

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海電氣集團股份有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格及回條送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

建議須予披露及關連交易  
建議發行及配售A股  
及  
股東特別大會通告及H股類別股東會議通告

本通函全部用語之涵義載於本通函「釋義」一節。

董事會函件載於本通函第6至55頁。

本公司謹訂於二零一六年一月十八日(星期一)上午九時整正假座中華人民共和國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳召開股東特別大會，通告已於二零一五年十二月四日寄發於股東，並載於本通函第94至97頁。召開H股類別股東會議的通告載於本通函第98頁至第101頁。

股東特別大會及H股類別股東會議的回條及代表委任表格已於二零一五年十二月四日寄發給股東，其亦刊載於香港聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)。擬親身或委任代表出席股東特別大會及／或H股類別股東會議的股東，須於二零一五年十二月二十九日(星期二)或之前按列印的指示填妥及交回回條。無論股東能否出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，務請按列印的指示儘快填妥及交回代表委任表格，且無論如何不遲於股東特別大會及／或H股類別股東會議或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，並於會上投票。

## 目 錄

頁次

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 釋義 .....                       | 1      |
| 董事會函件 .....                    | 6      |
| 獨立董事委員會函件 .....                | 56     |
| 獨立財務顧問函件 .....                 | 58     |
| 股東特別大會通告 .....                 | 94     |
| H股類別股東會議通告 .....               | 98     |
| 附錄一 — 目標物業之物業估值報告 .....        | I-1    |
| 附錄二 — 目標物業估值報告 .....           | II-1   |
| 附錄三 — 上海電氣實業有限公司估值報告 .....     | III-1  |
| 附錄四 — 上海電裝燃油噴射有限公司估值報告 .....   | IV-1   |
| 附錄五 — 上海鼓風機廠有限公司估值報告 .....     | V-1    |
| 附錄六 — 上海軌道交通設備發展有限公司估值報告 ..... | VI-1   |
| 附錄七 — 上海重型機器廠有限公司估值報告 .....    | VII-1  |
| 附錄八 — 一般資料 .....               | VIII-1 |

## 釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞語應具有以下涵義：

|          |   |                                                                                        |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 「A股」     | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元於上海證券交易所上市並以人民幣買賣的境內普通股；                                             |
| 「公司章程」   | 指 | 本公司的公司組織章程細則(經不時修訂)；                                                                   |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；                                                                          |
| 「董事會」    | 指 | 本公司董事會；                                                                                |
| 「類別股東會議」 | 指 | A股類別股東會議與H股類別股東會議；                                                                     |
| 「本公司」    | 指 | 上海電氣集團股份有限公司，於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯合交易所有限公司上市，股份代號為02727，而其A股在上海證券交易所上市，股份代號為601727； |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；                                                                          |
| 「代價股份」   | 指 | 本公司根據重組協議擬向上海電氣總公司發行的合共606,843,370股A股，以結算置入資產中股權類資產與置出資產的代價的差額及置入資產中目標物業的代價；           |
| 「證監會」    | 指 | 中國證券監督管理委員會；                                                                           |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事；                                                                                 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一六年一月十八日(星期一)上午九時整正假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的股東特別大會；                   |

## 釋 義

|            |   |                                                                                                                                          |
|------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                                                                                               |
| 「H股類別股東會議」 | 指 | 本公司定於二零一六年一月十八日(星期一)假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的A股類別股東會議結束或休會後於二零一六年一月十八日(星期一)舉行的H股類別股東會議；                                        |
| 「H股」       | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元於香港聯交所上市並以港元買賣的境外上市外資股；                                                                                                |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；                                                                                                                          |
| 「香港聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                                                                                                             |
| 「置入資產」     | 指 | 截至最後實際可行日期，由上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%的股權，上海電裝燃油噴射有限公司61%的股權，上海鼓風機廠有限公司100%的股權，上海軌道交通設備發展有限公司14.79%的股權及目標物業，進一步詳情於本通函董事會函件「有關置入資產的資料」一節詳述； |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 由所有獨立非執行董事組成以考慮(i)重組協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項的獨立董事委員會，成員為呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士；                                                   |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 國泰君安融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任就(i)重組協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；              |

## 釋 義

|            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立股東」     | 指 | 本公司的股東(不包括上海電氣總公司及其法律上及／或實益擁有本公司股份權益的聯繫人)；                                                                                                                                                                                                                                 |
| 「最後交易日」    | 指 | 二零一五年十月七日；                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一五年十二月二十三日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；                                                                                                                                                                                                                                  |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 「置出資產」     | 指 | 截至最後實際可行日期，由本公司持有的上海重型機器廠有限公司100%的股權，進一步詳情於本通函董事會函件「有關置出資產的資料」一節詳述；                                                                                                                                                                                                        |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣；                                                                                                                                                                                                                                    |
| 「先前交易」     | 指 | 有關出售置出資產的先前交易包括(i)董事會於二零一五年六月二十五日批准的上海電氣總公司與上海電氣風電設備有限公司就上海電氣總公司向上海電氣風電設備有限公司注資訂立的關連交易；及(ii)董事會於二零一五年七月二十七日批准的上海電氣總公司，上海機電股份有限公司及美國高斯國際有限公司就上海電氣總公司和上海機電股份有限公司對美國高斯國際有限公司進行債轉股訂立的關連交易(詳情分別載於本公司於二零一五年六月二十五日及二零一五年七月二十七日刊發的公告)；有關收購置入資產，本公司於截至最後實際可行日期前過往12個月內並無需合併計算的先前交易； |

## 釋 義

|             |   |                                                                 |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「定價基準日」     | 指 | 二零一五年十二月五日，有關本次重組協議項下擬議交易及建議發行及配售A股事項的董事會決議在上海證券交易所公告之日；        |
| 「建議發行及配售A股」 | 指 | 本公司按照每股A股人民幣10.41元的發行價格向包括上海電氣總公司在內的九名特定投資者建議發行336,215,171股A股；  |
| 「重組」        | 指 | 重組協議項下擬進行之交易，包括資產置換及發行代價股份購買資產；                                 |
| 「重組協議」      | 指 | 本公司與上海電氣總公司訂立的日期為二零一五年十二月二日關於資產置換及發行股份購買資產協議；                   |
| 「人民幣」       | 指 | 中華人民共和國法定貨幣人民幣；                                                 |
| 「國資委」       | 指 | 中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會；                                          |
| 「上海電氣總公司」   | 指 | 上海電氣(集團)總公司，本公司的控股股東(定義見上市規則)，截至最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約55.05%的權益； |
| 「上電集團」      | 指 | 上海電氣總公司、其附屬公司及其聯繫人，但不包括本集團；                                     |
| 「證券及期貨條例」   | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)；                                     |
| 「上海市國資委」    | 指 | 上海市國有資產監督管理委員會；                                                 |

## 釋 義

|             |   |                                                                                      |
|-------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股份認購協議」    | 指 | 本公司與各目標認購人分別訂立的日期為二零一五年十二月二日關於認購本次建議發行及配售A股項下A股的股份認購協議；                              |
| 「股份」        | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股；                                                      |
| 「股東」        | 指 | 本公司股東，包括A股及H股兩者之持有人；                                                                 |
| 「附屬公司」      | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；                                                                        |
| 「置出資產交割日」   | 指 | 自置出資產根據重組協議完成了過戶至上海電氣總公司名下的工商登記手續之日；                                                 |
| 「置入股權資產交割日」 | 指 | 自置入資產中股權類資產根據重組協議完成了過戶至本公司名下的工商登記手續日；                                                |
| 「目標物業」      | 指 | 由上海電氣總公司持有且本公司根據重組協議擬購買的物業，目標物業的詳情載於本通函董事會函件「II. 建議須予披露及關連交易—4. 有關置入資產的資料—4.5 目標物業」； |
| 「評估基準日」     | 指 | 二零一五年九月三十日；及                                                                         |
| 「%」         | 指 | 百分比。                                                                                 |

\* 除特別說明外，本通函所列數據以人民幣為單位。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

執行董事：

黃迪南先生

鄭建華先生

黃甌先生

註冊辦事處：

中國

上海市

興義路8號

萬都中心30樓

非執行董事：

王強先生

朱克林先生

姚珉芳女士

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心一座

2602室

獨立非執行董事：

呂新榮博士

簡迅鳴先生

褚君浩博士

敬啟者：

建議須予披露及關連交易

建議發行及配售A股

及

股東特別大會通告及H股類別股東會議通告

## I. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十月八日的停牌公告，日期為二零一五年十月八日、二零一五年十月十四日、二零一五年十月二十一日、二零一五年十月二十八日、二零一五年十一月四日、二零一五年十一月十一日、二零一五年十一月十八日、二零一五年十一月二十日及二零一五年十一月二十七日的重大事項

\* 僅供識別

## 董事會函件

進展及停牌公告，日期為二零一五年十二月四日及二零一五年十二月六日的復牌公告及其他相關公告及日期為二零一五年十二月四日的股東特別大會通告和H股類別股東會議通告。本通函(本函件為其一部分)旨在向閣下提供對於是否投票贊成或反對建議於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的決議案作出知情決定合理所需的一切資料，其中包括(1)建議須予披露及關連交易事項的詳情，包括重組協議及其項下擬進行之交易；(2)建議發行及配售A股事項的詳情；(3)獨立董事委員會就(i)重組協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項致獨立股東的推薦函件；及(4)獨立財務顧問就(i)重組協議及其項下擬進行之交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項致獨立董事委員會與獨立股東的推薦函件。

將於股東特別大會向股東提呈以下特別決議案以批准(i)本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案；(ii)《上海電氣集團股份有限公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要；(iii)簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之資產置換及發行股份購買資產協議》；(iv)本公司與認購對象簽署附生效條件的股份認購協議；(v)提請股東大會授權董事會辦理本公司本次交易相關事宜；及(vi)本公司前次募集資金使用情況報告；及向股東提呈以批准以下普通決議案：(i)關於本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金構成關聯交易的議案；(ii)關於本次交易涉及的評估機構的獨立性、評估假設前提的合理性、評估方法與評估目的的相關性以及評估定價的公允性的議案；(iii)關於本次交易審計機構、資產評估機構出具的審計數據及相關報告的議案；(iv)關於公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易符合相關法律、法規規定的議案；及(v)關於本次交易符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條規定的議案。

將於H股類別股東會議提呈以批准以下特別決議案(i)本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案；(ii)《上海電氣集團股份有限公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其

摘要；(iii)簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之資產置換及發行股份購買資產協議》；(iv)本公司與認購對象簽署附生效條件的股份認購協議；(v)提請股東大會授權董事會辦理本公司本次交易相關事宜；及(vi)本公司前次募集資金使用情況報告。

## II. 建議須予披露及關連交易

於二零一五年十二月二日，本公司與上海電氣總公司訂立重組協議，據此本公司以其持有的上海重型機器廠有限公司100%股權按照代價人民幣1.00元與上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權及上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權的等值部分進行置換。置入資產中股權類資產與置出資產的代價差額人民幣3,400,913,224元及置入資產中目標物業代價人民幣2,916,326,263元，將由本公司以每股代價人民幣10.41元的發行價格向上海電氣總公司發行606,843,370股代價股份的方式支付。

### 1. 重組協議主要條款

日期 二零一五年十二月二日

交易雙方 (i) 本公司；及  
(ii) 上海電氣總公司

上海電氣總公司為本公司控股股東，為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士。

交易標的 (i) 置出資產：

本公司持有的上海重型機器廠有限公司100%股權；

(ii) 置入資產：

上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權、上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權及目標物業。

代價

置出資產和置入資產的代價以合資格中國估值師出具的資產評估報告所確認的該等資產於評估基準日的評估值為基礎並將經公平協商確定。截至本通函日期，本公司已於上海市國資委處完成評估報告的備案，並已取得上海市國資委對評估結果的確認。

合資格中國估值師對於置出資產和置入資產中股權類資產的評估值採用了按照資產基礎法的評估結果，因為根據置出資產和置入資產中股權類資產的性質，估值師認為相比收益法與市場比較法，資產基礎法更能夠反映有關資產的市場價值。資產基礎法是依據目標公司評估基準日的經審計財務報表，以資產的評估值加總減去負債評估值得出淨資產的評估值，能夠從資產重置成本的角度反應企業的價值(以各單項資產及負債的市場價值替代其歷史成本)。收益法旨在從企業未來收益的角度反應企業的價值，而置入資產中部分股權類資產近年來財務業績波動並且置出資產近年來連年虧損，未來經營狀況不樂觀，因此不適宜採用收益法進行評估。因為缺乏可比較的上市公司以及缺乏非上市公司足夠可獲取的信息，因此不適宜採用市場比較法。

