

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者  
对上海电气实业有限公司进行非同比例增资所涉及的  
股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0644 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 06 月 18 日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001201900416

资产评估报告名称： 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气实业有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0644号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 武钢(资产评估师)、王云(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产、负债清单以及（盈利预测）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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气实业有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0644 号
目录	3
摘要	4
正文	12
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	12
(一) 委托人概况:	12
(二) 被评估单位概况:	13
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	18
(四) 其他资产评估报告使用人	18
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	24
(一) 经济行为依据	24
(二) 法律法规依据	24
(三) 评估准则依据	25
(四) 资产权属依据	26
(五) 评估取价依据	26
(六) 其他参考资料	27
(七) 引用其他机构出具的评估报告	27
(八) 利用的其他专业报告	27
七、 评估方法	28
(一) 评估方法概述	28
(二) 评估方法的选择	28
(三) 资产基础法介绍	29
(四) 收益法介绍	34
八、 评估程序实施过程和情况	36
九、 评估假设	38
(一) 基本假设	38
(二) 一般假设	39
(三) 收益法评估特别假设	39
十、 评估结论	40
(一) 评估结果分析及最终评估结论	40
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	41
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	42
(四) 评估结论有效期	43
(五) 有关评估结论的其他说明	43
十一、 特别事项说明	44
十二、 评估报告使用限制说明	52
十三、 评估报告日	53

## 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气实业有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0644 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海电气集团股份有限公司

被评估单位：上海电气实业有限公司

评估目的：拟非同比例增资

经济行为：根据《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》，上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对被评估单位进行非同比例增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,892,375,509.71元，负债合计账面价值195,530,112.22元，账面净资产1,696,845,397.49元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：主要采用资产基础法和收益法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币3,225,266,929.42元。大写：人民币叁拾贰亿贰仟伍佰贰拾陆万陆仟玖佰贰拾玖元肆角贰分。

本评估结论对上海电气实业有限公司全资子公司上海电气内蒙古青城实业有限公

司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司的少数股权考虑了少数股权折价。除此之外，并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

#### 1. 无证房产情况

①截至评估基准日，上海电气实业有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	办公楼	钢混	1974/7/1	1,977.00
2	警卫室	混合	1974/7/1	30.00
3	控制车间	钢混	1976/12/1	4,642.00
4	零配件仓库	钢混	1994/4/1	2,425.68
合 计				9,074.68

②截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海博格曼有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	危险品仓库	混合	1998/1/1	6.00
2	6#厂房	混合	2008/11/14	40.00
3	垃圾房	混合	2008/11/14	12.00
4	大楼	混合	1995/5/1	255.00
合 计				313.00

③截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海三菱电机.三菱空调机电器有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	装配大楼扩建	框架	2008/3/1	535.00
2	食堂	框架	1997/4/1	3,241.00
3	科技综合楼	框架	1997/11/1	8,648.00
4	新建厕所	混合	1999/4/1	40.00



5	油化库	混合	1995/5/1	191.25
6	新建门卫室	混合	2010/5/1	54.00
7	展示中心	混合	2010/5/1	380.00
8	垃圾废弃物房	混合	2014/10/31	300.00
9	振动试验室	简易	1998/7/1	80.00
10	噪音试验室	框架	2001/12/29	268.00
11	淋雨实验室	混合	2002/10/28	15.00
12	20HP 焓差试验室土建工事 (大型机)	混合	2008/12/1	210.00
13	试验室 (土建、电力)	混合	2010/5/1	300.00
14	SAEC 单体垃圾房	混合	2001/12/29	30.00
15	钣金东侧水泵隔音房	简易	2005/9/1	35.00
16	污水站东侧风机隔音房	简易	2005/9/1	30.00
17	模具仓库	钢结	2006/1/1	80.00
18	新增空压机房	混合	2006/12/1	50.00
19	10P 多联机实验室 (土建、安装)	混合	2010/9/1	150.00
20	机修间新建	混合	2000/12/29	200.00
<b>合 计</b>				<b>14,837.25</b>

④截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海沃马-大隆超高压设备有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	木料仓库	钢结构	2016/11/30	155.55
<b>合 计</b>				<b>155.55</b>

对上述无证房产，本次评估仅考虑了房屋建筑物的市场价值，未考虑其未办产权证对评估价值的影响。另外，上述建筑物建筑面积均由企业提供，并由评估人员现场清查核实后确认，若将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则需做相应调整，提请报告使用者关注。

## 2. 权利人记载不符情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司拥有的下列房地产权利人登记不符，具体如下：

序号	坐落	权证号	权利人	不符原因
1	汶水路 40 号	沪房地闸字 (2002) 第 014725 号	上海电气实业公司	企业改制未更名
2	方斜路 534 号	沪国用 (南市) 字第 08144 号	上海中讯机电公司	吸收合并未变更
3	黄陂南路 651 弄 1 号	沪国用 (卢湾) 字第 009937 号	上海中讯机电公司	吸收合并未变更

上述权证权利人名称与实际不符的情况，评估人员在资产清查时均做了相关核实，收集了相关证明文件，确认电气实业拥有相关资产产权。本次评估未考虑相关名称瑕疵事项对估值的影响，也未考虑上述房地产登记变更所需支付的费用，提请报告使用者关注。

### 3. 划拨用地情况

①截至评估基准日，上海电气实业有限公司拥有的下列划拨性质房地产，具体如下：

序号	房产位置	建筑面积	证载建筑面积 m <sup>2</sup>	无证建筑面积 m <sup>2</sup>	土地面积 m <sup>2</sup>	用途	性质
1	方斜路 534 号	2,438.00	2,438.00	-	1,082.00	商业	划拨
2	黄陂南路 651 弄 1 号	949.00	949.00	-	468.00	工业	划拨
3	北张家浜路 88 号	16,346.81	5,984.00	10,362.81	8,685.00	工业	划拨
	<b>合计</b>	<b>19,733.81</b>	<b>9,371.00</b>	<b>10,362.81</b>	<b>10,235.00</b>		

根据上海电气（集团）总公司与上海电气集团股份有限公司、上海电气实业有限公司签订的《土地回购协议》：为实施推进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，上海电气（集团）总公司于 2016 年 3 月出具承诺，表示将积极推动北张家浜路 88 号地块、方斜路 534 号地块以及黄陂南路 651 弄 1 号地块的规范工作。如于 2017 年 12 月 31 日前未能通过合法方式将目标地块变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储，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后，上海电气（集团）总公司将以现金方式回购目标地块对应之权益。

由于 2017 年 12 月 31 日，目标地块无法变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储。截至 2017 年 12 月 31 日，北张家浜路 88 号、方斜路 534 号、黄陂南路 651 弄 1 号三处物业的回购价格为人民币 179,409,983.00 元，其中：上海电气（集团）总公司支付人民币 165,397,818.54 元给上海电气集团股份有限公司，支付人民币 14,012,164.86 元给上海电气实业有限公司。

本次评估根据上述《土地回购协议》约定汇给上海电气实业有限公司的回购款 14,012,164.86 元来确定相应物业的评估值，并未考虑上述房地产在过户时产生的各项税费，提请报告使用者关注。

②截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海博格曼有限公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：

