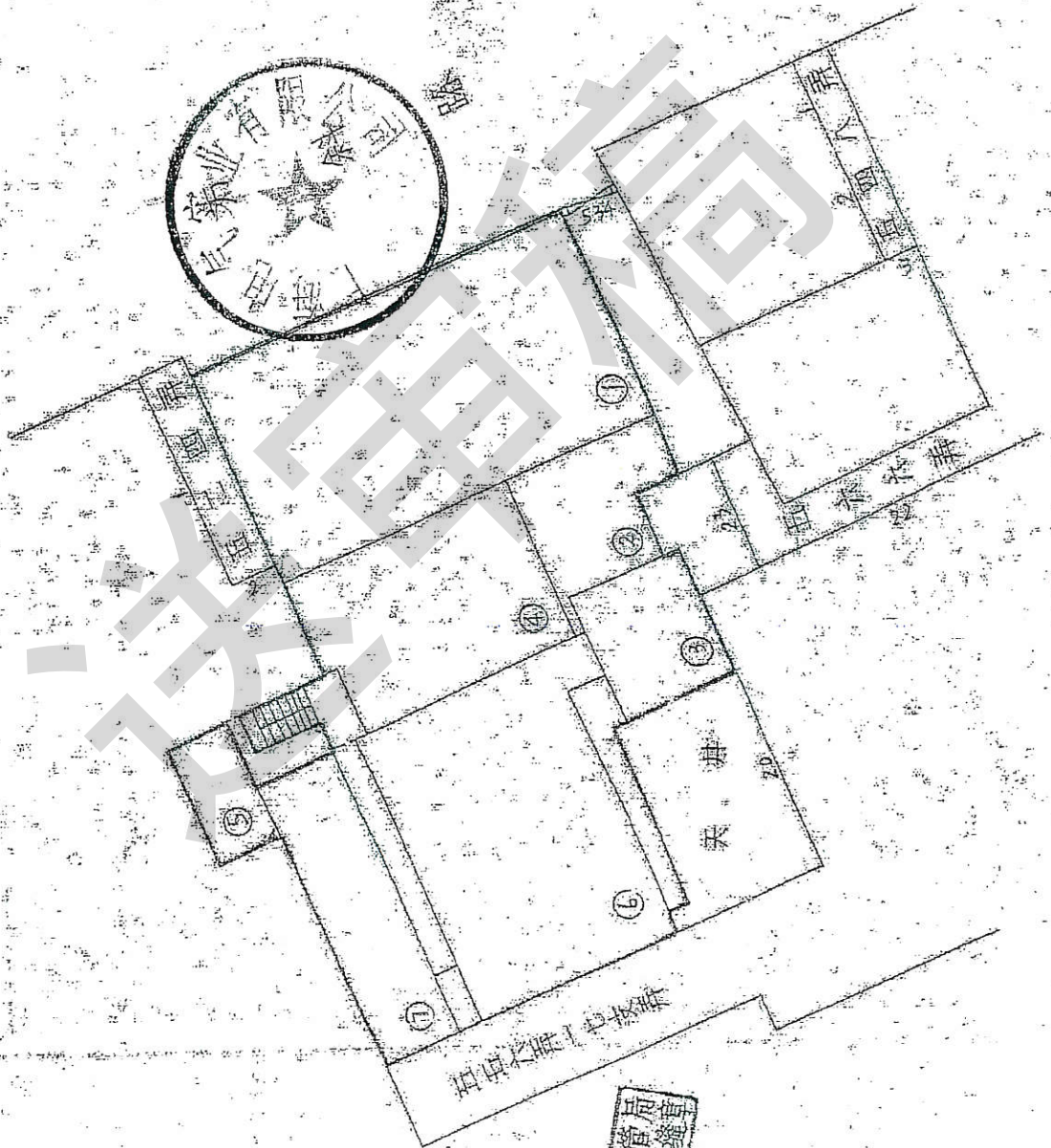
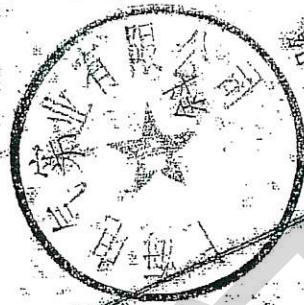
中华人民共和国国家  
计划委员会