估值師對目標物業的評估值採用了按照單項資產加和法的評估結果：(i)對生產性房屋、建構築物以及設備採用重置成本法的評估結果。重置成本法是指現時條件下重新購建一個與評估對象完全相同或基本類似的、全新狀態的資產，並達到使用狀態所需要的全部成本，減去已經發生的各類貶值，以確定目標資產價值的一種評估方法。上述建築物屬於為個別用戶專門建造的工程，設備已有一定的使用年限，評估師根據重置全價及成新率確定目標資產的評估值，基本能夠體現上述房屋與設備的市場價值。(ii)對辦公用房與土地使用權採用市場比較法的評估結果。辦公用房所屬地區的周邊交易案例較多，且該地區類似用房的租金市場亦較為發達，房地產能夠用於獨立經營獲得固定收益並可單獨計算獲利，市場比較法能較好體現房地產的市場價值。上述土地屬於工業用地和科研用地，近年來周邊相似土地的成交案例較多，使用市場比較法更能體現其市場價值。

置出資產的代價為人民幣1.00元，乃由雙方按照上海重型機器廠有限公司100%股權截至評估基準日的評估值人民幣負184,868,000元，經協商後釐定。

置入資產的代價為人民幣6,317,239,488元，乃由雙方按照上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權、上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權及目標物業截至評估基準日的評估值分別為人民幣1,913,470,400元、人民幣533,687,369元、人民幣784,920,959元、人民幣168,834,497元及人民幣2,916,326,263元，經公平協商後釐定。

如果自評估基準日至資產置換交割日期間，置入資產中的股權類資產進行現金分紅的，則置入資產的代價應相應扣除現金分紅的金額而最終確定。

有關置入資產與置出資產評估值的更詳細的資料，請參閱本通函附錄二至七所載之評估報告及本公司於二零一五年十二月四日及二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告所載之評估報告。上述文件編號分別為滬東洲資評報字[2015]第0898053號、滬東洲資評報字[2015]第0900053號、滬東洲資評報字[2015]第0899053號、滬東洲資評報字[2015]第0901053號、滬東洲資評報字[2015]第0902053號及信資評報字(2015)第464號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

#### 付款方式

置入資產中股權類資產代價與置出資產代價的差額人民幣3,400,913,224元及置入資產中目標物業代價人民幣2,916,326,263元，將由本公司以每股代價人民幣10.41元的發行價格向上海電氣總公司發行606,843,370股代價股份的方式支付。

代價股份將以繳足方式發行，並在所有重要方面與已發行A股享有同等地位。

期間損益安排

- (i) 與置出資產相關的期間損益安排：

置出資產自評估基準日至置出資產交割日期間所產生的損益歸屬於本公司或由本公司承擔；

- (ii) 與置入資產相關的期間損益安排：

置入資產自評估基準日至置入股權資產交割日期間所產生的損益歸屬於上海電氣總公司或由上海電氣總公司承擔。

代價股份的  
發行價格及數目

- (i) 根據證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》，本公司經與上海電氣總公司之間進行協商確定代價股份的發行價格為定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易均價的90%，為每股A股人民幣10.41元。代價股份的定價基準日為本公司批准重組協議項下擬議交易的董事會決議公告在上海證券交易所公佈之日，即二零一五年十二月五日。有關詳情請參閱本通函董事會函件「II.建議須予披露及關連交易—9.代價股份定價的考慮」。

定價基準日前20個交易日本公司A股股票的交易均價為定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易總額除以定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易總量。

## 董事會函件

(ii) 本公司向上海電氣總公司發行代價股份數目為606,843,370股，即置入資產價格與置出資產價格的差價人民幣6,317,239,487元除以代價股份發行價格人民幣10.41元所得。最終實際發行數目將由證監會核准。

(iii) 在本次發行的定價基準日至發行日期間，本公司如有派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，代價股份的發行價格及發行數目也隨之進行調整。

### 上市地點

根據重組協議擬發行的A股將於上海證券交易所上市及買賣。

### 先決條件

重組協議項下擬進行之交易的完成須待下列重組協議所載條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 上海電氣總公司董事會批准重組協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 股東(上海電氣總公司及其聯繫人除外)於股東特別大會與類別股東會議以特別決議案批准重組協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 有權國有資產監督管理委員會就重組協議及其項下擬進行之交易備案及批准；
- (iv) 證監會批准重組協議項下擬進行之交易；

- (v) 上海電裝燃油噴射有限公司董事會批准本次重組協議項下擬進行之交易所涉及之上海電裝燃油噴射有限公司股東變更事項；
- (vi) 相關外資主管部門批准本次重組協議項下擬進行之交易所涉及之上海電裝燃油噴射有限公司股東變更事項；及
- (vii) 相關政府機構就重組協議及其項下擬進行之交易可能要求的其他所有同意書、批文及授權。

完成

- (i) 自置出資產交割日起，即視為置出資產的出售獲完成，協議雙方同意自置出資產交割日起，上海電氣總公司按照置出資產股權所屬公司的章程享有與置出資產相應的權利並承擔相應的義務；
- (ii) 自置入股權資產交割日起，即視為該等置入資產的收購獲完成，協議雙方同意自該等置入股權資產交割日起，本公司按照各股權所屬公司的章程享有與置入資產中股權資產相應的權利並承擔相應的義務；及

- (iii) 自置入資產的目標物業根據重組協議完成了過戶至本公司名下的登記手續日起，即視為對目標物業的收購獲完成。如目標物業涉及未取得產權證明，則應當由上海電氣總公司交付本公司，並由協議雙方簽署書面的產權交割確認書，雙方自簽署書面的產權交割確認書之日，即視為該等目標物業中的資產收購獲完成。

**禁售期**

由本公司向上海電氣總公司發行的代價股份自代價股份發行結束之日起36個月內不得轉讓，之後按照證監會及上海證券交易所的有關規定執行。完成本次重組之日後6個月內如A股股票連續20個交易日的收盤價低於發行價，或者完成本次重組之日起後6個月期末收盤價低於發行價的，鎖定期自動延長至少6個月。

本次代價股份發行完成後，若發生本公司送股或轉增股本等情況，上海電氣總公司亦應就新增部分股份遵守禁售期安排。

**規管法律**

中國法律

## 2. 有關本集團的資料

本集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鍛件等重型機器；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的工程服務、金融服務及國際貿易服務等功能服務。

## 3. 有關上電集團的資料

上海電氣總公司為本公司控股股東，截至最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約55.05%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

## 4. 有關置入資產的資料

### 4.1 上海電氣實業有限公司

上海電氣實業有限公司為一間於1993年9月28日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電氣實業有限公司已成為上海電氣總公司的全資附屬公司三年以上。待重組協議項下擬議交易完成後，上海電氣實業有限公司將成為本公司的全資附屬公司。

上海電氣實業有限公司作為上海電氣總公司的中小股權投資管理平台。上海電氣實業有限公司目前投資行業涉及家用空調、海洋石油鑽井消耗性設備、高壓清洗設備、機械密封等傳統產業。近年來，上海電氣實業有限公司投資方向逐漸轉向現代農業機械、船舶壓載水處理、生物質能源和水處理等新興產業，電氣實業目前也將部分閑置物業出租取得收益。

## 董 事 會 函 件

以下載列根據中國會計準則編製的上海電氣實業有限公司截至2014年12月31日止兩個年度及2015年9月30日止九個月經審計的模擬合併財務數據：

|                                | 2015年<br>9月30日<br>人民幣千元           | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元          | 2013年<br>12月31日<br>人民幣千元          |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產                            | 1,633,178.66                      | 1,726,424.24                      | 1,431,902.56                      |
| 總負債                            | 315,563.60                        | 132,719.76                        | 153,110.58                        |
| 歸屬於母公司所有者權益                    | 1,254,309.78                      | 1,527,938.62                      | 1,278,791.98                      |
|                                | 截至2015年<br>9月30日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
| 營業收入                           | 67,704.55                         | 84,588.80                         | 92,972.16                         |
| 除稅前利潤                          | 18,205.42                         | 115,249.57                        | 96,460.42                         |
| 除稅後利潤                          | 23,082.89                         | 109,979.72                        | 77,112.02                         |
| 歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤              | 25,543.46                         | 112,546.88                        | 77,112.02                         |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤 | 24,379.01                         | 107,609.86                        | 51,528.92                         |

於2015年9月30日，上海電氣實業有限公司經審計的資產淨值為人民幣1,317,615,061元。

上海電氣實業有限公司的審計報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。上述文件編號為天職業字[2015]14362號及天職業字[2015]14362-1號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

根據上海電氣實業有限公司模擬合併財務報表，截至2013年及2014年12月31日止年度及2015年9月30日止九個月其歸屬於母公司所有者的淨利潤分別為人民幣77,112,020元，人民幣112,546,880元及人民幣25,543,460元，於報告期內波動幅

度較大。導致上海電氣實業有限公司依其模擬合併財務報表的淨利潤波動的原因如下：

上海電氣實業有限公司主要為中小股權管理平台，利潤來源主要為投資收益。上海三菱電機•上菱空調機電器有限公司(上海電氣實業有限公司的持股比例為47.61%)，作為其中一家被投資單位，因受經濟周期與氣候變化等因素的影響，近兩年的業績波動較大，截至2014年12月31日止年度及2015年9月30日止九個月的淨利潤分別為人民幣190,426,600元及人民幣123,133,800元，對上海電氣實業有限公司於報告期內的投資收益產生重大不利財務影響。此外，上海電氣實業有限公司對其附屬公司上海船研環保技術有限公司截至2015年9月30日的商譽進行減值測試並計提商譽減值準備人民幣28,232,800元。截至2015年9月30日止九個月期間，上海電氣實業有限公司的附屬公司上海標準件機械廠有限公司因經營轉型對存貨計提跌價準備，以及業務轉型過程中收入下降，當期產生人民幣18,023,600元的損失。

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，本次評估以二零一五年九月三十日為評估基準日，最終採用資產基礎法作為置入資產股權類資產的評估方法並確定評估價值。因此，董事認為上海電氣實業有限公司的業績波動由於特別計提準備以及短期的或業務周期影響，對本公司擬收購作持續經營的置入資產的評估價值不會造成影響。本公司認為上海電氣實業有限公司的業績波動主要系經濟周期調整、氣候變化、業務轉型及商譽減值引起，該等波動是短期和暫時性的。從長遠看，上海電氣實業有限公司的業務符合本公司的戰略發展定位，收購該公司將產生業務協同發展效應，並且將有助於本公司經營業績的進一步提升。

上海電氣實業有限公司及其附屬公司未辦理權證的房屋의 建築面積為53,313.77平方米，未取得房地產權證的房屋評估值為人民幣71,065,638.36元，佔上海電氣實業有限公司評估值總計3.71%，佔本次重組置入資產評估值總計的1.12%。有關上述未辦理房地產權證的物業的詳細信息請參見本通函附錄三第III-28至III-30頁「第十二章－特別事項說明」一節第八點。根據上海電氣總公司與本公司簽署的重組協議，上海電氣總公司承諾，就上述全部未獲得權證的物業，如因其沒有取得相應權證導致本公司不能正常使用該等房地產，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的相應經濟損失；如由於前述情況導致本公司被主管機關處罰或任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償本公司因此而遭受的實際損失。本公司中國法律顧問認為上述物業未獲得房地產權證不構成上海電氣實業有限公司100%的股權過戶的法律障礙，因此取得上述物業的房地產權證並不構成本次交易的先決條件。考慮到上海電氣總公司提供的上述承諾以及中國法律顧問意見，本公司董事會認為上述未辦理房地產權證的物業對本次重組置入資產的評估值與代價不會有重大影響，對本次重組事項亦不會有重大影響。

#### 4.2 上海電裝燃油噴射有限公司

上海電裝燃油噴射有限公司為一間於2001年1月9日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電裝燃油噴射有限公司已成為上海電氣總公司持股61%的附屬公司三年以上。待重組協議項下擬議交易完成後，上海電裝燃油噴射有限公司將成為本公司持股61%的附屬公司。