序号	权证编号	房产位置	土地面积 m <sup>2</sup>	用途	性质
1	沪房地闵字（2000）第 063053 号	文井路 127 弄 8 号	5,014.00	工业	划拨
		<b>合计</b>	<b>5,014.00</b>		

本次评估根据土地市场成交的出让用地成交价先求得委估地块出让地价，再扣减估算的应补缴土地出让金后，以求得委估地块划拨性质下土地价值。若未来实际补缴



的土地出让金与估算的不同，评估价值需做相应调整，提请报告使用者关注。

③截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海三菱电机.上菱空调机电器有限公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：

序号	权证编号	房产位置	土地面积m <sup>2</sup>	用途	性质
1	沪房地市字(2004)第000315号	南洋泾路土地	36,547.00	工业	划拨
		合计	36,547.00		

本次评估根据土地市场成交的出让用地成交价先求得委估地块出让地价，再扣减估算的应补缴土地出让金后，以求得委估地块划拨性质下土地价值。若未来实际补缴的土地出让金与估算的不同，评估价值需做相应调整，提请报告使用者关注。

④截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：

序号	权证编号	房产位置	土地面积m <sup>2</sup>	用途	性质
1	呼国用(2006)第00233号	回民区中山西路北	1,630.50	机关团体用地	划拨
		合计	1,630.50		

根据企业提供的《国有土地使用证》(呼国用(2006)第00233号)、《房屋所有权证》(呼房权证回民区字第2007109165号)记载，首府人才大厦下土地使用权类型为划拨，地类(用途)为机关团体用地，首府人才大厦房屋设计用途有办公、仓储、公用设施、商业。考虑到首府人才大厦土地用途较为特殊，且地上建筑物的设计用途涉及多种用途(办公、仓储、公用设施、商业)，由于实际用途为办公，故本次评估按实际用途，即办公用途来测算应缴土地出让金，而根据《呼和浩特市人民政府办公厅关于公布基准地价更新成果的通知》(呼政办字【2015】85号)记载，基准地价仅分住宅、工业、商业三种用途，故本次评估人员根据经验按同级商业地市场价的70%推断办公地市场价，再按办公地市场价的30%作为土地出让金。今后若确认需要补缴的土地出让金金额与本次估价有所差异，估值应作相应调整，提请报告使用者注意。

#### 4. 证载地址发生变更的情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的投资性房地产“未名楼A段4层”、“未名楼A段5层”以及“未名楼A段6层”均已办出《房屋所有权证》，其中“未名楼A段4层”证载地址为赛罕区锡林南路80号，“未名楼A段5层”与“未名楼A段6

层”证载地址均为新城区锡林南路与地质局南街交汇处。根据评估人员现场清查，上述地址均指同一处，且现实地址应为新城区锡林郭勒南路48号。本次评估未考虑上述实际地址发生变更而产证记载地址未变更事项对评估值可能产生的差异，提请报告使用者关注。

#### 5. 房地产使用用途不同的情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司持有的常德路投资性房地产，根据企业提供的《上海市房地产权证》（编号：沪房地普字（2014）第007985号），上海市普陀区常德路1258弄29、31号707~711室证载房产建筑类型为店铺，证载房产用途为店铺，但根据清查，其实际房产用途为住宅，考虑到委估上海市普陀区常德路1258弄29、31号707~711室位于7层，店铺用途不符合最高最佳使用原则，因此本次按实际用途住宅进行评估。

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司出具的《房屋所有权证》（呼房权证新城区字第2008000903号、呼房权证新城区字第2008000902号）记载，投资性房地产“未名楼A段5层”以及“未名楼A段6层”证载房屋设计用途均为商业。但根据企业提供的其与呼和浩特市仁和房地产开发有限公司于2007年2月14日签订的《商品房买卖合同》（合同编号：GF—2000—0171）记载，未名楼A段5、6层用途为办公，另外，未名楼A段5层、部分6层均已对外出租，且承租方将其作为办公用途，因此由此根据未名楼A段5、6层实际用途为办公，本次对其按照实际用途，即办公用途进行评估。

#### 6. 他人无偿占用房地产情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的房屋建筑物“首府人才大厦”系由呼和浩特市人民政府划拨至企业。根据呼和浩特市人民政府于2005年12月20日印发的《呼和浩特市人民政府关于呼和浩特投资有限责任公司补充注册资本的批复》（呼政批字【2005】82号）记载，资产划转后，首府人才大厦仍旧归市人才服务中心无偿使用。根据现场清查，目前首府人才大厦由呼和浩特市人才服务中心无偿使用中。本次评估假设呼和浩特投资有限责任公司可以向呼和浩特市人才服

务中心收回首府人才大厦，不考虑首府人才大厦由呼和浩特市人才服务中心无偿使用的情况对估值的影响，提请报告使用者关注。

#### 7. 产权无法过户情况

上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的土地使用权“赛罕区呼伦南路东侧”地块又可暂称为物资集团大院，土地使用权人原为内蒙古物资集团有限责任公司，该公司与呼和浩特投资有限责任公司于 2006 年 12 月 27 日签订了《资产转让协议》以及于 2009 年 11 月签订了相关补充协议，将物资集团大院土地使用权以及地上建筑物一并转让给呼和浩特投资有限责任公司。呼和浩特投资有限责任公司于 2009 年 2 月 24 日办理取得了《国有土地使用证》（编号：呼国用（2009）第 00155 号），之后在 2010 年年度审计报告中由审计公司将土地使用权价值从房地产转让价款中分摊得出并调整至“无形资产—土地使用权”科目，原始入账价值为 33,183,590.00 元。

根据现场清查，地上房屋建筑物共有 5 幢，分别为 21 层培训中心大楼（13,754.28m<sup>2</sup>）、西 5 层办公楼（7,305.62m<sup>2</sup>）、东 5 层办公楼（2,922.72m<sup>2</sup>）、2 层车库（564.00m<sup>2</sup>）以及供暖加压泵房（200.00m<sup>2</sup>），而根据《资产转让协议》记载内容，内蒙古物资集团有限责任公司仅将其中的 21 层培训中心大楼、西 5 层办公楼以及东 5 层办公楼转让给呼和浩特投资有限责任公司，对于 2 层车库、供暖加压泵房并未纳入转让范围，原因为内蒙古物资集团有限责任公司并无 2 层车库、供暖加压泵房的相关房产证。

呼和浩特投资有限责任公司在对地上房屋建筑物（21 层培训中心大楼、西 5 层办公楼以及东 5 层办公楼）办理过户过程中发现，21 层培训中心大楼内由内蒙古物资集团有限责任公司二级单位办出小产证 14 张，涉及建筑面积合计 6,611.11m<sup>2</sup>，截至本次评估基准日，目前呼和浩特投资有限责任公司已收回小产证 8 张，合计建筑面积 3,068.16m<sup>2</sup>，未收回小产证 6 张，合计建筑面积 3,542.95m<sup>2</sup>。根据企业提供的的相关信息，目前未收回的小产证有各种产权纠纷问题，因此短期内难以收回上述 6 张小产证，其中部分房产需要企业通过走诉讼程序的办法才能解决产权问题，而又由于房产局要求物资大院地上建筑物整体过户，因此 21 层培训中心大楼已收回的小产证、