土地使用者	上海中远机电公司	
土地坐落	方斜路500号	
图号	II 12-5	比例 1:500
地号	表前门 210 附(丘)	街 210 附(丘)
用地面积	1082	平方米(合 市亩)
其中: 建筑占地		
共有使用权面积		
其中: 分摊面积		
土地等级		
用途	商业	
批准使用期限	年 月 日至 年 月 日	

东至	西至		
南至	南至		
北至	北至		
四至	至	填发机关	1994年4月28日

国家建设用地使用权证书

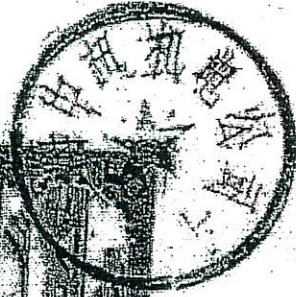
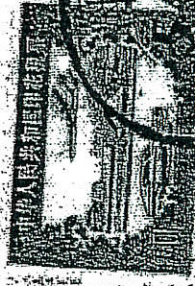
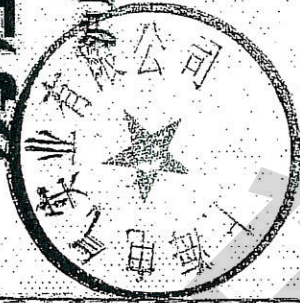
# 房屋平面图