上海電裝燃油噴射有限公司主要從事生產、銷售柴油發動機燃油泵及其配套的燃油噴射系統零部件，並提供售後服務。該公司通過從日本引進電裝公司的技術，生產和開發的核心產品－燃油噴射泵(NB泵)主要銷往東南亞地區，以滿足當地汽車製造企業的生產需求，該產品已在東南亞燃油噴射系統市場佔據重要地位。近年來，通過從日本引進電裝公司開發的實現節能和尾氣淨化的電控高壓共軌系統的技術，該公司目前已承擔電控高壓共軌系統的量產工作。

## 董 事 會 函 件

以下載列根據中國會計準則編製的上海電裝燃油噴射有限公司截至2014年12月31日止兩個年度及2015年9月30日止九個月經審計的綜合財務資料：

|                                | 2015年<br>9月30日<br>人民幣千元           | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元          | 2013年<br>12月31日<br>人民幣千元          |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產                            | 1,021,112.16                      | 1,005,435.04                      | 836,721.21                        |
| 總負債                            | 223,567.18                        | 216,928.00                        | 158,602.80                        |
| 歸屬於母公司所有者權益                    | 797,544.98                        | 788,507.04                        | 678,118.41                        |
|                                | 截至2015年<br>9月30日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
| 營業收入                           | 447,258.95                        | 748,351.30                        | 632,641.40                        |
| 除稅前利潤                          | 130,171.45                        | 187,206.48                        | 133,599.22                        |
| 除稅後利潤                          | 111,836.85                        | 160,182.36                        | 114,659.99                        |
| 歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤              | 111,836.85                        | 160,182.36                        | 114,659.99                        |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤 | 111,728.23                        | 160,647.73                        | 112,345.89                        |

於2015年9月30日，上海電裝燃油噴射有限公司經審計的資產淨值為人民幣797,544,979元。

上海電裝燃油噴射有限公司的審計報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為天職業字[2015]14326號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

### 4.3 上海鼓風機廠有限公司

上海鼓風機廠有限公司為一間於1997年3月26日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海鼓風機廠有限公司已成為上海電氣總公司的全資附屬公司三年以上。待重組協議項下擬議交易完成後，上海鼓風機廠有限公司將成為本公司的全資附屬公司。

上海鼓風機廠有限公司主要從事各種離心式和軸流式工業風機、離心壓縮機的生產，該等產品主要應用於電力、冶金、煤礦等行業領域。近年來其憑藉完整的德國TLT軸流式和離心式風機技術，能滿足許多工業領域的需要。其產品在電站送風機、一次風機、電站引風機市場擁有較強的競爭力。該公司已成功研發了高溫氣冷堆主氦風機，致力於成為今後幾年商業化核電項目中主要的裝備供貨商。

以下載列根據中國會計準則編製的上海鼓風機廠有限公司截至2014年12月31日止兩個年度及2015年9月30日止九個月經審計的綜合財務資料：

|                                | 2015年<br>9月30日<br>人民幣千元           | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元          | 2013年<br>12月31日<br>人民幣千元          |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產                            | 1,471,873.58                      | 1,545,990.61                      | 1,402,061.12                      |
| 總負債                            | 1,144,286.38                      | 1,140,881.79                      | 1,001,425.80                      |
| 歸屬於母公司所有者權益                    | 327,587.20                        | 405,108.82                        | 400,635.32                        |
|                                | 截至2015年<br>9月30日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
| 營業收入                           | 956,709.82                        | 1,056,278.31                      | 924,174.86                        |
| 除稅前利潤                          | (77,829.46)                       | 13,589.39                         | 9,313.19                          |
| 除稅後利潤                          | (78,988.56)                       | 7,525.10                          | 6,103.19                          |
| 歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤              | (78,988.56)                       | 7,525.10                          | 6,103.19                          |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤 | (79,246.11)                       | 2,927.60                          | 4,416.50                          |

於2015年9月30日，上海鼓風機廠有限公司經審計的資產淨值為人民幣327,587,202元。

上海鼓風機廠有限公司的審計報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為天職業字[2015]14239號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

上海鼓風機廠有限公司於截至2015年9月30日止九個月的淨利潤較前期有較大幅度的下降。主要原因為上海鼓風機廠有限公司2015年9月30日止九個月的計提壞賬準備人民幣69,215,800元。上海鼓風機廠有限公司的客戶集中在火電、煤礦、冶金等行業。近年來由於受宏觀經濟影響，前述行業產能過剩凸顯，盈利狀況不佳，致使該公司貨款回收難度加大，壞賬風險上升，應收賬款餘額逐年攀升，以前年度形成的應收賬款賬齡變長，按照賬齡計算的壞賬準備金額增加。上海鼓風機廠有限公司考慮上述壞賬風險增加，於2015年對賬齡組合計提壞賬準備的比率也做了相應變更。上述因素綜合導致上海鼓風機廠有限公司2015年9月30日止九個月計提壞賬準備人民幣69,215,800元。

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，本次評估以二零一五年九月三十日為評估基準日，最終採用資產基礎法作為置入資產股權類資產的評估方法並確定評估價值。因此，董事認為上海鼓風機廠有限公司的業績波動由於特別計提準備的影響，對本公司擬收購作持續經營的置入資產的評估價值不會造成影響。本公司認為上海鼓風機廠有限公司的業績波動主要系下游行業影響引起的應收賬款及存貨減值引起，該等波動是短期和暫時性的。從長遠看，上海鼓風機廠有限公司的業務符合本公司的戰略發展定位，收購該公司將產生業務協同發展效應，並且將有助於本公司經營業績的進一步提升。

#### **4.4 上海軌道交通設備發展有限公司**

上海軌道交通設備發展有限公司為一間於2003年2月17日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電氣總公司與本公司分別持有上海軌道交通設備發展有限公司14.79%及34.21%的股權已三年以上。待重組協議項下擬議交易完成後，本公司將持有上海軌道交通設備發展有限公司49%的股權，

## 董 事 會 函 件

剩餘51%股權由獨立第三方持有，上海軌道交通設備發展有限公司將不構成本公司附屬公司。

上海軌道交通設備發展有限公司主要從事城市軌道交通設備、零部件及配件製造、銷售、維修服務，技術開發、諮詢，城市軌道交通、消防設施、防腐保溫、建築智能化、環保工程專業承包。近幾年，該公司引進了法國阿爾斯通METROPOLIS系列地鐵車輛技術和CITADIS系列有軌電車技術，已具備了城市軌道車輛的自主研發、製造和集成服務的能力。同時，其業務已由單一的設備生產製造延伸至城市軌道交通維修以及機電工程服務，提高了提供軌道交通整體解決方案的能力。

以下載列根據中國會計準則編製的上海軌道交通設備發展有限公司截至2014年12月31日止兩個年度及2015年9月30日止九個月經審計的綜合財務資料：

|                                | 2015年<br>9月30日<br>人民幣千元           | 2014年<br>12月31日<br>人民幣千元          | 2013年<br>12月31日<br>人民幣千元          |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產                            | 2,162,723.31                      | 2,070,721.05                      | 2,057,126.71                      |
| 總負債                            | 1,002,707.12                      | 954,077.17                        | 979,459.17                        |
| 歸屬於母公司所有者權益                    | 998,100.18                        | 956,380.58                        | 916,082.64                        |
|                                | 截至2015年<br>9月30日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
| 營業收入                           | 540,488.47                        | 948,066.62                        | 936,501.32                        |
| 除稅前利潤                          | 48,977.62                         | 46,673.83                         | 40,441.72                         |
| 除稅後利潤                          | 42,765.48                         | 39,070.47                         | 37,742.85                         |
| 歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤              | 41,361.28                         | 38,535.28                         | 37,365.00                         |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤 | 27,007.54                         | 21,991.12                         | 31,656.34                         |

## 董事會函件

於2015年9月30日，上海軌道交通設備發展有限公司經審計的資產淨值為人民幣1,160,016,189元。

上海軌道交通設備發展有限公司的審計報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。上述文件編號為天職業字[2015]14491號及天職業字[2015]14491-1號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

上海軌道交通設備發展有限公司的一家附屬公司中未辦理房地產權證的房屋建築面積為37,373.10平方米，未取得房地產權證的房屋の評価值為人民幣112,197,590.01元，佔上海軌道交通設備發展有限公司評估值總計5.90%。有關上述未辦理房地產權證的物業的詳細信息請參見本通函附錄六第VI-25頁「第十二章－特別事項說明」一節第四點。本公司擬收購的上海軌道交通設備發展有限公司14.79%的股權の評価值僅佔本次重組置入資產評估值總計的2.67%。上海電氣總公司作為上海軌道交通設備發展有限公司的參股股東，僅持有其14.79%的股權。本次重組事項完成後，本公司將持有上海軌道交通設備發展有限公司49%的股權，該公司不構成本公司的附屬公司。因此本公司更重視該公司整體的盈利能力，而非個別資產。鑒於上海軌道交通設備發展有限公司之附屬公司的上述未辦理房地產權證的房屋目前尚在經營過程中被有關企業正常使用，仍然具備商業價值，且上述未獲得房地產權證的房屋佔上海軌道交通設備發展有限公司評估值比重較小(5.90%)，因此本公司董事會和上海電氣總公司董事會均認為上述未辦理權證的房屋對上海軌道交通設備發展有限公司的整體運營與盈利能力無重大影響。鑒於此，上海電氣總公司，作為上海軌道交通設備發展有限公司的參股股東，並未對上海軌道交通設備發展有限公司之附屬公司中未辦理房地產權證的房屋給予補償承諾。本公司中國法律顧問認為上述物業未獲得房地產權證不構成上海軌道交通設備發展有限公司14.79%的股權過戶的法律障礙，因此取得上述物業的房地產權證並不構成本次交易的先決條件。考慮到上述情況，本公司董事會認為上述未辦理房地產權證的物業對本次重組置入資產の評価值與代價不會有重大影響，對本次重組事項亦不會有重大影響。

#### 4.5 目標物業

本次重組協議項下擬購買的目標物業為上海電氣總公司持有的位於中國上海市的14幅土地使用權、房屋建築物、構築物及其他輔助設施和機器設備。

目標物業的概要載列如下：

| 序號 | 物業位置      | 物業用途 | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 使用權來源    | 上海電氣總公司          |                                                              |
|----|-----------|------|---------------|---------------|----------|------------------|--------------------------------------------------------------|
|    |           |      |               |               |          | 目前主要用途           | 本公司未來計劃及用途                                                   |
| 1. | 軍工路1076號  | 工業   | 358,219.00    | 188,537.56    | 出讓(空轉土地) | 部分對外出租，<br>部分空置。 | 計劃未來供本公司用於高壓電纜、特種電纜、海底電纜的研發、生產、銷售；智能製造產業中3D打印設備系統的研發、測試、銷售等。 |
| 2. | 金沙江支路200號 | 工業   | 126,474.00    | 58,748.00     | 出讓(空轉土地) | 空置               | 計劃未來供本公司用於發展高效光伏、生物質發電、工廠節能系統的研發、設計、試製，以及系統集成業務等。            |

| 序號 | 物業位置     | 物業用途 | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 使用權來源    | 上海電氣總公司<br>目前主要用途                                | 本公司未來計劃及用途                                                                                       |
|----|----------|------|---------------|---------------|----------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | 隆昌路621號  | 工業   | 16,658.60     | 22,549.39     | 出讓(空轉土地) | 空置                                               | 計劃未來供本公司附屬公司上海電氣<br>電站設備有限公司作為運營管理<br>中心使用，主要用於包括技術研<br>發、市場銷售、項目管理、試驗檢<br>測、產品展示及合資企業辦公場所<br>等。 |
| 4. | 朱行路4號(乙) | 工業   | 188.00        | 116.00        | 出讓       | 本公司附屬公司上海<br>電氣液壓氣動有限<br>公司正無償使用。                | 供本公司附屬公司上海電氣液壓氣動<br>有限公司繼續租賃使用等。                                                                 |
| 5. | 汶水路400號  | 工業   | 60,630.82     | 27,151.00     | 出讓(空轉土地) | 上海電氣總公司附屬<br>公司上海工程機械廠<br>有限公司暫使用，該<br>公司正在辦理搬遷。 | 計劃未來供本公司用於自動化基礎產<br>品、機電一體化智能產品的研發、<br>試製、測試和系統集成等。                                              |
| 6. | 汶水路450號  | 工業   | 26,942.86     | 9,832.71      | 出讓(空轉土地) | 空置                                               | 計劃未來供本公司用於自動化基礎產<br>品、機電一體化智能產品的研發、<br>試製、測試和系統集成等。                                              |