西 5 层办公楼以及东 5 层办公楼同样无法过户，必须待收回 21 层培训中心大楼剩余小产证后进行一次性过户。

本次评估人员考虑到 21 层培训中心大楼产权纠纷问题短期内难以解决，且未来是否能顺利过户也有极大的不确定性，鉴于此原因，评估人员认为该土地使用权虽已过户给企业并办理了《国有土地使用证》，但企业并没有真正取得该地块的使用权，根据本次评估目的，本次评估将已支付的土地使用权原始入账价值视作一项对于内蒙古物资集团有限责任公司债权，并按土地使用权原始入账价值确定为土地使用权的估值。

8. 截至本报告出具日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司未能提供未名楼 A 段 4、5、6 层的《国有土地使用证》，本次假设该土地使用权类型为出让，若该土地使用权类型与假设条件不符，本评估结论将不成立，委托人应另行委托中介机构对其整体资产进行评估。

9. 2019 年 3 月 21 日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起执行。根据新规增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，故本次资产基础法未考虑该增值税条款对评估值可能产生的影响，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

**除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。**

上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气实业有  
限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告  
资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0644 号

正文

上海电气集团股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对被评估单位进行非同比例增资所涉及的上海电气实业有限公司股东全部权益于2018年12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:

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况:

公司名称:上海电气集团股份有限公司

统一社会信用代码:91310000759565082B

经营场所:上海市兴义路8号30层

法定代表人:郑建华

注册资本:1472517.494400 万元人民币

公司类型:股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期:2004年3月1日

营业期限:2004年3月1日——不约定期限

经营范围:电站及输配电,机电一体化,交通运输、环保设备的相关装备制造产品的设计、制造、销售,提供相关售后服务,以上产品的同类产品的批发、货物及技术进出口、佣金代理(不含拍卖),提供相关配套服务,电力工程项目总承包,设备总成套或分交,技术服务。【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】

## （二）被评估单位概况：

公司名称：上海电气实业有限公司（以下简称“电气实业”）

统一社会信用代码：913101061324070052

经营场所：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 10864.44 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1993 年 9 月 28 日

营业期限：1993 年 9 月 28 日——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】

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）1993 年 9 月设立

电气实业前身为上海联合机电劳动实业公司（以下简称“联合机电”）系经上海市机电工业管理局于 1992 年 6 月 25 日出具的沪机电规[1992]160 号《关于同意建立“上海机电劳动实业公司”的批复》之批准组建的全民所有制企业。

根据上海市审计事务所第二分所出具的沪审事二分（92）验资第 15 号《验资证明书》，截至 1992 年 7 月 15 日，联合机电已收到注册资金合计人民币 50 万元整。

联合机电设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	50.00	100.00%
	合计	50.00	100.00%

#### （2）1995 年 2 月增资

1995 年联合机电注册资金从 50 万元增加至 87.8 万元，新增注册资金以企业累积资金转增股本形式出资。

根据上海浦东新区兴沪审计师事务所出具的浦兴审事验（95）第陆-017 号《验

资证明书》，截至 1995 年 1 月 26 日，联合机电已将企业积累资金转增注册资金 37.8 万元。

增资后，联合机电的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	87.80	100.00%
	合计	87.80	100.00%

### （3）1999 年 1 月名称变更、注册资金变更

根据电气总公司（原上海市机电工业管理局）于 1999 年 1 月 18 日出具的沪电企（1999）001 号《关于同意上海联合机电劳动实业公司变更登记的批复》，同意联合机电更名为上海电气实业公司（以下简称“实业公司”），注册资本变更为 6,643 万元。

根据上海大公大同会计师事务所于 1999 年 1 月 25 日出具的上大综字（99）第 9 号《上海机电实业公司资产重组剥离部分的资产负债及所有者权益的审计鉴证报告》，电气总公司于 1998 年 11 月出具沪电[1998]92 号《关于对上海上菱电器股份有限公司进行资产重组的申请报告》要求将上海上菱电器股份有限公司的资产与上海机电实业公司相应的资产等额置换，并已于 1998 年 12 月取得上海市国有资产监督管理委员会沪国资预[1998]325 号文批复同意重组方案。上海机电实业公司已将上海上菱电器股份有限公司进行资产置换的资产进行评估，并由财评字[1998]3093 号文批复确认。对于未参加与上海上菱电器股份有限公司资产置换的由迅达等二十家分子公司组成的资产，经电气总公司决定，拟成立电气实业，以上海机电实业公司中分立出来。

根据上海大公大同会计师事务所出具的上大验字（99）第 3 号《验资报告》，截至 1998 年 12 月 31 日，实业公司已收到以电气总公司投资的上海电气实业公司分立剥离出来的 1998 年 12 月 31 日资产负债及所有者权益并入的形式增加的注册资本 6,555.2 万元。

本次增资完成后，实业公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	6,643.00	100.00%
	合计	6,643.00	100.00%

#### (4) 2008 年 12 月注册资本变更

根据电气总公司于 2008 年 12 月 11 日出具的沪电管理[2008]89 号《关于将上海中讯机电有限公司 14.29%股权无偿划转至上海电气实业公司的批复》，同意将上海电气集团资产经营有限公司持有的上海中讯机电有限公司 14.29%股权无偿划转至实业公司，本次划转后，增加实业公司实收资本 140 万元。

根据电气总公司于 2008 年 12 月 24 日出具的沪电资[2008]65 号《关于将上海电气内蒙古青城实业有限公司 20%股权无偿划转至上海电气实业公司的批复》，同意将上海电气资产管理有限公司持有的上海电气内蒙古青城实业有限公司 20%的股权无偿划转至实业公司，本次划转后，增加实业公司实收资本 39,913,829.07 元。

上述划转完成后，实业公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	10,774.40	100.00%
	合计	10,774.40	100.00%

#### (5) 2009 年 5 月注册资本变更

根据电气总公司于 2009 年 5 月 19 日出具的沪电资[2009]15 号《关于将上海电气广告有限公司 90%股权无偿划转至上海电气实业公司的批复》，同意将上海电气集团资产经营有限公司持有的上海电气广告有限公司 90%股权无偿划转至实业公司，本次划转后，增加实业公司实收资本 90 万元。上述划转完成后，实业公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	10,864.44	100.00%
	合计	10,864.44	100.00%

#### (6) 2010 年 4 月改制为有限责任公司

根据电气总公司于 2010 年 3 月 5 日出具的沪电管理[2010]36 号《关于同意上海电气实业公司改制为上海电气实业有限公司的批复》，同意实业公司整体改制为有限责任公司，改制后企业名称为“上海电气实业有限公司”。

上海中财信会计师事务所于 2010 年 3 月 9 日出具沪中财信审字(2010)第 1162

号《审计报告》，确认截至 2009 年 11 月 30 日，实业公司的资产总额为 1,072,777,972.25 元，负债为 36,749,830.93 元，净资产为 1,036,028,141.32 元。

上海立信资产评估有限公司于 2010 年 4 月 7 日出具信资评报字[2010]第 100 号《上海电气实业公司改制为有限公司资产评估报告书》，截至 2009 年 11 月 30 日，实业公司的净资产评估值为 1,120,975,694.24 元。电气总公司于 2010 年 4 月 21 日出具沪电资评备[2010]第 15 号《国有资产评估项目备案表》对前述评估结果予以备案。