上海房屋管理局  
房屋管理科  
房屋管理科

# 房屋所有权证

上海市房字第 02650 号



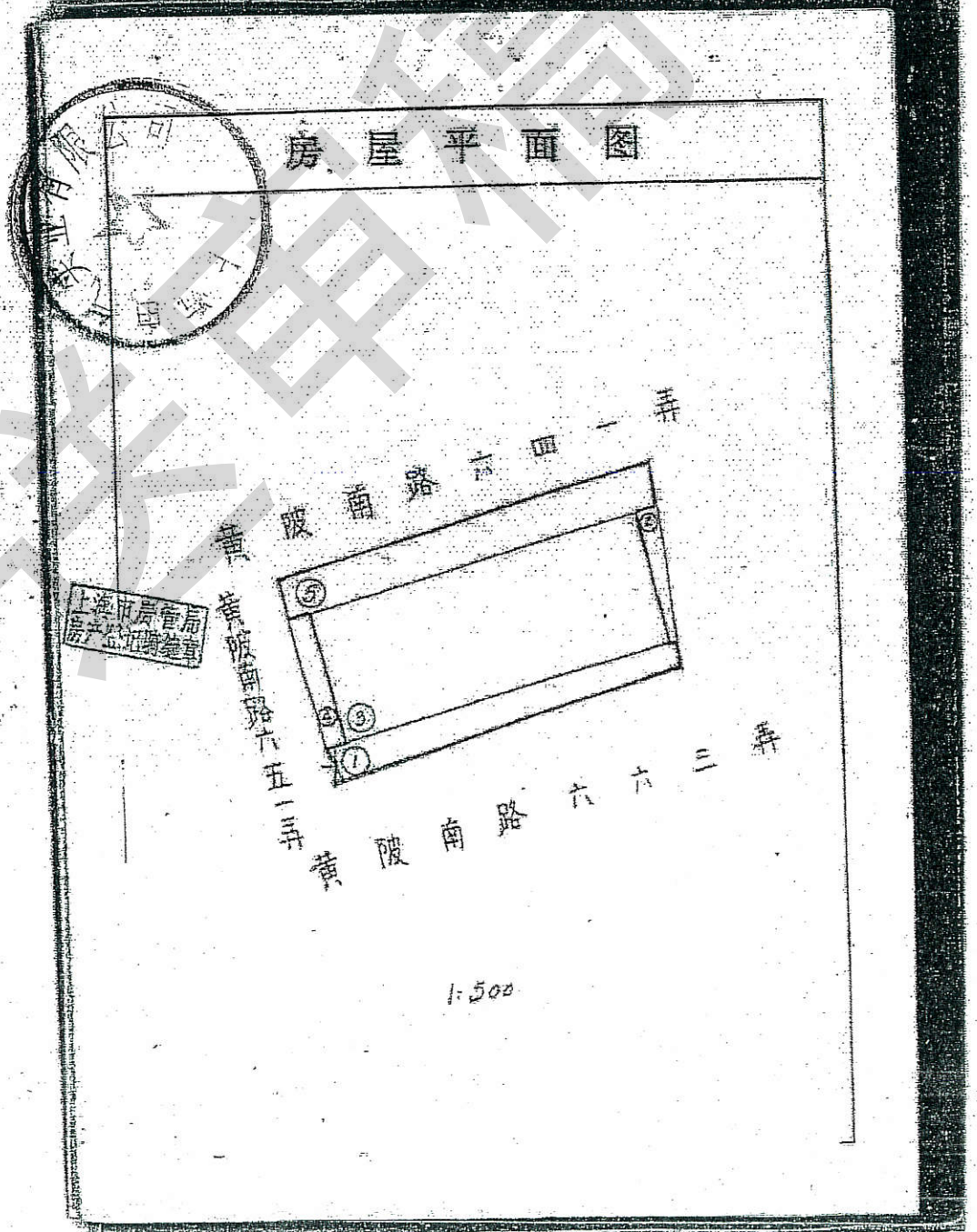
上海市房产管理局

送呈稿



附件一：

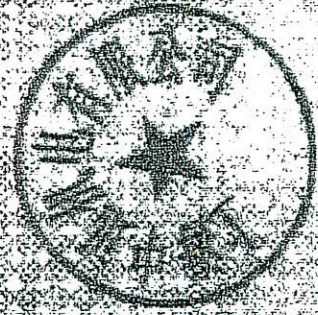
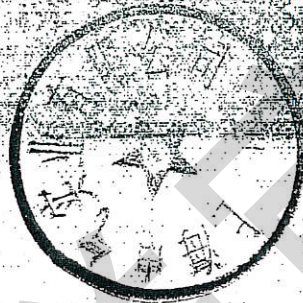
# 租賃房屋平面圖



“ 民 华 ”