| 序號  | 物業位置            | 物業用途  | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 使用權來源    | 上海電氣總公司                           |                                                          |
|-----|-----------------|-------|---------------|---------------|----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
|     |                 |       |               |               |          | 目前主要用途                            | 本公司未來計劃及用途                                               |
| 7.  | 靈石路750號         | 工業    | 5,362.36      | 3,602.00      | 出讓(空轉土地) | 空置                                | 計劃未來供本公司用於工業自動化業務領域的工控軟件、新一代傳感器的研發、設計及測試平台建設等。           |
| 8.  | 靈石路750號         | 工業    | 1,716.81      | 389.00        | 劃撥       | 空置                                | 計劃未來供本公司用於工業自動化業務領域的工控軟件、新一代傳感器的研發、設計及測試平台建設等。           |
| 9.  | 漕寶路115號         | 工業    | 26,744.00     | 29,131.00     | 出讓(空轉土地) | 空置                                | 計劃未來供本公司附屬風電、環保等產業作為運營管理中心使用，主要用於包括技術研發、市場銷售、項目管理、系統集成等。 |
| 10. | 楊樹浦路<br>1736弄7號 | 商業、辦公 | 7,299.00      | 6,173.35      | 出讓       | 本公司附屬公司上海電氣<br>電氣站設備有限公司<br>正在租用。 | 供本公司附屬公司上海電氣電氣站設備有限公司繼續使用。                               |

| 序號  | 物業位置                  | 物業用途 | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 使用權來源    | 上海電氣總公司<br>目前主要用途                                                                   | 本公司未來計劃及用途                                                                           |
|-----|-----------------------|------|---------------|---------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 11. | 龍吳路1590號              | 科研   | 30,862.37     | -             | 出讓(空轉土地) | 本公司附屬公司上海市離心機械研究有限公司繼續使用，其主營業務是離心機研發、設計、製造、銷售及售後服務，提供污泥處理系統和服務，並積極發展污泥離心脫水乾化一體機產品等。 | 供本公司附屬公司上海市離心機械研究有限公司繼續使用，其主營業務是離心機研發、設計、製造、銷售及售後服務，提供污泥處理系統和服務，並積極發展污泥離心脫水乾化一體機產品等。 |
| 12. | 北京西路1287號，<br>南陽路154號 | 科研   | 2,564.00      | -             | 出讓(空轉土地) | 本公司附屬公司上海市機電設計研究院有限公司繼續使用，其主營業務是工程設計、工程總承包和工程監理，未來將積極研發環保系統集成技術，大力拓展環保工程總承包業務。      | 供本公司附屬公司上海市機電設計研究院有限公司繼續使用，其主營業務是工程設計、工程總承包和工程監理，未來將積極研發環保系統集成技術，大力拓展環保工程總承包業務。      |

| 序號  | 物業位置      | 物業用途 | 土地面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(平方米) | 使用權來源    | 上海電氣總公司                    |                                                                                        |
|-----|-----------|------|---------------|---------------|----------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|     |           |      |               |               |          | 目前主要用途                     | 本公司未來計劃及用途                                                                             |
| 13. | 共和新路3015號 | 工業   | 21,546.35     | -             | 出讓(空轉土地) | 本公司附屬公司上海電器股份有限公司人民電器廠正租用。 | 供本公司附屬公司上海電器股份有限公司人民電器廠繼續使用，其主營業務是斷路器產品的研發、生產、銷售，未來將加快產品結構調整和產業能級提升，積極發展智能斷路器等智能化低壓電器。 |
| 14. | 汶水路100號   | 工業   | 2,896.43      | -             | 出讓(空轉土地) | 本公司附屬公司上海電器股份有限公司人民電器廠正租用。 | 供本公司附屬公司上海電器股份有限公司人民電器廠繼續使用，其主營業務是斷路器產品的研發、生產、銷售，未來將加快產品結構調整和產業能級提升，積極發展智能斷路器等智能化低壓電器。 |
| 合計  |           |      | 688,104.60    | 346,230.01    |          |                            |                                                                                        |

註：上述第11-14號土地上的房屋建(構)築物目前由本公司附屬公司經營使用，相關資產已體現在上述公司財務報表中，故未列入目標物業範圍。

目標物業中有十二幅土地是劃撥和空轉土地。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司已就上述十二幅劃撥、空轉土地與上海有關規劃和土地管理部門簽訂上海市國有建設用地使用權出讓合同，但出讓土地房地產權證尚在辦理過程中。根據《上市公司重大資產重組管理辦法》第11條第4款的規定，上海電氣總公司辦理完成目標物業的土地出讓手續並取得相關房地產權證是通過中國證監會審核的前提條件，而中國證監會審核是本次重組完成的先決條件。因此上海電氣總公司完成目標物業的土地出讓手續並取得相關房地產權證也構成本次交易完成的先決條件。本公司中國法律顧問認為，根據目前情況，上海電氣總公司取得該等資產的房地產權證不存在法律障礙。上海電氣總公司目前預計將於2016年3月31日前辦理完畢目標物業的土地出讓手續並取得相關房地產權證。如上海電氣總公司未於2016年3月31日前取得有關目標物業的相關房地產權證，本公司及上海電氣總公司將視實際情況協商延遲本次重組事項。

合資格中國估值師於二零一五年九月三十日對目標物業作出的估值為人民幣2,916,326,263元(含對上述十二幅土地(含土地、地上建築物、構築物及設備)估值人民幣2,812,223,522元以及剩餘兩幅土地(含土地及地上建築物)估值人民幣104,102,741元)。合資格中國估值師對目標物業的估值乃依據中國的資產估值相關的法律法規進行，旨在就建議收購資產提供參考價格。合資格中國估值師考慮到上海電氣總公司已於評估基準日後評估報告出具日前與上海有關規劃和土地管理部門簽署了土地出讓合同並辦理了土地合規性手續，且上海電氣總公司預期於二零一六年三月三十一日前取得相應房地產權證，因此合資格中國估值師認為該目標物業具有實際權益，具備對目標物業估值的前提，且可以真實反映其現有的實際價值。

上述估值與合資格的獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(簡稱「仲量聯行」)於二零一五年九月三十日作出的估值人民幣103,551,000元存在差異。仲量聯行的前述估值只針對兩幅已經取得出讓房地產權證的土地(含土地及地上建築物)(合資格中國估值師的估值為人民幣104,102,741元)。針對十二幅已經簽署土地使用權出讓合同但尚未取得出讓土地房地產權證的土地，仲量聯行認為於二零一五年九月三十日估價時點上文所述的出讓土地房地產權證尚在辦理過程中，依據香港上市規則的相關要求(當中須嚴格遵守「市值」的定義)暫時無法確認商業價值。供參考之目的，假設上海電氣總公司已經取得上述十二幅土地的土地房地產權證，並且該等物業可以自由轉讓的情況下，仲量聯行認為該十二幅土地(含土地、地上建築物、構築物)截至2015年9月30日的市場價值為人民幣

2,815,326,000元。仲量聯行之所以採用與合資格中國估值師不同的假設前提是因為仲量聯行的物業估值報告是為了符合上市規則的相關要求(當中須嚴格遵守「市值」的定義)，上述十二幅土地於估值日期(二零一五年九月三十日)未辦妥出讓土地房地產權證而暫不能在市場自由出售，因此沒有將該十二幅土地之商業價值納入估值報告。仲量聯行所採用的這種估值辦法符合上市規則和香港市場慣例。

仲量聯行對目標物業之物業估值報告載於本通函附錄一。

合資格中國估值師對目標物業之估值報告載於本通函附錄二。

## 5. 有關置出實體的資料

### 上海重型機器廠有限公司

上海重型機器廠有限公司為一間於1992年1月1日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海重型機器廠有限公司成為本公司的全資附屬公司已三年以上。待重組協議項下擬議交易完成後，上海重型機器廠有限公司將不再是本公司的附屬公司。

上海重型機器廠有限公司是我國第一家自行設計製造12,000噸自由鍛造水壓機的公司，專業生產核電、電站、冶金、造船等行業所需的高質量大型鑄鍛件與碾磨設備、冶金設備、大型鍛壓設備、重型礦山及水泥設備等，主要產品包括百萬級火電機組汽輪機轉子、百萬級核電機組核島主設備、大型支承輓和大型船用曲軸等大型鑄鍛件，中速磨煤機、直燃式雙進雙出鋼球磨煤機等碾磨設備，冷熱連軋主機等冶金設備，100MN雙動鋁擠壓機、165MN自由鍛造油壓機等大型鍛壓設備，大型水泥回轉窯、全斷面岩石掘進機等重型礦山及水泥設備。

經二零一五年八月二十八日董事會會議通過，本公司新設兩家全資附屬公司上海電氣上重鑄鍛有限公司、上海電氣上重碾磨特裝設備有限公司。於二零一五年十一月十日，上海重型機器廠有限公司(作為賣方)與上述兩家附屬公司(作為買方)分別簽訂合同，向其出售了大型鑄鍛件、碾磨設備的部分相關生產設備。

## 董 事 會 函 件

以下載列根據中國會計準則編製的上海重型機器廠有限公司截至2014年12月31日止兩個年度及2015年9月30日止九個月的經審計綜合財務資料：

| 項 目                            | 2015 年<br>9 月 30 日<br>人民幣千元       | 2014 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元      | 2013 年<br>12 月 31 日<br>人民幣千元      |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 總資產                            | 5,677,946.17                      | 6,357,226.02                      | 7,995,874.61                      |
| 總負債                            | 5,839,529.58                      | 5,981,132.01                      | 7,302,062.98                      |
| 歸屬於母公司所有者權益                    | (273,422.01)                      | 255,757.61                        | 569,589.43                        |
|                                | 截至2015年<br>9月30日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>人民幣千元 |
| 營業收入                           | 1,040,966.83                      | 2,064,296.55                      | 2,469,766.98                      |
| 除稅前利潤                          | (544,961.72)                      | (820,683.04)                      | (1,120,949.68)                    |
| 除稅後利潤                          | (620,284.76)                      | (820,666.88)                      | (1,071,806.53)                    |
| 歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤              | (611,786.96)                      | (816,781.08)                      | (1,067,592.86)                    |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於母公司所有者的<br>淨利潤 | (628,027.88)                      | (969,685.01)                      | (1,244,349.53)                    |

於2015年9月30日，上海重型機器廠有限公司經審計的資產淨值為人民幣負161,583,406元。

本公司以其持有的上海重型機器廠有限公司100%股權與上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權及上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權的等值部分進行置換。置入資產中股權資產的代價與置出資產的代價的差額部分由本公司向上海電氣總公司發行代價股份支付。置出資產上海重型機器廠有限公司的資產、負債的賬面價值與同一控制下企業合併取得的資產、負債的賬面價值以及新增股本賬面價值之間的差額計入資本公積。

上海重型機器廠有限公司的審計報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告之中。該文件編號為天職業字[2015]14289號及天職業字[2015] 14289-1號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

**6. 重組之理由及裨益**

**(1) 提升本公司核心競爭力**

**(a) 打造綜合電力產業平台並提升現有產業完整性**

本公司擬通過本次重組戰略性地收購上海電氣總公司高效清潔能源類、新能源及環保和工業裝備類資產，有利於本公司豐富產品種類及整合「發電、輸電、配電、用電、儲電」的綜合電力產業平台，提升現有產業鏈完整性；有利於本公司為中國和世界提供更高效、更綠色、更經濟的能源與工業裝備及成套解決方案；有利於將本公司打造成為以客戶價值為導向、以創新為靈魂的現代企業。

**(b) 拓展本公司業務面觸角並實現「投資收益」與「經營管理經驗」共贏**

本次重組前，上海電氣實業有限公司參與投資了部分聯營公司，前述聯營公司合作方多為業內具備競爭優勢的一流企業。本次重組後，本公司將取得上海電氣實業有限公司100%股權，並通過該投資平台，於境內外挖掘有發展潛力的企業與業務合作機會。此外，本公司通過上海電氣實業有限公司投資優質聯營企業並參與其日常經營管理，有利於其借鑒業內較為先進的生產經驗及管理經驗等，提高綜合競爭優勢。