根据上海荣业会计师事务所出具的沪荣业会验字（2010）第 2035 号《验资报告》，截至 2010 年 4 月 21 日，电气实业的注册资本为 10,864.44 万元，实业公司以 2009 年 11 月 30 日为基准日之净资产评估值扣除前述注册资本后剩余 101,233.13 元作为电气实业资本公积。

电气实业于 2010 年 4 月 9 日取得上海市工商行政管理局闸北分局换发的《企业法人营业执照》。

改制完成后，电气实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气（集团）总公司	10,864.44	100.00%
	合计	10,864.44	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，经上海荣业会计师事务所出具的“沪荣业会验（2010）第 2035 号”验资报告验证。

#### （7）2016 年 5 月股权转让

根据电气实业股东会决议及章程修正案，上海电气（集团）总公司将其持有的电气实业 100%股权转让给上海电气集团股份有限公司，转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	上海电气集团股份有限公司	10,864.44	100.00%
	合计	10,864.44	100.00%

截至本评估报告出具之日，电气实业股本结构未再发生变动。

## 2. 公司概况

电气实业是一个中小股权投资管理平台。电气实业目前参与股权投资管理的行

业涉及家用空调、海洋石油钻井消耗性设备、高压清洗设备、机械密封、现代农业机械、船舶压载水处理等产业。电气实业目前也将部分闲置物业出租取得收益。

### 3.公司对外投资情况

基准日对外投资共 10 家，明细如下：

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	币种	持股比例
1	上海电气内蒙古青城实业有限公司	20,000.00	人民币	100.00%
2	上海船研环保技术有限公司	5,000.00	人民币	65.00%
3	上海标准件机械厂有限公司	366.60	人民币	100.00%
4	上海世达尔现代农机有限公司	210.00	美元	49.00%
5	上海维高格雷石油设备有限公司	500.00	美元	40.00%
6	上海沃马大隆超高压设备公司	160.00	德国马克	49.00%
7	上海三菱电机-三菱空调电器有限公司	5,800.00	美元	47.58%
8	上海博格曼有限公司	230.00	美元	20.00%
9	上海胜如电缆附件有限公司	13,504.788	人民币	30.00%
10	上海电气清能能源技术有限公司	1,050.00	人民币	35.00%

其中：序号 3 和序号 5 的公司目前处于清算状态。序号 9 和序号 10 处于资不抵债状态。

### 4.公司资产、负债及财务状况

#### (1) 母公司口径财务状况

截止评估基准日，母公司资产合计为 189,237.55 万元，负债合计为 19,553.01 万元，股东权益为 169,684.54 万元。被评估单位上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	179,818.12	189,237.55
负债	22,783.88	19,553.01
股东权益	157,034.24	169,684.54
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	4,604.37	4,666.57
营业成本	1,680.01	1,978.64
营业利润	11,508.04	20,694.18

净利润	10,681.35	20,466.37
-----	-----------	-----------

(2) 合并口径财务状况

合并资产、负债及财务状况

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	183,843.89	323,572.17
负债	20,743.72	62,434.78
股东权益合计	163,100.17	261,137.39
归属于母公司股东权益	156,727.40	255,449.80
少数股东权益	6,372.76	5,687.59

  

项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	10,480.65	15,794.68
营业成本	5,293.54	7,984.08
营业利润	12,848.15	9,863.78
净利润	23,246.79	9,858.36
归属于母公司所有者净利润	23,062.88	9,427.08
少数股东损益	183.91	431.29

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税税率为 5%、6%、16%、17%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税额的 7%、3%、1%，企业所得税税率为 25%。

2019 年 3 月 21 日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起执行。根据新规增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海电气集团股份有限公司为被评估单位上海电气实业有限公司的控股股东。

(四) 其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人

均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映上海电气实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对其进行非同比例增资之经济行为提供价值参考。

已取得的经济行为文件如下：

1. 《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

被评估单位股东全部权益价值

### (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,892,375,509.71元，负债合计账面价值195,530,112.22元，账面净资产1,696,845,397.49元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海电气实业有限公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截至日期：2018年12月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	567,727,924.33
非流动资产合计	1,324,647,585.38
资产总计	1,892,375,509.71
流动负债合计	76,581,762.43
非流动负债合计	118,948,349.79

科目名称	账面价值
负债合计	195,530,112.22
股东权益（资产净值）	1,696,845,397.49

### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款组成。货币资金由现金和银行存款组成；应收票据及应收账款主要为应收的房屋租金；其他应收款主要为单位往来款、代收代垫款和应收利息。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 10 项，具体如下：

序号	被投资单位名称	注册资本（万元）	币种	持股比例
1	上海电气内蒙古青城实业有限公司	20,000.00	人民币	100.00%
2	上海船研环保技术有限公司	5,000.00	人民币	65.00%
3	上海标准件机械厂有限公司	366.60	人民币	100.00%
4	上海世达尔现代农机有限公司	210.00	美元	49.00%
5	上海维高格雷石油设备有限公司	500.00	美元	40.00%
6	上海沃马大隆超高压设备公司	160.00	德国马克	49.00%
7	上海三菱电机-上菱空调机电器有限公司	5,800.00	美元	47.58%
8	上海博格曼有限公司	230.00	美元	20.00%
9	上海胜如电缆附件有限公司	13,504.788	人民币	30.00%
10	上海电气清能能源技术有限公司	1,050.00	人民币	35.00%

其中：序号 3 和序号 5 的公司目前处于清算状态。序号 9 和序号 10 处于资不抵债状态，其余单位处于正常经营状态。

#### 3. 投资性房地产

被评估单位共有 7 处投资性房地产，其中 4 处投资性房地产自持，3 处投资性房地产已签署回购协议，具体如下：

（1）第一处坐落于静安区汶水路 40 号，权证号为沪房地闸字（2016）第 004705 号，其中有 6 项房屋建筑物已拆除，拆除后房屋建筑物面积合计为 61,094.55 平方米，其中：有证建筑面积为 52,019.87 平方米，无证建筑面积为 9,074.68 平方米。

权证宗地面积 72,084.10 平方米，用途为工业用地，土地使用权为国有出让。该处房产的权证记载所有权人为上海电气实业公司，系被评估单位改制前的曾用名，尚未进行变更。

(2) 第二处坐落于浦东新区新金桥路 999 号，权证号为沪房地浦字（2014）第 073976 号，权证记载房屋建筑物面积合计为 13,621.21 平方米，权属清晰无瑕疵。权证宗地面积 28,891.00 平方米，用途为工业用地，土地使用权为国有出让。

(3) 第三处坐落于常德路 1258 弄 29、31 号 707 室-711 室，清单如下：

序号	权证编号	房产位置	建筑面积	用途	用地性质
1	沪房地普字（2014）第 007981 号	常德路 1258 弄 29、31 号 707 室	105.19	住宅	出让
2	沪房地普字（2014）第 007982 号	常德路 1258 弄 29、31 号 708 室	69.32	住宅	出让
3	沪房地普字（2014）第 007983 号	常德路 1258 弄 29、31 号 709 室	69.32	住宅	出让
4	沪房地普字（2014）第 007985 号	常德路 1258 弄 29、31 号 710 室	80.79	住宅	出让
5	沪房地普字（2014）第 007996 号	常德路 1258 弄 29、31 号 711 室	92.18	住宅	出让
	合计		416.80		