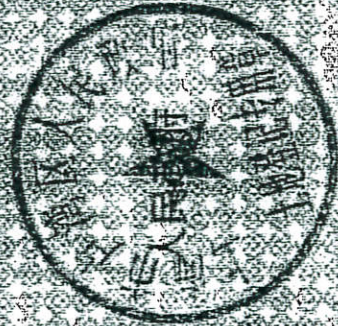
沪国用( )字第 009937号

# 国有土地使用证



送 审 印

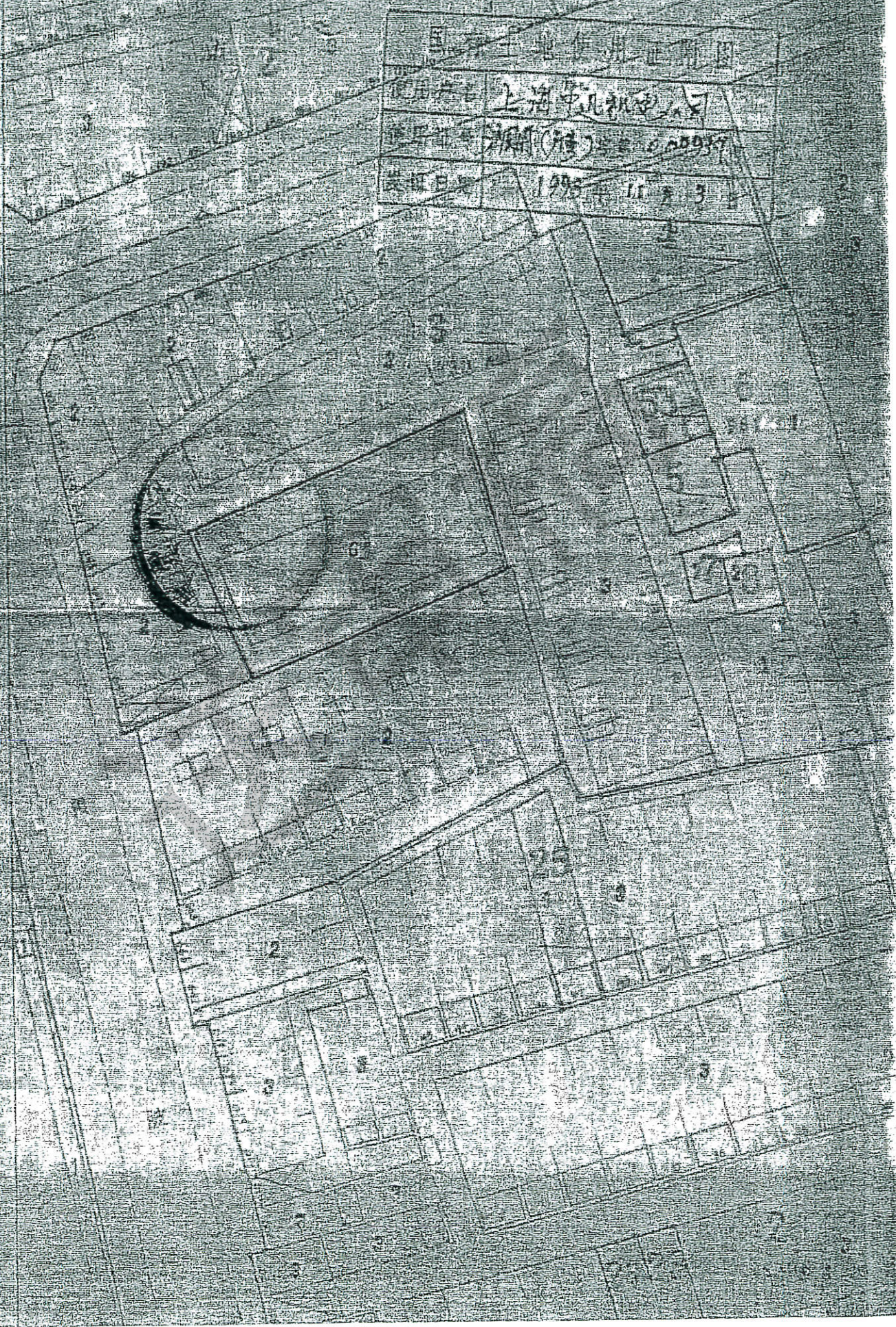
根据《中华人民共和国  
土地管理法》规定，为维护  
社会主义土地公有制，保护  
土地使用者的合法权益，由  
土地使用者申请，经调查审  
定，准予登记，发给此证。



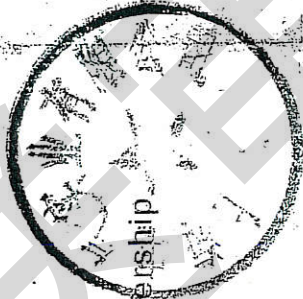


上海中远航运公司  
 注册(港)字 000939  
 发证日期 1998年11月3日

中远海运集团  
 中远海运集团



# 上海市 房地产权证



Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2013)第055932号



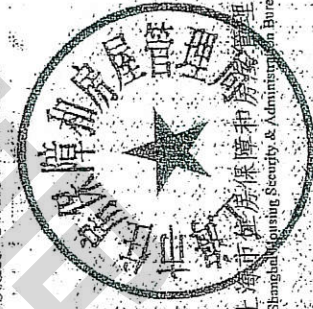
登记日: 2013年7月19日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.

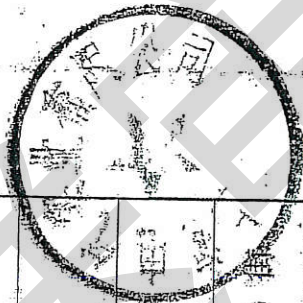


上海市住房保障和房产管理局  
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局  
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

上海电气实业有限公司		国有建设用地使用权	
权利人	房地坐落	使用权取得方式	工业用地
	北张家浜路88号3幢	用途	浦东新区潍坊新村街道306街坊4/4丘
权属性质		宗地号	8685
使用权取得方式		使用权面积	
用途		独用面积	
宗地号		其中	摊积
宗地(丘)面积		使用期限	
土地状况			



房屋状况		幢号	88(3)
		室号或部位	全幢
		建筑面积	5984.00
		建筑类型	工厂
		用途	厂房
		总层数	6
		竣工日期	1985年
		 浦东新区房地产登记处 填证单位: 房地产登记处	