**(2) 改善本公司資產結構**

由於受到上游冶金製造及礦山機械行業市場需求持續低迷的影響，上海重型機器廠有限公司所處的行業正面臨著產能過剩、產品銷售價格大幅下降的不利局面，上海重型機器廠有限公司也出現了持續虧損的經營困境。本公司擬通過本次重組事項置出其持有的上海重型機器廠有限公司100%股權，有利於改善本公司的資產結構，提升持續盈利能力，實現可持續發展，保護全體股東的利益。

**(3) 置入土地類資產並優化本公司業務模式**

**(a) 促進業務轉型並分步實現電力設備產業智能化**

2015年5月，國務院印發《中國製造2025》，為中國實施製造強國戰略制定了一個十年的行動綱領，鼓勵企業實現傳統製造業向智能製造轉型升級。本公司擬通過本次重組尋求原有業務的轉型。本次重組之後，本公司將取得上海電氣總公司的目標物業，為本公司未來的業務發展預留優質房地產資源。目前，本公司計劃將其中70%的物業主要用於智能配電、智能製造等業務的發展，進而逐步實現本公司電力設備產業智能化。

**(b) 減少關連交易並增強本公司獨立性**

本次重組前，本公司存在向其控股股東上海電氣總公司租賃日常生產經營所必須房地產使用的情形。本次重組後，本公司將取得前述房地產所有權，以有效減少因該等租賃關係所導致的關連交易金額、保證本公司資產完整性、增強本公司獨立性並避免潛在的持續經營風險。

**(4) 搭建強大的資本平台並提高本公司資源整合能力**

本公司通過本次重組向上海電氣總公司購買其持有的工業裝備類、高效清潔能源類和新能源及環保類資產，有利於本公司推動電力裝備為核心的智能高端製造平台不斷整合擴張。同時，亦有利於本公司實現產業與資本的對接，借助強大的資本平台，提高外部資源整合的能力，進而實現跨越式發展，提高本公司在國內外市場的地位和競爭力。

**(5) 促進全球化戰略以為積極開拓國際市場的「藍海」夯實基礎**

本次置入資產中的實體近年來海外業務規模不斷增長，其中上海電裝燃油噴射有限公司生產和開發的核心產品—燃油噴射泵(NB泵)主要銷往印尼市場，上海鼓風機廠有限公司通過近年來參與在印度、印尼、馬來西亞、埃及等國家總承

包的一些EPC項目，獲取了一定的知名度。在「一帶一路」戰略的帶動下，本公司將通過本次重組加快海外平台的建設，推進企業全球化進程，為日後跨國併購、提升國際化運營能力打下穩固基礎。

#### 7. 代價股份發行前公司滾存未分配利潤的處理

代價股份發行完成後，為兼顧新老股東的利益，由本公司新老股東共同享有本次發行前的滾存未分配利潤。

#### 8. 決議有效期

本次資產置換及發行股份購買資產的決議自股東特別大會、類別股東會議審議通過本議案之日起12個月內有效。

#### 9. 代價股份定價的考慮

根據證監會頒布的《上市公司重大資產重組管理辦法》，本公司代價股份的發行價格不得低於市場參考價的90%，市場參考價為本次重組協議項下擬議交易的董事會決議公告在上海證券交易所公布之日前20個交易日、60個交易日或者120個交易日的本公司A股股票交易均價之一。自二零一五年四月一日至本次交易停牌前，受二級市場整體影響，本公司股價經歷了劇烈震蕩，將定價方法設定為定價基準日前20個交易日均價的90%，能夠剔除二零一五年四月至七月境內二級市場劇烈波動的系統性因素影響，最能夠反映本公司股票的真實價值。因此，本公司經與上海電氣總公司之間進行協商，兼顧控股股東和現有公眾股東的利益，確定代價股份的發行價格採用定價基準日前20個交易日本公司A股股票交易均價作為市場參考價，並以該市場參考價的90%作為發行價格，即每股代價股份人民幣10.41元(等值於港幣12.50元，以最後實際可行日期人民幣1.00元兌港幣1.20元之匯率)。該價格代表：

- (i) 股份於定價基準日前最後一個交易日聯交所所報之收市價每股H股港幣4.81元溢價約160%；及
- (ii) 股份於定價基準日前20個交易日聯交所所報之平均收市價每股H股港幣4.35元溢價約187%。

#### 10. 上市規則之涵義

重組協議項下的擬議交易包括出售置出資產，收購置入資產及發行代價股份。交易對方為上海電氣總公司。

上海電氣總公司為本公司的控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行股本總額約55.05%的股本權益。因此，上海電氣總公司為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士。由於本次交易(根據上市規則第14.22及14A.81與先前交易的適用比率合計)的最高適用百分比率(上市規則所定義者)超過5%但少於25%，本公司與上海電氣總公司於重組協議項下的交易構成香港上市規則第14章項下之須遵守通知及公告規定之須予披露的交易，及香港上市規則第14A章項下之須遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易。

由於重組協議項下擬進行之交易包括由本公司發行A股事項，因此根據上市規則第19A.38條，本次交易須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案批准。

#### III. 建議發行及配售A股

在重組協議項下的交易獲得所有必需的批准的條件下，本公司將額外發行及配售A股。

本公司建議按照每股A股人民幣10.41元的發行價格向包括上海電氣總公司在內的九名特定投資者建議發行336,215,171股A股。本次建議發行及配售A股籌集的所得款項將為人民幣3,500,000,000元，不超過本次置入資產代價的100%。

建議發行及配售A股是否成功不影響重組協議項下交易的實施。

## 董事會函件

### 1. 建議發行及配售A股的主要條款

|           |                                                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 發行人       | 本公司                                                                                                                  |
| 發行股份類別及面值 | A股，每股面值人民幣1.00元                                                                                                      |
| 發行方法      | 非公開發行並採取鎖價方式                                                                                                         |
| 目標認購人     | 上海電氣總公司、金鷹基金管理有限公司、上海國盛集團投資有限公司、上海乾盛譽曦資產管理有限公司、上海台耀投資有限公司、上海人壽保險股份有限公司、上海覽海洛桓投資有限公司、邦信資產管理有限公司、上海併購股權投資基金合夥企業(有限合夥)。 |

本公司已於二零一五年十二月二日與各目標認購人分別簽訂股份認購協議。九名目標認購人中每一目標認購人的認購不以其他目標認購人的決策及／或行為為條件。除上海電氣總公司以外，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，本公司並不知悉有任何上述目標認購人或任何其各自最終實益擁有人屬本公司關連人士(定義見上市規則)。倘有任何變更或如有必要，本公司將遵守上市規則的相關要求。

|      |                             |
|------|-----------------------------|
| 認購方法 | 所有目標認購人將以現金認購建議發行及配售事項下的A股。 |
|------|-----------------------------|

|      |                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 發行價格 | 發行價格為定價基準日前20個連續交易日本公司A股股票交易均價的90%，即每股A股人民幣10.41元。建議發行及配售A股的定價基準日為本次董事會決議公告在上海證券交易所公佈之日，即二零一五年十二月五日。 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

由定價基準日至建議發行及配售A股項下之A股發行日期間，本公司如有派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項，發行價格將作相應調整。

## 董 事 會 函 件

### 擬募集款項金額及 擬發行A股股份數目

建議發行及配售A股事項下擬募集的金額將為人民幣3,500,000,000元，不超過置入資產代價的100%。

基於建議發行及配售A股事項下每股A股的發行價格為人民幣10.41元，本次將予發行的A股數目為336,215,171股。各目標認購人所認購的A股股份數目為各目標認購人的認購金額除以發行價格每股A股人民幣10.41元並向下取整得出。根據如上計算方式計算本次建議發行及配售A股項下共計擬發行A股股份數目將為336,215,171股。

根據本公司與各目標認購人分別簽訂的股份認購協議，各目標認購人的認購數目與認購金額如下：

| 目 標 認 購 人                    | 認 購 數 目<br>(股)     | 認 購 金 額<br>(人民幣千元)  |
|------------------------------|--------------------|---------------------|
| 上海電氣總公司                      | 48,030,739         | 499,999.99          |
| 金鷹基金管理有限<br>公司               | 57,636,887         | 599,999.99          |
| 上海國盛集團投資<br>有限公司             | 38,424,591         | 399,999.99          |
| 上海乾盛譽曦資產<br>管理有限公司           | 38,424,591         | 399,999.99          |
| 上海台耀投資有限<br>公司               | 38,424,591         | 399,999.99          |
| 上海人壽保險股份<br>有限公司             | 38,424,591         | 399,999.99          |
| 上海覽海洛桓投資<br>有限公司             | 38,424,591         | 399,999.99          |
| 邦信資產管理有限<br>公司               | 19,212,295         | 199,999.99          |
| 上海併購股權投資<br>基金合夥企業<br>(有限合夥) | 19,212,295         | 199,999.99          |
| <b>合 計</b>                   | <b>336,215,171</b> | <b>3,499,999.93</b> |

## 董 事 會 函 件

在定價基準日至建議發行及配售A股項下A股發行日期間，本公司如有派息、送股、資本公積金轉增股本等除權、除息事項導致本次募集資金的發行價格調整的，發行數目也將進行相應調整。

### 上市地點

根據建議發行及配售A股事項下的A股將於上海證券交易所上市及買賣。

### 所得款項用途

建議發行及配售A股事項擬募集資金的金額將為人民幣3,500,000,000元。主要用於以下目的：

|   | 募集資金之<br>擬定用途         | 募集資金             |                  |
|---|-----------------------|------------------|------------------|
|   |                       | 項目總投資<br>(人民幣千元) | 擬投入金額<br>(人民幣千元) |
| 1 | 華龍一號核導主設備<br>研制及產業化項目 | 748,180          | 500,000          |
| 2 | 技術創新和管理優化<br>支撐項目     | 600,000          | 600,000          |
| 3 | 產業升級及研發能力<br>提升項目     | 511,180          | 500,000          |
| 4 | 增資上海電氣集團<br>財務有限責任公司  | 514,000          | 500,000          |
| 5 | 增資上海電氣香港<br>有限公司      | 1,200,000        | 1,200,000        |
| 6 | 補充流動資金                |                  | 200,000          |
|   | 合計                    | —                | 3,500,000        |

建議發行及配售A股募集資金到位前，本公司可根據項目進展情況先期以自籌資金進行投入，並在建議發行及配售A股募集資金到位後予以置換。

**先決條件**

建議發行及配售A股的完成須待下列載於股份認購協議的條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 上海電氣總公司董事會批准建議發行及配售A股事項；
- (ii) 股東(上海電氣總公司及其聯繫人除外)於股東特別大會與類別股東會議以特別決議案批准建議發行及配售A股事項；
- (iii) 有權國有資產監督管理委員會就建議發行及配售A股事項批准及備案；
- (iv) 證監會批准建議發行及配售A股事項；及
- (v) 相關政府機構就建議發行及配售A股事項可能要求的其他所有同意書、批文及授權。

**禁售期**

上海電氣總公司認購本次建議發行及配售A股項下的A股股份，自A股發行結束之日起36個月內不得上市交易或轉讓。A股發行結束之日起6個月內如本公司A股股票連續20個交易日的收盤價低於發行價，或者A股發行結束之日起6個月期末收盤價低於發行價的，上海電氣總公司持有A股股票的禁售期自動延長至少6個月。除上海電氣總公司外的其他目標認購人通過建議發行及配售A股認購的A股股份自A股發行結束之日起36個月內不得轉讓，之後按照中國證監會以及上海證券交易所的有關規定執行。

本次發行完成後，若發生本公司送紅股或轉增股本等情況，所有目標認購人就新增部分股份亦遵守禁售期安排。

規管法律

中國法律

## 2. 有關目標認購人的資料

### 2.1. 上海電氣總公司

上海電氣總公司為本公司控股股東，截至最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約55.05%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

### 2.2. 上海國盛集團投資有限公司

上海國盛集團投資有限公司是一家於2010年1月26日設立的有限責任公司。公司主營業務為上海先導產業，新興產業，同時涉足在房地產及其相關產業投資、城市基礎設施投資。該公司還從事資產收購、投資諮詢、財務顧問、企業兼並顧問等方面業務。

### 2.3. 上海乾盛譽曦資產管理有限公司

上海乾盛譽曦資產管理有限公司是一家於2013年3月15日設立的有限責任公司。公司主營業務為資產管理。

### 2.4. 上海台耀投資有限公司

上海台耀投資有限公司是一家於2015年11月19日設立的有限責任公司。公司主營業務為實業投資等。

### 2.5. 上海人壽保險股份有限公司

上海人壽保險股份有限公司是一家於2015年2月16日設立的有限責任公司。公司主營業務包括普通型保險：人壽保險、年金保險、健康保險、意外傷害保險、分紅型保險、萬能型保險及再保險業務。該公司還從事國際法律、法規允許的保險資金運用業務及經中國保險監督管理委員會批准的其他業務等。