上述房产权属清晰无瑕疵。

(4) 第四处坐落于江宁路 1306 弄 12 号 904 室，权证号为沪房地普字 2014 第 002323 号，权证记载房屋建筑物面积合计为 216.15 平方米，权属清晰无瑕疵。权证宗地面积 4,173.00 平方米，用途为商住办综合，土地使用权为国有出让。

(5) 第五处坐落于方斜路 534 号，权证号为沪房市字第 03503 号，权证记载房屋建筑物面积合计为 2,438.00 平方米，全部为证载建筑面积。权证宗地面积 1,082.00 平方米，权证号为沪国用（南市）字第 08144 号，用途为商业，土地使用权为国有划拨。该处房产的权证记载所有权人为上海中讯机电公司，系被评估单位历史上吸收合并的公司，尚未进行变更。

(6) 第六处坐落于黄陂南路 651 弄 1 号，权证号为沪房市字第 02650 号，权证记载房屋建筑物面积合计为 949.00 平方米，全部为证载建筑面积。权证宗地面积 468.00 平方米，权证号为沪国用（卢湾）字第 009937 号，用途为工业，土地使用权为国有划拨。该处房产的权证记载所有权人为上海中讯机电公司，系被评估单位历史上吸收合并的公司，尚未进行变更。

(7) 第七处坐落于北张家浜路 88 号，权证号为沪房地浦字（2013）第 055932 号，房屋建筑物面积合计为 16,346.81 平方米，其中：有证建筑面积为 5,984.00 平方米，无证建筑面积为 10,362.81 平方米。权证宗地面积 8,685.00 平方米，用途为

工业用地，土地使用权为国有划拨。

综合上述情况，被评估单位拥有的投资性房地产情况如下：

序号	房产位置	建筑面积	证载建筑面积 m <sup>2</sup>	无证建筑面积 m <sup>2</sup>	土地面积 m <sup>2</sup>	用途	性质	备注
1	汶水路 40 号	61,094.55	52,019.87	9,074.68	72,084.10	工业	出让	权利人未变更
2	新金桥路 999 号	13,621.21	13,621.21	-	28,891.00	工业	出让	
3	常德路 1258 弄 29、31 号	416.80	416.80	-		住宅	出让	
4	江宁路 1306 弄 12 号 904 室	216.15	216.15	-		商住办 综合	出让	
5	方斜路 534 号	2,438.00	2,438.00	-	1,082.00	商业	划拨	权利人未变更、 上海电气（集团）总公司回购
6	黄陂南路 651 弄 1 号	949.00	949.00	-	468.00	工业	划拨	权利人未变更 上海电气（集团）总公司回购
7	北张家浜路 88 号	16,346.81	5,984.00	10,362.81	8,685.00	工业	划拨	上海电气（集团）总公司回购
	合计	95,082.52	75,645.03	19,437.49	111,210.10			

其中：序号 5、6、7 号的房地产根据上海电气（集团）总公司与上海电气集团股份有限公司、上海电气实业有限公司签订的《土地回购协议》：为实施推进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，上海电气（集团）总公司于 2016 年 3 月出具承诺，表示将积极推动北张家浜路 88 号地块、方斜路 534 号地块以及黄陂南路 651 弄 1 号地块的规范工作。如于 2017 年 12 月 31 日前未能通过合法方式将目标地块变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储，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后，上海电气（集团）总公司将以现金方式回购目标地块对应之权益。

由于 2017 年 12 月 31 日，目标地块无法变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储。截至 2017 年 12 月 31 日，北张家浜路 88 号、方斜路 534 号、黄陂南路 651 弄 1 号三处物业的回购价格为人民币 179,409,983.00 元，其中：上海电气（集团）总公司支付人民币 165,397,818.54 元给上海电气集团股份有限公司，支付人民币 14,012,164.86 元给上海电气实业有限公司。

#### 4. 固定资产

被评估单位涉及的固定资产-设备共计 80 台（套），全部为电子设备，设备均处于正常使用状态。

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业无申报的表外资产。

#### （五）对外租赁情况

企业的办公经营场所位于恒丰路 600 号机电大厦 17 楼，系向上海市机电贸易大厦租赁，租赁期从 2006 年至 2020 年，租赁价格为市场化租金价格，该租赁房产不纳入本次评估范围。

#### **(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

### **四、价值类型及其定义**

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

### **五、评估基准日**

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被

评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）
8. 关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知（沪建市管【2016】42号）；
9. 《中华人民共和国专利法》（2008年中华人民共和国主席令第8号）；
10. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代

表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);

13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号);
21. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
22. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

### (三) 评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
10. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
18. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

#### （四）资产权属依据

1. 车辆行驶证
2. 《房地产权证》；
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
4. 专利权证书或申请通知书；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
8. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 《上海市建设工程预算定额（2016）》；
7. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息；
8. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
9. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
10. 上海市规划和国土资源管理局公布的土地成交资料；
11. 房地产相关网站的交易案例；

12. 中国城市地价动态监测网；
13. 《上海市2013年基准地价更新项目成果报告》；
14. 关于发布实施《上海市经营性用地物业持有条件地价评估技术规则》、《工业用地容积率修正系数》的通知（2015年9月2日发布）；
15. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
16. 长期股权投资单位评估基准日审计报告、会计报表及其他相关资料；
17. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
18. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
19. 被评估单位管理层提供的在手合同信息资料；
20. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
21. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他参考资料。

#### （七）引用其他机构出具的评估报告

本次评估未引用其他机构出具的评估报告。

#### （八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（天职业字

[2019]27546 号、天职业字[2019]27547 号);

## 七、评估方法

### (一) 评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### (二) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-企业价值》规定“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

国资委产权【2006】274号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

首先，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以适用资产基础法评估。

其次，收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

再次，鉴于本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估缺乏充分相关信息资料，所以本次评估不宜采用市场法。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值；对外币现金，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 2. 应收票据及应收账款

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

在对应收账款在核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收账款的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3.其他应收款

在对其他应收款核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出其他应收款的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 4.长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

截至评估基准日，被评估单位长期股权投资单位如下：

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	币种	持股比例
1	上海电气内蒙古青城实业有限公司	20,000.00	人民币	100.00%
2	上海船研环保技术有限公司	5,000.00	人民币	65.00%
3	上海标准件机械厂有限公司	366.60	人民币	100.00%
4	上海世达尔现代农机有限公司	210.00	美元	49.00%
5	上海维高格雷石油设备有限公司	500.00	美元	40.00%
6	上海沃马大隆超高压设备公司	160.00	德国马克	49.00%
7	上海三菱电机-三菱空调电器有限公司	5,800.00	美元	47.58%
8	上海博格曼有限公司	230.00	美元	20.00%
9	上海胜如电缆附件有限公司	13,504.788	人民币	30.00%
10	上海电气清能能源技术有限公司	1,050.00	人民币	35.00%