面积单位: 平方米

附 记

建设用地中占用规划道路用地386.8平方米，占用  
规划河道防汛通道用地334.6平方米；  
按照沪府[2009]29号文件规定，保留划拨用地方式  
期限不超过5年。

以下空白

注 意 事 项

本册是房地一体确权证书，上海市房屋管理局和房屋  
登记部门应当按照国家和本市房屋管理法规和房地产权属登记  
共同盖章生效。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门管理，权利人应当按照国家和本市房屋管理法规和房地  
产权属登记有关规定办理变更、抵押、转让等事宜，应当按  
时办理有关手续。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。

房地一体确权证书由上海市房屋管理局和房地产权属登记  
部门共同颁发，具有同等法律效力。




## 委托人暨产权持有单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因我公司拟转让部分资产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司位于方斜路 534 号、黄陂南路 651 弄 1 号、北张家浜路 88 号的房产和土地进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
9. 接受国家有关监管部门的监督检查。

委托人暨产权持有单位（盖章）：上海电气实业有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2017 年 11 月 23 日

文件标识号: DZ/YW-T-04 (2017)

## 资产评估委托合同

编号: 东洲评委 ( B20171118 ) 号

委托人: 上海电气实业有限公司

受托人: 上海东洲资产评估有限公司

日期: 2017年11月21日

上海 北京 四川 湖北 山东 陕西 山西 安徽 江苏 浙江

150614  
骑





评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 评估报告使用人应当在本委托合同项下之资产评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评估依据,以及期后发生事项对评估结论的影响。

(四) 未经委托人书面许可,受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得受托人同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 五、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期: \_\_\_ / \_\_\_ 年 \_\_\_ / \_\_\_ 月 \_\_\_ / \_\_\_ 日 (未约定划“/”)。

委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后,受托人于 \_\_\_ 个工作日内出具评估报告。

受托人应在评估报告完成后向委托人提交书面评估报告壹式四份。

## 六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本委托合同约定评估服务费用(人民币) 100,000.00 元,项目旅差费用另计(人民币)     元,委托人需负责向受托人支付费用总额为(人民币) 100,000.00 元, (大写): 人民币拾万元整。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式:     (未约定划“/”)。

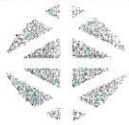
(二) 支付时间及方式: 一般情况下在本委托合同签订后五个工作日内,委托人应向受托人支付评估服务费用的 50%; 评估项目小组开始评估现场工作前委托人应向受托人支付项目旅差费用的 50%; 评估项目小组完成评估现场工作时委托人应向受托人支付其余的项目旅差费用; 资产评估报告完成并提交时,委托人应向受托人支付其余的评估服务费用。支付方式一般采用银行票据支付或银行转账支付。

本委托合同约定的其他支付时间及方式:     /     (未约定划“/”)。

(三) 如评估项目具体情况发生重大变化,导致评估工作量有较大幅度增加时,双方应该协商酌情调整服务费用。

## 七、 双方的责任与义务

### (一) 委托人责任与义务



1. 委托人及有关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料,并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。
2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。
3. 委托人和其他相关当事人应当按照相关行政法规、主管部门的要求出具资产评估工作所需要的《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。
4. 委托人和相关当事人应当确认交付给资产评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。
5. 委托人应当单独对评估目的所对应的经济行为的合法性负责,受托人承接本委托合同约定的资产评估事宜不代表对其经济行为合法性的认可,亦不能保证评估目的所对应经济行为最终的实现。

## (二) 受托人责任与义务

1. 遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告,是受托人及其资产评估专业人员的责任。
2. 受托人对委托人、被评估单位及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外,未经委托人同意,受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。
3. 对于因委托人、被评估单位及有关政府部门单位的原因,造成评估工作无法按期完成、及时提交评估报告、项目中止等情形,受托人不承担任何责任。
4. 因委托人及被评估单位及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因,导致对评估报告造成重大影响,甚至形成错误结论,受托人不承担任何责任。
5. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,受托人有权拒绝继续履行本委托合同。

## 八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定,并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中原约定的内容发生变化的,受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委



托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时,要求变更一方应及时通知对方,并由双方协商一致完成变更。