2.6. 上海覽海洛桓投資有限公司

上海覽海洛桓投資有限公司是一家於2015年11月26日設立的有限責任公司。公司主營業務是實業投資，投資管理，資產管理、投資諮詢。該公司還從事醫療科技技術開發、技術轉讓、技術諮詢、技術服務，一類醫療器械的銷售。

2.7. 金鷹基金管理有限公司

金鷹基金管理有限公司是一家於2002年11月06日設立的有限責任公司。公司主營業務是基金募集、基金銷售、資產管理、特定客戶資產管理和證監會許可的其他業務。

2.8. 邦信資產管理有限公司

邦信資產管理有限公司是一家於1994年10月31日設立的有限責任公司。公司主營業務是對冶金設備、電子能源業、醫藥業、農業化學、新材料新媒體等行業進行投資。

2.9. 上海併購股權投資基金合夥企業

上海併購股權投資基金合夥企業是一家2014年8月5日設立的有限合夥企業。其主營業務是受托管理股權投資企業的投資業務並提供相關服務及股權投資諮詢業務。

3. 建議發行及配售A股事項的理由及裨益

本次建議發行及配售A股事項所募集資金擬投資項目能夠促進本公司的整體業務發展，有利於進一步提高本公司與置入資產之間的協同效應，從而提高本次重組的整合績效。

首先，本公司的部分募集資金將用於華龍一號核導主設備研制及產業化項目。這將有利於本公司在成功掌握國家核電技術公司開發的CAP1400相關技術規範並為其提供核島主設備的基礎上，進一步拓展本公司三代核電產品線，與上海

鼓風機廠有限公司第四代核電產品形成技術聯動、市場聯動的協同發展優勢，構建本公司核電產品「生產一代，開發一代，預研一代」的良性循環，為公司下一代核電產品的推出積累市場口碑，形成良好市場氛圍。

第二，本公司的部分募集資金將用於技術創新和管理優化支撐項目。這將有利於深度挖掘、分析本公司整體經營的大數據信息，有利於本公司與置入資產之間更便捷的共享經營信息、客戶信息等數據，促進兩者業務主體、板塊形成產業聯動優勢。

第三，鑒於中國裝備製造業面臨核心技術薄弱，國際競爭能力較弱的局面，及新一輪「工業4.0」科技革命和產業變革正在興起，本公司作為國內最大的綜合型裝備製造業集團之一，急需推進產業升級並提高研發能力。鑒於此，本公司的部分募集資金將用於產業升級及研發能力提升項目，來推進以智能製造與產業創新為核心的「重技術、輕資產」的產業升級，並繼續強化本公司的核心競爭力。

最後，本公司通過本次募集資金對上海電氣集團財務有限責任公司與上海電氣香港有限公司增資，將使本公司能夠對包括置入資產在內的下屬企業提供更優質的金融服務與海外合作平台，使其更好的適應經濟「新常態」，促進本公司全球化戰略的實現。

經審慎周詳考慮後，董事認為本次建議發行及配售A股事項及所募集的資金將有助於提高本次重組的整合績效，有利於本公司進一步擴展業務、提升流動資金水平以及增強融資能力，從而進一步鞏固其於國內外大型裝備製造業的市場地位，這將滿足本公司的長期戰略發展需求及增進股東的整體利益。

#### **4. 建議發行及配售A股項下A股發行前本公司滾存未分配利潤的處理**

建議發行及配售A股項下A股發行完成後，為兼顧新老股東的利益，由本公司新老股東共同享有本次發行前的滾存未分配利潤。

**5. 決議有效期**

本次建議發行及配售A股事項下募集配套資金的決議自股東特別大會、類別股東會議審議通過本議案之日起12個月內有效。

**6. 建議發行與配售A股定價的考慮**

根據證監會《上市公司證券發行管理辦法》，中國上市公司非公開發行股票募集資金，相關股份的發行價格不低於定價基準日前20個交易日本公司股票均價的90%。建議發行及配售A股事項的定價基準日為有關建議發行及配售A股事項的董事會決議公告於上海證券交易所公佈之日(即二零一五年十二月五日)。因此，每股A股的發行價格將不少於緊接定價基準日期前20個交易日A股的平均交易價格的90%，即每股A股為不少於人民幣10.41元。因此，本公司經與目標投資者協商，兼顧控股股東和現有公眾股東的利益，確定本次建議發行及配售A股的發行價格為每股A股人民幣10.41元。

**7. 上市規則的涵義**

根據上市規則第19A.38條，建議發行及配售A股事項須經股東於股東特別大會及類別股東會議以特別決議案批准。

此外，上海電氣總公司為本公司的控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行股本總額55.05%的股本權益。因此，上海電氣總公司為上市規則第14A章所界定本公司的關連人士，就上市規則第14A章而言，股份認購協議項下由上海電氣總公司認購部分本次發行及配售A股項下的股份將構成本公司之關連交易，須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事會預期本公司將持續滿足香港上市規則對公眾持股量的要求。

#### IV. 重組事項及建議發行及配售A股對本公司股權架構的影響

下文所載表格列示(i)於最後實際可行日期，(ii)緊隨重組完成之後，而於建議發行及配售A股前及(iii)緊隨重組及建議發行及配售A股完成之後本公司股權架構：

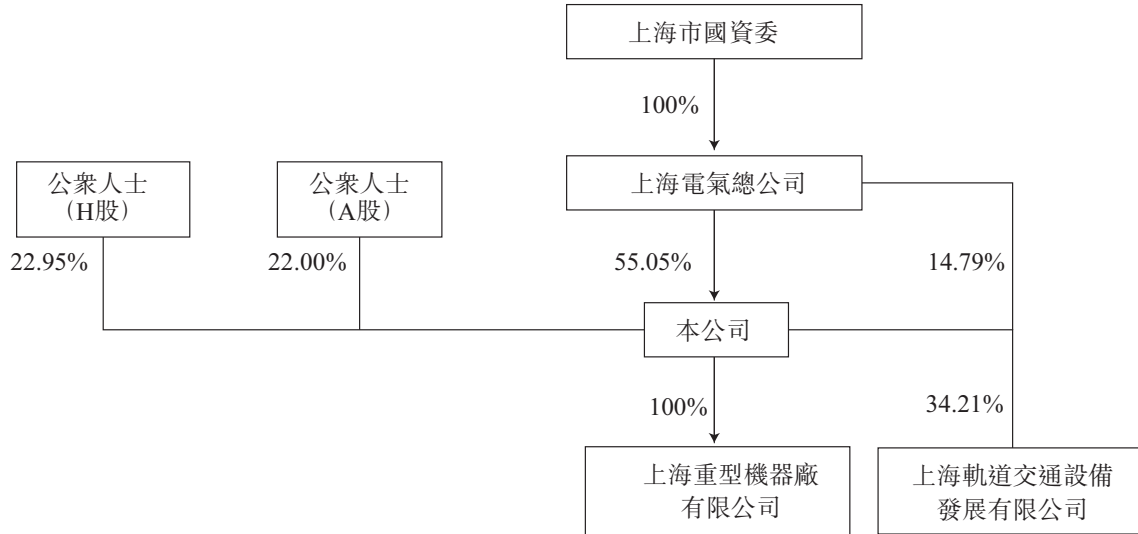
|                                   | 於最後實際可行日期             |                | 緊隨重組完成之後，<br>而於建議發行<br>及配售A股前 |             | 緊隨重組及建議發行及<br>配售A股完成之後 |                |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------|------------------------|----------------|
|                                   | 佔現有<br>已發行股份<br>總數的股權 |                | 佔現有<br>已發行股份<br>總數的股權         |             | 佔現有<br>已發行股份<br>總數的股權  |                |
|                                   | 股份數目                  | 百分比            | 股份數目                          | 百分比         | 股份數目                   | 百分比            |
|                                   | (萬股)                  | %              | (萬股)                          | %           | (萬股)                   | %              |
| 上海電氣總<br>公司(A股)                   | 703,045.87            | 54.82%         | 763,730.21                    | 56.86%      | 768,533.28             | 55.82%         |
| 上海電氣總<br>公司(H股)                   | 2,933.40              | 0.23%          | 2,933.40                      | 0.22%       | 2,933.40               | 0.21%          |
| 公眾人士<br>(A股)                      | 282,093.36            | 22.00%         | 282,093.36                    | 21.00%      | 282,093.36             | 20.49%         |
| 公眾人士<br>(H股)                      | 294,357.80            | 22.95%         | 294,357.80                    | 21.92%      | 294,357.80             | 21.38%         |
| 目標認購人<br>(不包括上海<br>電氣總公司)<br>(A股) | -                     | -              | -                             | -           | 28,818.44              | 2.10%          |
| 總計                                | <u>1,282,430.43</u>   | <u>100.00%</u> | <u>1,343,114.77</u>           | <u>100%</u> | <u>1,376,736.28</u>    | <u>100.00%</u> |

註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成重組及發行及配售A股前並無進一步發行股份。

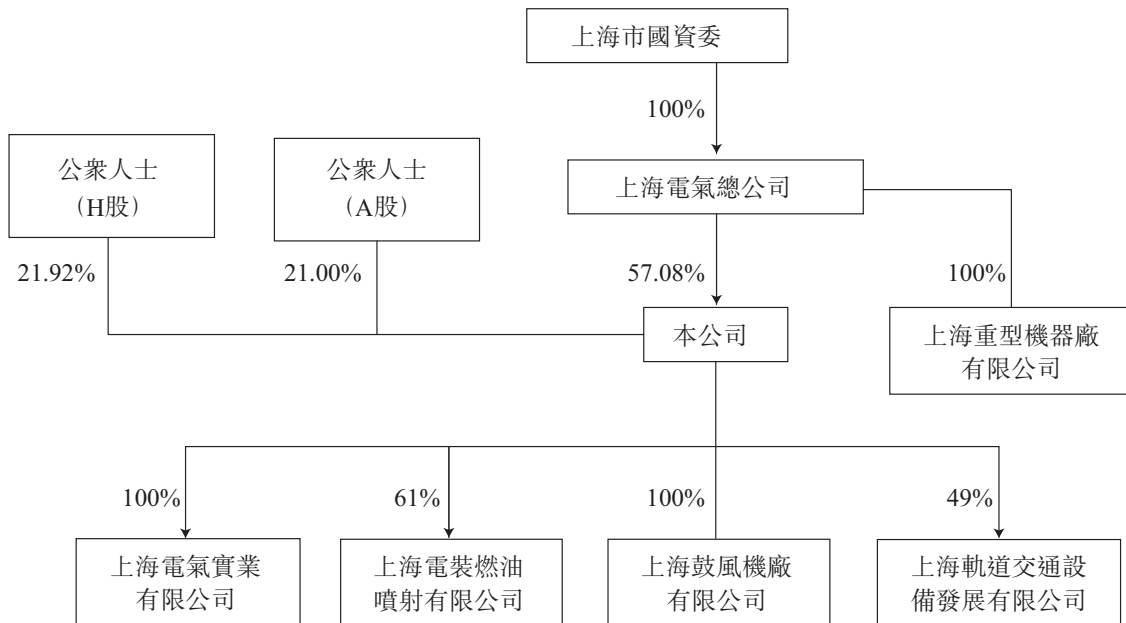
下圖說明(i)於最後實際可行日期，(ii)緊隨重組完成之後，而於建議發行及配售A股前及(iii)緊隨重組及建議發行及配售A股完成之後本公司的企業架構：