对序号1#-3#的控股长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

对序号4#-8#的参股长期股权投资，根据基准日年度审计报告，对其中存在增值的房地产、无形资产专利、商标技术等科目进行整体评估，根据评估增值确定参股长期股权投资单位的净资产评估值，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

对序号9#和10#的参股长期股权投资，由于基准日已资不抵债，故将其评估为零，如账面存在与其关联的应收款项，在应收款项科目中考虑坏账损失。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，除对上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司的少数股权考虑了少数股权折价外，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

## 5. 投资性房地产

对投资性房地产结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。

(1) 对投资性房地产中工业类建筑物采用重置成本法评估。

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

### ① 重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

#### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

#### B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。



### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=（建筑安装工程重置价+建设工程前期费用及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ②综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）对投资性房地产中工业类土地采用市场比较法评估。

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、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

（3）对投资性房地产中住宅、办公类房地产，采用市场法及收益法评估。

#### ①市场法：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格=可比交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

#### ②收益法：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

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

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

（4）对涉及回购协议的投资性房地产，按协议约定的回购净价确定评估值。

## 6. 固定资产-设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

（1）电子设备及其他设备

### A. 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

### B. 综合成新率的确定

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 7. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

#### (四) 收益法介绍

##### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

##### 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

##### 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

#### 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额；。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后  $F_i$  数额不变，即  $g$  取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取加权平均资本成本 (WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$

其中：Rf：为无风险报酬率；

$\beta$ ：为公司风险系数；

MRP：为市场风险溢价；

$\epsilon$ ：为公司特定风险调整系数。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经

审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期股权投资、关联方往来款、政府动拆迁补偿、已有协议约定出售的投资性房地产等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年5月上旬至5月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；



(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

### (三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

## （二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## （三）收益法评估特别假设

1.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2.被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4.被评估单位目前位于上海市恒丰路600号机电大厦17楼的办公经营场所系租赁取得，租赁期至2020年9月30日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

### (一) 评估结果分析及最终评估结论

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值169,684.54万元，评估值322,526.68万元，评估增值152,842.14万元，增值率90.07%。

其中：总资产账面值189,237.55万元，评估值334,979.53万元，评估增值145,741.98万元，增值率77.02%。负债账面值19,553.01万元，评估值12,452.85万元，评估减值7,100.16万元，减值率36.31%。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值为169,684.54万元，评估值270,000.00万元，评估增值100,315.46万元，增值率59.12%。

#### 3. 不同方法评估值的差异分析

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为322,526.68万元，增值额152,842.14万元，增值率90.07%。采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值270,000.00万元，增值额100,315.46万元，增值率59.12%。二种评估方法的评估结果差异52,526.68万元，差异率16.29%。

本次评估收益法中的经营性资产主要是对外出租的投资性房地产，其他资产与营业收入无直接关系，作为非经营性资产评估，因此本次收益法中的经营性资产价值是以租金收益来还原投资性房地产的价值。而资产基础法中的投资性房地产是以重置成本法、市场法进行评估，反应房地产从新购建或市场销售的价值。由于，目

前房地产市场租售比差异较大，销售价值高于租金带来的回报，是造成本次两种评估方法产生差异的主要原因。

#### 4. 评估结论的选取

本次评估收益法中的经营性资产主要是对外出租的投资性房地产，统一通过未来租金收益的方式确定收益法评估值，然而由于上海市房地产市场租售比长期不均衡，租金收益难以及时体现房地产的市场价值，因此收益法不能合理的反应被评估单位股东全部权益的市场价值。而资产基础法中对投资性房地产结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式确定评估价值。因此，资产基础法较收益法更能合理的反应被评估单位股东全部权益于基准日的市场价值，故我们选用资产基础法评估结果作为评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币3,225,266,929.42元。大写：人民币叁拾贰亿贰仟伍佰贰拾陆万陆仟玖佰贰拾玖元肆角贰分。

评估结论根据以上评估工作得出。

#### (二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	56,772.79	56,772.79		
非流动资产	132,464.76	278,206.74	145,741.98	110.02
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	117,907.46	216,878.06	98,970.60	83.94
投资性房地产净额	14,539.67	61,310.46	46,770.79	321.68
固定资产净额	17.63	18.22	0.59	3.35
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	<b>189,237.55</b>	<b>334,979.53</b>	<b>145,741.98</b>	<b>77.02</b>
流动负债	7,658.18	7,658.18		
非流动负债	11,894.83	4,794.67	-7,100.16	-59.69
<b>负债合计</b>	<b>19,553.01</b>	<b>12,452.85</b>	<b>-7,100.16</b>	<b>-36.31</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>169,684.54</b>	<b>322,526.68</b>	<b>152,842.14</b>	<b>90.07</b>

1.非流动资产评估增值145,741.98万元，主要是：

(a) 长期股权投资增值额98,970.60万元，系由于被评估单位长期投资均按打开评估或基于审计报告对其中存在增减值的资产综合分析评估后的公允价值评估，并结合权益比例分割汇总，故较账面投资成本有较大增值；

(b) 固定资产设备增值额0.59万元，主要是由于企业所用设备折旧速度快于实际损耗速度，导致设备评估增值。

(c) 投资性房地产增值额46,770.79万元，主要是由于被评估单位投资性房地产取得较早，而上海市房地产市场持续上涨导致。

2.负债减值7,100.16万元，主要是针对政府动拆迁补偿款按实际需要支付的成本评估所致。

由于被评估单位上海电气实业有限公司主要资产为长期股权投资，而母公司报表长期股权投资中对控股子公司账面值为原始投资额采用成本法核算，从而导致评估增值率失真。合并报表中归属于母公司的股东权益与评估口径一致，因此，公司合并报表中归属于母公司的股东权益账面值255,449.80万元，评估值322,526.68万元，增值额67,076.88万元，增值率26.26%。

### (三) 关于评估结论的其他考虑因素

除对上海电气实业有限公司全资子公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司的少数股权考虑了少数股权折价外。本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

#### （五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，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，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

#### 1. 无证房产情况

①截至评估基准日，上海电气实业有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	办公楼	钢混	1974/7/1	1,977.00
2	警卫室	混合	1974/7/1	30.00
3	控制车间	钢混	1976/12/1	4,642.00
4	零配件仓库	钢混	1994/4/1	2,425.68
合 计				9,074.68

②截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海博格曼有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	危险品仓库	混合	1998/1/1	6.00
2	6#厂房	混合	2008/11/14	40.00
3	垃圾房	混合	2008/11/14	12.00
4	大楼	混合	1995/5/1	255.00
合 计				313.00

③截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海三菱电机.上菱空调机电器有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证，具体明细详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	装配大楼扩建	框架	2008/3/1	535.00
2	食堂	框架	1997/4/1	3,241.00
3	科技综合楼	框架	1997/11/1	8,648.00
4	新建厕所	混合	1999/4/1	40.00
5	油化库	混合	1995/5/1	191.25
6	新建门卫室	混合	2010/5/1	54.00
7	展示中心	混合	2010/5/1	380.00
8	垃圾废弃物房	混合	2014/10/31	300.00
9	振动试验室	简易	1998/7/1	80.00
10	噪音试验室	框架	2001/12/29	268.00
11	淋雨实验室	混合	2002/10/28	15.00
12	20HP 焓差试验室土建工事（大型机）	混合	2008/12/1	210.00