#### 九、 中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人经济行为终止等原因造成评估业务中止,委托人应当按照受托人实际已完成的评估工作量支付相应的评估服务费,并应当向受托人出具关于评估业务中止的书面确认函。

2. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限,导致无法履行本委托合同,受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,受托人有权单方解除资产评估委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

#### 十、 争议的解决与违约责任

如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。无法解决的可以申请法院判决或申请仲裁。

#### 十一、 合同的有效期限

本合同壹式贰份,双方各执壹份,具有同等法律效力。本合同经双方盖章签署后生效,并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

#### 十二、 其他约定(未约定请划“/”)

/

(本页以下无正文)



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号: DZ/YW-T-04  
(2017)

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)



委托人(盖章): 上海电气实业有限公司

法定代表人(或授权代表): 朱卫明

住所地址与邮编: 上海市恒丰路600号(1-5)幢1701室

联系人: 李贤华 联系电话: 021-51285091 传真号码: 021-63178663



受托人(盖章): 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人: 王小敏

住所地址与邮编: 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室(201400)

签订日期: 2017年11月21日

签订地址: 上海

受托人其他相关信息:

地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼

电话: 021-52402166

开户银行: 上海银行江苏路支行

银行账户: 31643400014419472

受托人联系地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166(总机)

传真: 021-62252086



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91310120132263099C

证照编号 26000000201703200369

名 称 上海东洲资产评估有限公司

类 型 有限责任公司(国内合资)

住 所 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室

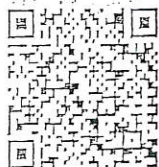
法定代表人 王小敏

注册 资 本 人民币500.0000万元整

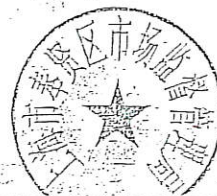
成 立 日 期 1996年2月14日

营 业 期 限 1996年2月14日至2046年2月13日

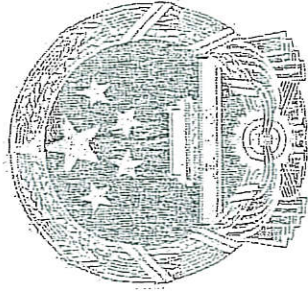
经 营 范 围 资产评估,从事证券、期货相关评估业务。  
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登 记 机 关



2017年03月20日



# 资产评估资格证书

经审查，上海东洲资产评估有限公司

符合《资产

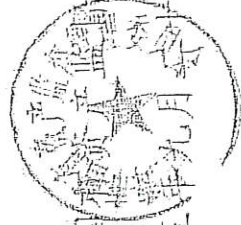
评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特  
发此证。

批准文号：沪国资委评[2005]567号

批准机关：上海市国有资产监督管理委员会

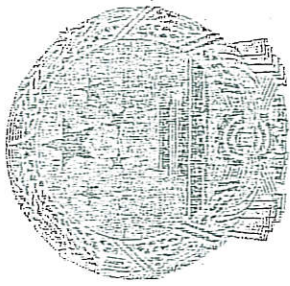
证书编号：31020001

发证时间：二〇〇五年九月十一日



序列号：00000307

中华人民共和国财政部统一印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

上海东洲资产评估有限公司

从事证券、期货相关业务

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：二〇〇九年三月二十日

15010000068





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡丽红

性别：女

登记编号：31140005



单位名称：上海东洲资产评估有限  
公司

初次登记时间：2014-09-29

年检信息：通过 (2017-04-26)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蔡丽红

本人印鉴：  
资产评估师  
蔡丽红  
31140005



打印时间：2017年8月31日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴元晨

性别：男

登记编号：31130021



单位名称：上海东洲资产评估有限公司



初次登记时间：2013-08-02

年检信息：通过 (2017-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴元晨

本人印鉴：  
资产评估师  
吴元晨  
31130021



打印时间：2017年9月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海电气实业有限公司：

受贵方委托，以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师蔡丽红、吴元晨等人对上海电气实业有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让的部分资产进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2017】第 1375 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：蔡丽红、吴元晨

资产评估师  
蔡丽红  
31140005  
(资产评估师印章并签字)  
资产评估师  
吴元晨  
31180008  
(资产评估师印章并签字)

上海东洲资产评估有限公司  
(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二〇一七年十一月