# 董事會函件

## (i) 於最後實際可行日期



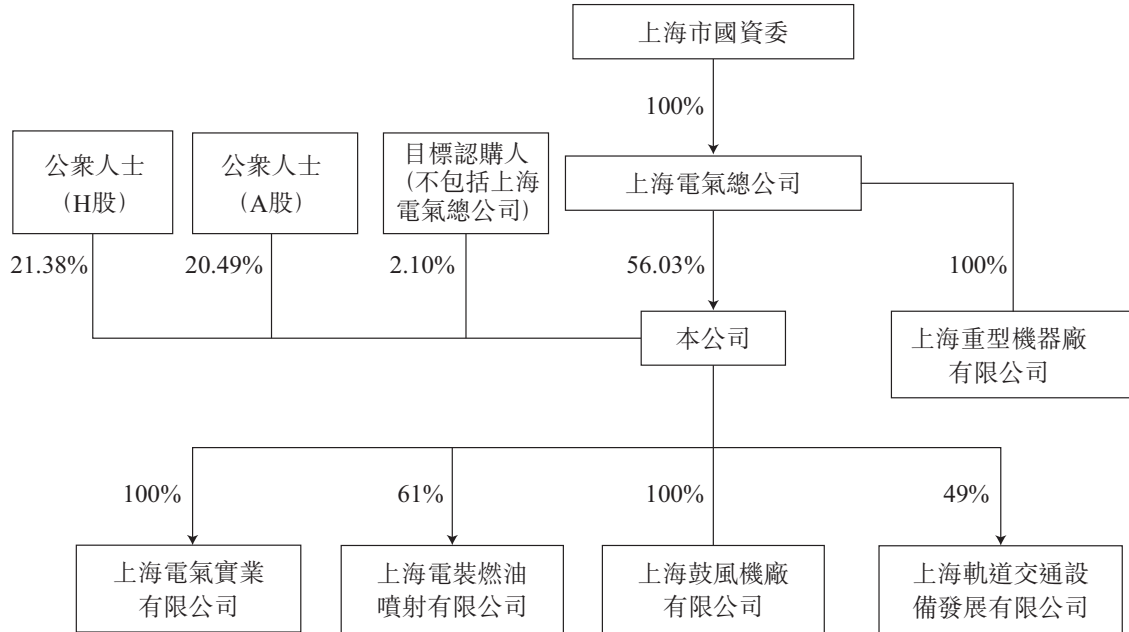
## (ii) 緊隨重組完成之後，而於建議發行及配售A股前



註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成重組及發行及配售A股前並無進一步發行股份。

## 董 事 會 函 件

### (iii) 緊隨重組及建議發行及配售A股完成之後



註：為說明之目的，假定除代價股份及發行及配售A股外，本公司自最後實際可行日期直至完成重組及發行及配售A股前並無進一步發行股份。

## V. 於過往十二個月的籌資活動

除下文所述籌資活動外，本公司於緊接本通函日期前過往十二個月內並無從事任何籌資活動。

### 籌資活動

- 於2015年2月2日公開發行A股可轉換公司債券，共計60,000,000張每張面值人民幣100元的A股可轉換公司債券，總額為人民幣60億元。期限為自發行日起六年，即自2015年2月2日至2021年2月1日

### 該等相關公告及通函日期

- 相關公告：2014年6月5日、2014年8月4日、2014年12月24日、2015年1月20日、2015年1月28日、2015年2月11日、2015年6月24日、2015年6月25日及2015年7月27日

- 相關通函：2014年6月30日

### 所籌集所得款項總額

- 人民幣6,000,000,000元

## 董事會函件

### 所得款項淨額的建議用途

- EPC及BTG項目
- 向上海電氣租賃有限公司增資
- 閑置募集資金可暫時補充流動資金

### 所得款項的實際用途

截至2015年10月31日止：

- 人民幣238,000,000元用於伊拉克華事德二期電站EPC項目；
- 人民幣636,000,000元用於印度莎聖電站BTG項目；
- 人民幣314,000,000元用於越南永新二期燃煤電廠EPC項目；
- 人民幣2,500,000,000元用於向上海電氣租賃有限公司增資；
- 人民幣2,250,000,000元暫時用於補充流動資金；及
- 人民幣37,000,000元用於支付發行費用。

截至2015年10月31日止，本公司實際使用募集資金合計人民幣3,725,000,000元(含支付發行費用的人民幣37,000,000元)用於上述計劃用途。尚未使用募集資金合計人民幣2,275,000,000元(含暫時補充流動資金人民幣2,250,000,000元)，將繼續用於上述計劃用途。

## VI. 重組的財務影響

於本次重組完成之後，上海電氣實業有限公司、上海電裝燃油噴射有限公司及上海鼓風機廠有限公司將成為本公司的附屬公司，其財務業績將會於經擴大集團的帳目內合併入帳；上海重型機器廠有限公司將不再是本公司的附屬公司，其財務業績將不會並入本公司帳目；本公司增持上海軌道交通設備發展有限公司14.79%的股權，其尚未構成本公司附屬公司。建議發行及配售A股完成後，本公司將募集人民幣3,500,000,000元。

本次重組前後，本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止九個月主要財務數據如下表所示：

| 財務指標                    | 本次重組前         | 本次重組後         | 本次重組前         | 本次重組後         |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                         | (合併)          | (備考合併)        | (合併)          | (備考合併)        |
|                         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
|                         | 2014年12月31日   |               | 2015年9月30日    |               |
| 總資產                     | 143,550,564   | 150,119,369   | 159,338,649   | 166,394,744   |
| 總負債                     | 98,125,496    | 95,575,126    | 110,808,143   | 108,531,178   |
| 歸屬於母公司所有者<br>權益合計       | 34,236,392    | 43,105,175    | 36,894,864    | 45,971,491    |
| 歸屬於母公司股東的<br>每股淨資產(元/股) | 2.67          | 3.13          | 2.88          | 3.34          |
| 資產負債率                   | <u>68.36%</u> | <u>63.67%</u> | <u>69.54%</u> | <u>65.23%</u> |
|                         |               |               |               |               |
| 財務指標                    | 截至2014年12月31日 |               | 截至2015年9月30日  |               |
|                         | 止年度           |               | 止九個月          |               |
| 營業收入                    | 76,784,516    | 77,083,891    | 53,909,588    | 54,271,526    |
| 歸屬於母公司股東的<br>淨利潤        | 2,554,487     | 3,601,554     | 1,892,220     | 2,461,880     |
| 基本每股收益(元/股)             | 0.20          | 0.26          | 0.15          | 0.18          |
| 淨資產收益率                  | <u>7.46%</u>  | <u>8.36%</u>  | <u>5.13%</u>  | <u>5.36%</u>  |

註：

- (1) 上述財務資料的製備已考慮建議發行及配售A股事項的影響。
- (2) 上述財務資料乃按照中國企業會計準則編製。

本公司備考合併財務報表及審閱報告載於本公司於二零一五年十二月六日刊發於香港聯交所網站的有關公告中。該文件編號為普華永道中天閱字(2015)第068號。該文件副本可於香港查閱，有關詳情請參見本通函附錄三「8.備查文件」一節。

## VII. 本集團營運前景

本集團將通過本次重組置出虧損資產，以進一步推進資源綜合利用、淘汰落後產能、夯實資產質量及提升企業核心競爭力；本次重組完成後，本集團的公司資產規模、收入規模、利潤規模及盈利規模均得到大幅度的增加，因此本集團的整體財務狀況將得到明顯提升。

本次重組完成後，本公司將在原有業務的基礎上置入在工業裝備、清潔能源及環保領域的核心資產。通過橫向、縱向產品延伸，實現產業鏈的整合，打造綜合電力產業平台，優化產業結構，提升盈利能力。

本次重組完成後，本集團將重點發展能源、工業裝備和服務三大領域，進一步加大在綠色高效清潔能源和新能源產業方面的投入，鞏固提升在核電、風電市場的競爭力；積極推進傳統製造業向智能製造的轉變，實現數字化、自動化和智能化；加快電站服務產業建設，積極培育環保產業，聚焦固廢處理、水處理和分布式能源等三大業務領域，致力於成為在國內具有較強影響力的綜合性節能環保產業集團。

董事認為本次重組將提升本集團的資產質量，加強產品多元化，有利於提高經擴大集團的核心競爭力及持續盈利能力，符合本集團及股東之整體利益。

### VIII. 授權

為保證重組協議項下交易和建議發行及配售A股(以下簡稱「本交易」)的順利進行，本公司董事會提請股東特別大會及類別股東會議授權董事會全權處理本交易相關事宜，包括但不限於：

1. 制定和實施本交易的具體方案，並根據證監會的核准情況及市場情況，全權負責辦理和決定本交易的具體事宜；
2. 在法律法規、規範性文件及《公司章程》允許的範圍內，簽署、修改、補充、遞交、呈報、執行或公告本交易的相關一切協議和文件(包括但不限於資產置換及發行股份購買資產協議及其他相關協議或文件等)；
3. 如有權國資主管部門就本交易涉及之置入資產、置出資產的評估價值進行調整，根據調整後的評估值相應修改置入資產、置出資產的代價及本交易方案中涉及的其他相關部分；
4. 如有權部門對本交易方案相關事項有新的規定或具體要求或市場條件發生變化，根據新規定、具體要求和市場的實際情況對本交易方案進行必要的調整；根據中國證券監督管理委員會的要求製作、修改、報送本交易的申報材料；
5. 如有權部門對本交易方案相關事項有新的規定或具體要求或市場條件發生變化，根據新規定、具體要求和市場的實際情況對本交易協議部分條款(包括但不限於過渡期安排、期間損益歸屬、稅費分擔條款)進行修改；
6. 辦理本交易涉及的資產、負債、權利、義務、責任、業務的交接、承繼及承接手續，包括但不限於簽署相關法律文件、辦理工商變更登記等；
7. 本交易完成後，辦理公司章程修改、註冊資本增加、股份登記及股份限售、上市事宜以及相關的公告及工商變更登記手續；及

8. 辦理與本交易有關的其他事宜。

本次授權自本公司股東特別大會、類別股東會議審議通過之日起12個月內有效。但如果本公司已於該有效期內取得證監會對本次交易方案的核准文件，則該授權有效期自動延長至本交易完成日。

**IX. 中國法律法規之涵義**

本公司根據中國有關法律法規的規定編製了《上海電氣集團股份有限公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。

董事會經過對公司實際情況及相關事項進行自查論證後，認為本公司進行資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金符合相關中國法律法規的規定，包括符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條的規定。

**X. 其他**

上海東洲資產評估有限公司對置入資產進行評估並出具相應的資產評估報告，上海立信資產評估有限公司對置出資產進行評估並出具相應的資產評估報告。董事認為：(i)本公司聘請的上述評估師為具有證券、期貨相關業務評估資格的獨立評估師；(ii)上述資產評估報告的假設前提均符合國家有關法律法規、遵循了市場的通用慣例或準則、符合評估對象的實際情況，評估假設前提具有合理性；(iii)評估方法符合證監會的相關規定，評估結果客觀地反映了評估基準日評估對象的市場價值，為本次交易提供價值參考依據，因此評估方法與評估目的具有相關性；及(iv)評估機構實際評估的資產範圍與委托評估的資產範圍一致，且評估按照國家有關法規與行業規範的要求進行了必要的程序，評估價值公允，置出資產及置入資產以評估價值作為定價基礎，交易價格公平合理，不存在損害本公司及股東利益的情形。

董事會審議批准了公司聘請的審計機構與評估機構就置入資產與置出資產出具的與本次交易相關的審計報告與資產評估報告。

## XI. 股東特別大會及H股類別股東會議

本公司謹訂於二零一六年一月十八日星期一上午九時整正假座中華人民共和國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第94至97頁。召開H股類別股東會議的通告分別載於本通函第98至101頁。

為確定有權出席股東特別大會及H股類別股東會議的股東名單，本公司將於二零一五年十二月十九日(星期六)至二零一六年一月十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記，期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一五年十二月十八日(星期五)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席股東特別大會及H股類別股東會議。為符合資格出席股東特別大會及相關H股類別股東會議，尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一五年十二月十八日(星期五)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

股東特別大會及H股類別股東會議的回條及代表委任表格已於二零一五年十二月四日派發給股東，其亦刊載於香港聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)。擬親身或委任代表出席股東特別大會及／或H股類別股東會議的股東，須於二零一五年十二月二十九日(星期二)或之前按列印的指示填妥及交回回條。無論股東能否出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，務請按列印的指示儘快填妥及交回代表委任表格，且無論如何不遲於股東特別大會及／或H股類別股東會議或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會及／或H股類別股東會議，並於會上投票。

上海電氣總公司為本公司之控股股東，截至最後實際可行日期，持有本公司已發行全部股本總額約55.05%的權益。根據上市規則第14A.70(12)條，倘關連交易須獲股東之批准，於該交易擁有重大權益之任何股東將不會就該交易投票。因此，上海電氣總公司須於股東周年大會及H股類別股東會議上就除關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案以外的其他所有決議案放棄投票。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司及其聯繫人控制或有權行使控制涉及本公司合計7,059,792,700股A股與H股之投票權，佔本公司全部已發行股本約55.05%。經作出一切合理查詢後，就本公司所知，於最後實際可行日期：