13	试验室(土建、电力)	混合	2010/5/1	300.00
14	SAEC 单体垃圾房	混合	2001/12/29	30.00
15	钣金东侧水泵隔音房	简易	2005/9/1	35.00
16	污水站东侧风机隔音房	简易	2005/9/1	30.00
17	模具仓库	钢结	2006/1/1	80.00
18	新增空压机房	混合	2006/12/1	50.00
19	10P 多联机实验室(土建、安装)	混合	2010/9/1	150.00
20	机修间新建	混合	2000/12/29	200.00
合 计				14,837.25

④截至评估基准日,上海电气实业有限公司下属参股公司上海沃马-大隆超高压设备有限公司拥有的下列房屋建筑物尚未办理产权证,具体明细详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	木料仓库	钢结构	2016/11/30	155.55
合 计				155.55

对上述无证房产,本次评估仅考虑了房屋建筑物的市场价值,未考虑其未办产权证对评估价值的影响。另外,上述建筑物建筑面积均由企业提供,并由评估人员现场清查核实后确认,若将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化,则需做相应调整,提请报告使用者关注。

## 2. 权利人记载不符情况

截至评估基准日,上海电气实业有限公司拥有的下列房地产权利人登记不符,具体如下:

序号	坐落	权证号	权利人	不符原因
1	汶水路 40 号	沪房地闸字(2002)第 014725 号	上海电气实业公司	企业改制未更名
2	方斜路 534 号	沪国用(南市)字第 08144 号	上海中讯机电公司	吸收合并未变更
3	黄陂南路 651 弄 1 号	沪国用(卢湾)字第 009937 号	上海中讯机电公司	吸收合并未变更

上述权证权利人名称与实际不符的情况,评估人员在资产清查时均做了相关核实,收集了相关证明文件,确认电气实业拥有相关资产产权。本次评估未考虑相关名称瑕疵事项对估值的影响,也未考虑上述房地产登记变更所需支付的费用,提请报告使用者关注。

## 3. 划拨用地情况

①截至评估基准日,上海电气实业有限公司拥有的下列划拨性质房地产,具体如下:



序号	房产位置	建筑面积	证载建筑面积 m <sup>2</sup>	无证建筑面积 m <sup>2</sup>	土地面积 m <sup>2</sup>	用途	性质
1	方斜路 534 号	2,438.00	2,438.00	-	1,082.00	商业	划拨
2	黄陂南路 651 弄 1 号	949.00	949.00	-	468.00	工业	划拨
3	北张家浜路 88 号	16,346.81	5,984.00	10,362.81	8,685.00	工业	划拨
	<b>合计</b>	<b>19,733.81</b>	<b>9,371.00</b>	<b>10,362.81</b>	<b>10,235.00</b>		

根据上海电气（集团）总公司与上海电气集团股份有限公司、上海电气实业有限公司签订的《土地回购协议》：为实施推进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，上海电气（集团）总公司于 2016 年 3 月出具承诺，表示将积极推动北张家浜路 88 号地块、方斜路 534 号地块以及黄陂南路 651 弄 1 号地块的规范工作。如于 2017 年 12 月 31 日前未能通过合法方式将目标地块变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储，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后，上海电气（集团）总公司将以现金方式回购目标地块对应之权益。

由于 2017 年 12 月 31 日，目标地块无法变更为出让用地或有权主管部门未对目标地块实施收储。截至 2017 年 12 月 31 日，北张家浜路 88 号、方斜路 534 号、黄陂南路 651 弄 1 号三处物业的回购价格为人民币 179,409,983.00 元，其中：上海电气（集团）总公司支付人民币 165,397,818.54 元给上海电气集团股份有限公司，支付人民币 14,012,164.86 元给上海电气实业有限公司。

本次评估根据上述《土地回购协议》约定汇给上海电气实业有限公司的回购款 14,012,164.86 元来确定相应物业的评估值，并未考虑上述房地产在过户时产生的各项税费，提请报告使用者关注。

②截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海博格曼有限公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：

序号	权证编号	房产位置	土地面积 m <sup>2</sup>	用途	性质
1	沪房地闵字（2000）第 063053 号	文井路 127 弄 8 号	5,014.00	工业	划拨
		<b>合计</b>	<b>5,014.00</b>		

本次评估根据土地市场成交的出让用地成交价先求得委估地块出让地价，再扣减估算的应补缴土地出让金后，以求得委估地块划拨性质下土地价值。若未来实际补缴的土地出让金与估算的不同，评估价值需做相应调整，提请报告使用者关注。

③截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属参股公司上海三菱电机.上菱空调机电器有限公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：



序号	权证编号	房产位置	土地面积m <sup>2</sup>	用途	性质
1	沪房地市字(2004)第000315号	南洋泾路土地	36,547.00	工业	划拨
		合计	36,547.00		

本次评估根据土地市场成交的出让用地成交价先求得委估地块出让地价，再扣减估算的应补缴土地出让金后，以求得委估地块划拨性质下土地价值。若未来实际补缴的土地出让金与估算的不同，评估价值需做相应调整，提请报告使用者关注。

④截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的下列划拨性质土地使用权，具体如下：

序号	权证编号	房产位置	土地面积m <sup>2</sup>	用途	性质
1	呼国用(2006)第00233号	回民区中山西路北	1,630.50	机关团体用地	划拨
		合计	1,630.50		

根据企业提供的《国有土地使用证》(呼国用(2006)第00233号)、《房屋所有权证》(呼房权证回民区字第2007109165号)记载，首府人才大厦下土地使用权类型为划拨，地类(用途)为机关团体用地，首府人才大厦房屋设计用途有办公、仓储、公用设施、商业。考虑到首府人才大厦土地用途较为特殊，且地上建筑物的设计用途涉及多种用途(办公、仓储、公用设施、商业)，由于实际用途为办公，故本次评估按实际用途，即办公用途来测算应缴土地出让金，而根据《呼和浩特市人民政府办公厅关于公布基准地价更新成果的通知》(呼政办字【2015】85号)记载，基准地价仅分住宅、工业、商业三种用途，故本次评估人员根据经验按同级商业地市场价的70%推断办公地市场价，再按办公地市场价的30%作为土地出让金。今后若确认需要补缴的土地出让金金额与本次估价有所差异，估值应作相应调整，提请报告使用者注意。

#### 4. 证载地址发生变更的情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的投资性房地产“未名楼A段4层”、“未名楼A段5层”以及“未名楼A段6层”均已办出《房屋所有权证》，其中“未名楼A段4层”证载地址为赛罕区锡林南路80号，“未名楼A段5层”与“未名楼A段6层”证载地址均为新城區锡林南路与地质局南街交汇处。根据评估人员现场清查，上述地址均指同一处，且现实地址应为新城區锡林郭勒南路48号。本次评

估未考虑上述实际地址发生变更而产证记载地址未变更事项对评估值可能产生的差异，提请报告使用者关注。

#### 5. 房地产使用用途不同的情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司持有的常德路投资性房地产，根据企业提供的《上海市房地产权证》（编号：沪房地普字（2014）第007985号），上海市普陀区常德路1258弄29、31号707~711室证载房产建筑类型为店铺，证载房产用途为店铺，但根据清查，其实际房产用途为住宅，考虑到委估上海市普陀区常德路1258弄29、31号707~711室位于7层，店铺用途不符合最高最佳使用原则，因此本次按实际用途住宅进行评估。

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司出具的《房屋所有权证》（呼房权证新城区字第2008000903号、呼房权证新城区字第2008000902号）记载，投资性房地产“未名楼A段5层”以及“未名楼A段6层”证载房屋设计用途均为商业。但根据企业提供的其与呼和浩特市仁和房地产开发有限公司于2007年2月14日签订的《商品房买卖合同》（合同编号：GF—2000—0171）记载，未名楼A段5、6层用途为办公，另外，未名楼A段5层、部分6层均已对外出租，且承租方将其作为办公用途，因此由此根据未名楼A段5、6层实际用途为办公，本次对其按照实际用途，即办公用途进行评估。

#### 6. 他人无偿占用房地产情况

截至评估基准日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的房屋建筑物“首府人才大厦”系由呼和浩特市人民政府划拨至企业。根据呼和浩特市人民政府于2005年12月20日印发的《呼和浩特市人民政府关于呼和浩特投资有限责任公司补充注册资本的批复》（呼政批字【2005】82号）记载，资产划转后，首府人才大厦仍旧归市人才服务中心无偿使用。根据现场清查，目前首府人才大厦由呼和浩特市人才服务中心无偿使用中。本次评估假设呼和浩特投资有限责任公司可以向呼和浩特市人才服务中心收回首府人才大厦，不考虑首府人才大厦由呼和浩特市人才服务

中心无偿使用的情况对估值的影响，提请报告使用者关注。

### 7.产权无法过户情况

上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司拥有的土地使用权“赛罕区呼伦南路东侧”地块又可暂称为物资集团大院，土地使用权人原为内蒙古物资集团有限责任公司，该公司与呼和浩特投资有限责任公司于2006年12月27日签订了《资产转让协议》以及于2009年11月签订了相关补充协议，将物资集团大院土地使用权以及地上建筑物一并转让给呼和浩特投资有限责任公司。呼和浩特投资有限责任公司于2009年2月24日办理取得了《国有土地使用证》（编号：呼国用（2009）第00155号），之后在2010年年度审计报告中由审计公司将土地使用权价值从房地产转让价款中分摊得出并调整至“无形资产—土地使用权”科目，原始入账价值为33,183,590.00元。

根据现场清查，地上房屋建筑物共有5幢，分别为21层培训中心大楼（13,754.28m<sup>2</sup>）、西5层办公楼（7,305.62m<sup>2</sup>）、东5层办公楼（2,922.72m<sup>2</sup>）、2层车库（564.00m<sup>2</sup>）以及供暖加压泵房（200.00m<sup>2</sup>），而根据《资产转让协议》记载内容，内蒙古物资集团有限责任公司仅将其中的21层培训中心大楼、西5层办公楼以及东5层办公楼转让给呼和浩特投资有限责任公司，对于2层车库、供暖加压泵房并未纳入转让范围，原因为内蒙古物资集团有限责任公司并无2层车库、供暖加压泵房的相关房产证。

呼和浩特投资有限责任公司在对地上房屋建筑物（21层培训中心大楼、西5层办公楼以及东5层办公楼）办理过户过程中发现，21层培训中心大楼内由内蒙古物资集团有限责任公司二级单位办出小产证14张，涉及建筑面积合计6,611.11m<sup>2</sup>，截至本次评估基准日，目前呼和浩特投资有限责任公司已收回小产证8张，合计建筑面积3,068.16m<sup>2</sup>，未收回小产证6张，合计建筑面积3,542.95m<sup>2</sup>。根据企业提供的相关信息，目前未收回的小产证有各种产权纠纷问题，因此短期内难以收回上述6张小产证，其中部分房产需要企业通过走诉讼程序的办法才能解决产权问题，而又由于房产局要求物资大院地上建筑物整体过户，因此21层培训中

心大楼已收回的小产证、西 5 层办公楼以及东 5 层办公楼同样无法过户，必须待收回 21 层培训中心大楼剩余小产证后进行一次性过户。

本次评估人员考虑到21层培训中心大楼产权纠纷问题短期内难以解决，且未来是否能顺利过户也有极大的不确定性，鉴于此原因，评估人员认为该土地使用权虽已过户给企业并办理了《国有土地使用证》，但企业并没有真正取得该地块的使用权，根据本次评估目的，本次评估将已支付的土地使用权原始入账价值视作一项对于内蒙古物资集团有限责任公司债权，并按土地使用权原始入账价值确定为土地使用权的估值。

除上述情况外，本次评估未发现其他存在明显的产权瑕疵事项。

#### **(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：**

截至本报告出具日，上海电气实业有限公司下属控股公司上海电气内蒙古青城实业有限公司持有的其他非流动金融资产呼和浩特投资有限责任公司未能提供未名楼A段4、5、6层的《国有土地使用证》，本次假设该土地使用权类型为出让，若该土地使用权类型与假设条件不符，本评估结论将不成立，委托人应另行委托中介机构对其整体资产进行评估。

除上述事项外，无其他未提供的关键资料说明。

#### **(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：**

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

#### **(四) 重要的利用专家工作及报告情况：**

本次评估无引用其他公司出具的相关报告。

#### **(五) 重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

**(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:**

无评估程序受限的情况。

**(七) 资产租赁事项:**

企业的办公经营场所位于恒丰路600号机电大厦17楼,系向上海市机电贸易大厦租赁,租赁期从2006年至2020年,租赁价格为市场化租金价格,该租赁房产不纳入本次评估范围。

**(八) 抵押担保、或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:**

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查,亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性,我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:**

此次资产评估对应的经济行为中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

**(十) 其他需要说明的事项**

1. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,与被评估单位管理层多次讨论,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 2019年3月21日,财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,自2019年4月1日起执行。根据新规增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用

10%税率的，税率调整为9%。本次评估基准日为2018年12月31日，故本次资产基础法未考虑该增值税条款对评估值可能产生的影响，提请报告使用者关注。

3. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

4. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

5. 由于资产评估师无法对未来人民币汇率变动的幅度进行合理预测，因此本次评估报告采用中国人民银行公布的于评估基准日有效的人民币汇率对外币进行折算，未考虑未来汇率变动对评估结论的影响。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年06月18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



签字资产评估师

Tel:021-52402166

武钢



Tel:021-52402166

王云



资产评估报告日

2019年06月18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

## 资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气实业有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0644 号

序号 附件名称

1. 《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》
2. 上海电气集团股份有限公司法人营业执照
3. 上海电气实业有限公司法人营业执照
4. 上海电气实业有限公司章程
5. 上海电气实业专项审计报告
6. 上海电气实业房地产权利证及其他权利证明
7. 长期股权投资单位营业执照
8. 长期股权投资单位基准日审计报告或财务报表
9. 评估委托人和相关当事方承诺函
10. 资产评估委托合同
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 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
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
15. 资产评估机构及资产评估师承诺函