- (i) 上海電氣總公司概無訂立任何投票信托或其他協議或安排或諒解或受其約束；

- (ii) 上海電氣總公司之任何成員公司並無任何責任或權利，致使彼等據此已經或可能將行使彼等於本公司擁有的股份所附投票權的控制權，暫時或永久(不論是全面或按個別情況)轉讓予第三方；及
- (iii) 預計上海電氣總公司於本公司的實益股權與彼等於股東特別大會及H股類別股東會議上將會控制或有權行使表決權的本公司股份數目無異。

據董事所知，除上海電氣總公司外，概無其他股東於上述任何決議案中擁有重大權益而須於股東特別大會及H股類別股東會議上就上述決議案放棄投票。

## XII. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第56至57頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第58至93頁所載之獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為(i)重組協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項屬公平合理，乃於本公司的日常業務中按一般商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的相關決議案。

董事黃迪南先生、鄭建華先生、王強先生均於上海電氣總公司及其聯繫人處擔任董事職位或出任高級管理人員，從而於(i)重組協議及其項下擬進行之交易；及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項中擁有重大權益，因而於除關於本公司前次募集資金使用情況報告的決議案以外的其他所有董事會決議案放棄投票。

董事認為本通函所載之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此董事(包括獨立董事委員會成員)建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的相關決議案。

### XIII. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，本公司股東大會的所有決議案將以投票方式表決。

### XIV. 其他資料

務請閣下垂注載列本通函附錄的其他資料。

本通函(除附錄二至附錄七所載之估值報告)之中英文本如有歧異，概以英文本為準。附錄二至附錄七所載之估值報告的中英文本如有歧議，概以中文本為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
董事會主席  
黃迪南  
謹啟

中國上海  
二零一五年十二月三十一日

以下為獨立董事委員會函件全文，載有獨立董事委員會致獨立股東有關(i)重組協議及其項下擬進行的交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項的推薦意見，乃為載入本通函而編製。



**SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED**

**上海電氣集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

敬啟者：

**建議須予披露及關連交易  
及  
建議發行及配售A股**

茲提述本公司所刊發日期為二零一五年十二月三十一日致股東的通函(「**通函**」)，本函件屬於通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞匯與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮(i)重組協議及其項下擬進行的交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項，就獨立股東而言是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。國泰君安融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮通函第58至93頁所載的國泰君安融資有限公司的意見，吾等認為(i)重組協議及其項下擬進行的交易及(ii)建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項乃於本公司的日常業務中按一般商業條款訂立，就獨立股東而言誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會及H股類別股東會議上提呈之重組協議及其項下擬進行的交易及建議向上海電氣總公司發行及配售A股事項的特別決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

呂新榮博士

簡迅鳴先生

褚君浩博士

謹啟

二零一五年十二月三十一日



國泰君安融資有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

敬啟者：

有關根據重組協議進行資產置換  
及  
發行及配售A股的  
建議須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就重組協議項下擬進行的交易及建議發行及配售A股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致予股東日期為二零一五年十二月三十一日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）中的董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一五年十二月四日及二零一五年十二月六日的公告（「**公告**」）。於二零一五年十二月二日， 貴公司(a)訂立重組協議，據此(i) 貴公司已同意以人民幣1元的代價將其持有的上海重型機器廠有限公司100%股權轉讓予上海電氣總公司；(ii)上海電氣總公司已同意以人民幣3,400,913,225元的代價轉讓其持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權及上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權（統稱「**置入資產股權**」），並以人民幣2,916,326,263元的代價轉讓目標物業；及(iii)置入資產股權與置出資產的代價差額人民幣3,400,913,224元及目標物業的代價人民幣2,916,326,263元，將由 貴公司以發行價格每股代價股份人民幣10.41元向上海電氣總公司發行及配售606,843,370股代價股份的方式支付；及(b)如 貴公司就重組協議項下擬進行的交易取得一切所需批文，建議以發行價格每股A股人民幣10.41元向包括上海電氣總公司在內的九名特定投資者發行336,215,171股A股。作為建議發行及配售A股的一部分， 貴公司於二零一五年十二月二日與包括上海電氣總公司在內的九名目標認購人訂立股份認購協議，據此，按發行價格每股A股人民幣10.41元將予發行的股份數目為336,215,171股，

而籌集的所得款項將為人民幣3,500,000,000元。據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除上海電氣總公司外，貴公司並不知悉有任何目標認購人或彼等各自的任何最終實益擁有人為貴公司的關連人士(定義見上市規則)。

於最後實際可行日期，上海電氣總公司為貴公司控股股東，持有貴公司全部已發行股本約55.05%的權益，因而為貴公司的關連人士。因此，根據上市規則，重組協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股構成貴公司的關連交易。鑒於重組協議項下擬進行的交易的結算及向上海電氣總公司建議發行及配售A股涉及貴公司發行新證券，重組協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股構成貴公司的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。貴公司將召開股東特別大會及H股類別股東會議，以尋求獨立股東批准重組協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股。由於上海電氣總公司於重組協議及向上海電氣總公司建議發行及配售A股中擁有權益，上海電氣總公司及其聯繫人須就於股東特別大會及H股類別股東會議上提呈的有關決議案放棄投票。

董事黃迪南先生、鄭建華先生及王強先生均於上海電氣總公司及其聯繫人中擔任董事職位或出任高級管理人員，於重組協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股中擁有重大權益，因而就有關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事呂新榮博士、簡迅鳴先生及褚君浩博士組成)已告成立，以就重組協議項下擬進行的交易及向上海電氣總公司建議發行及配售A股是否按正常商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理且是否符合貴公司及股東整體利益，以及獨立股東就於股東特別大會及H股類別股東會議提呈的決議案應如何投票向獨立股東提供意見及作出推薦建議。吾等(國泰君安融資有限公司)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於二零一四年二月二十六日，貴公司的控股股東上海電氣總公司將其於華安基金管理有限公司(「華安基金」)的20%股權於上海聯合產權交易所(「上海聯交所」)作公開拍賣，發售價為人民幣600,094,000元。我們的其中一名聯繫人(定義見上市規則)國泰君安創新投資有限公司(「國泰君安創投」)(由國泰君安證券股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市，股份代號為601211)所控制)投標並成功贏出

拍賣，其後與上海電氣總公司就該交易訂立股權交易協議，代價相等於二零一四年四月九日的發售價。代價佔上海電氣總公司及國泰君安於二零一四年十二月三十一日的總資產分別約0.3%及0.2%。於本函件日期及就吾等所深知，代價已全數繳清，而該交易正待中國證監會批准。

經考慮(其中包括)(i)國泰君安創投的投標及最終贏得華安基金20%股權的拍賣為透過公開拍賣進行；及(ii)就代價構成上海電氣總公司及國泰君安於二零一四年十二月三十一日的總資產少於1%而言，投標的規模不被認為重大，吾等認為前述交易不會影響吾等有關吾等就(i)重組協議；及(ii)建議發行及配售A股項下擬進行的交易的意見的獨立性。

除因上文所述委任就吾等向 貴公司提供的服務而收取的正常專業費用外，概無存在吾等將可藉此向 貴集團或(如適用)彼等各自的聯繫人收取任何費用及利益的安排。根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等是獨立於 貴集團或(如適用)彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人，且與前述各方並無關連，因此有資格就重組協議項下擬進行的交易及建議發行及配售A股向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等意見的基準

於達致吾等意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載有關 貴公司事項的陳述、資料、意見及聲明以及 貴公司、董事及／或其管理人員向吾等提供的資料及聲明。吾等已假定通函所載或所述或 貴公司、董事及／或其管理人員(彼等對此負責)以其他方式提供或作出或發表的有關 貴公司事項的所有有關陳述、資料、意見及聲明，於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完備且截至股東特別大會及H股類別股東會議日期仍屬真實、準確及完備。吾等已假定通函所載由 貴公司、其董事及／或其管理人員作出或提供的有關 貴公司及其子公司事項的一切意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司、董事及／或其管理人員確認，通函所提供及提述的資料概無保留或遺漏任何重大事實以及提供予吾等的意見及聲明實屬合理。

吾等亦審閱(其中包括)(i)由上海東洲資產評估有限公司就置入資產所提供估值日期為二零一五年九月三十日的評估報告；(ii)上海立信資產評估有限公司就置出資產所提供估值日期為二零一五年九月三十日的評估報告；(iii)仲量聯行

就目標物業產權所編製的物業估值報告；(iv)天職國際會計師事務所所出具置入資產股權及置出資產各自截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的財務報表經審計報告；(v)普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)所出具 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的備考綜合財務報表及審閱報告；(vi)委聘函條款(特別考慮工作範圍、工作範圍對須提出的意見是否適當，及可對報告、意見或陳述所作出的保證程度造成不利影響的任何工作範圍限制)；(vii) 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報；及(viii) 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告。

吾等已依賴該等資料，並認為吾等已審閱充分資料以達致知情意見，及為吾等依賴該等資料提供合理依據，從而為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司、貴集團董事及管理層以及彼等各自的顧問提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由認為提供予吾等的資料或上述文件所提述的資料保留或遺漏重要資料。然而，吾等並無對資料作出任何獨立核實，亦無對 貴公司、置入資產及置出資產、彼等各自的任何附屬公司及聯繫人的業務、事務、經營、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 背景

#### (1) 有關 貴公司及上海電氣總公司的背景及一般資料

貴集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鍛件等重型機器；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電設備產品；及(iv)提供關於發電站項目及其他工業的綜合工程服務、金融服務及國際貿易服務等功能服務。

上海電氣總公司為 貴公司控股股東，截至最後實際可行日期持有 貴公司全部已發行股本約55.05%的權益。上海電氣總公司的主要業務為國有資產管理及

投資活動。上海電氣總公司為一家由上海市國資委全資擁有的企業，並為中國最大的綜合性設備製造集團之一。

**(2) 有關置入資產及置出資產的背景及一般資料**

**(i) 置入資產**

**a. 上海電氣實業有限公司**

上海電氣實業有限公司為一間於一九九三年九月二十八日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電氣實業有限公司已成為上海電氣總公司的全資附屬公司。待重組協議項下擬進行的交易完成後，上海電氣實業有限公司將成為 貴公司的全資附屬公司。

作為上海電氣總公司的中小股權投資管理平台，上海電氣實業有限公司主要從事產業投資、中外合營企業及自有物業租賃業務。上海電氣實業有限公司目前投資行業涉及家用空調、海洋石油鑽井消耗性設備、高壓清洗設備、機械密封等傳統產業。近年來，上海電氣實業有限公司投資方向逐漸轉向現代農業機械、船舶壓載水處理、生物質能源和水處理等新興產業。

上海電氣實業有限公司及其附屬公司未辦理房地產權證的房屋的建筑面積為53,313.77平方米，而該等房屋估值為人民幣71,065,638.36元，佔上海電氣實業有限公司估值總額3.71%及置入資產估值總額1.12%。根據 貴公司與上海電氣總公司簽署的重組協議，上海電氣總公司承諾，就該等未獲得權證的房屋建築物，如因其沒有取得相應權證導致 貴公司不能正常使用該等房地產，則上海電氣總公司將賠償 貴公司因此而遭受的相應經濟損失；如由於前述情況導致 貴公司被主管機關處罰或任何第三方索賠，則上海電氣總公司將賠償 貴公司因此而遭受的實際損失。 貴公司中國法律顧問認為未獲得房地產權證的上述房屋建築物不會構成轉讓上海電氣實業有限公司100%股權的法律障礙，因此就該等前述房地產辦理房地產權證將不會構成完成重組的先決條件。經考慮(i)該等房屋的估值佔上海電氣實業有限公司總估值3.71%，被認為並不重大；(ii)上海電氣總公司作出的承諾；及(iii)中國法律顧問的意見，吾等同意董事認為未辦理房地產權證的房屋對估值以及置入資產及重組的代價不會造成重大影響。

## 獨立財務顧問函件

以下載列根據中國公認會計準則編製的上海電氣實業有限公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的經審計綜合財務資料：

|            | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產        | 1,633,178.66                  | 1,726,424.24                    | 1,431,902.56                    |
| 總負債        | 315,563.60                    | 132,719.76                      | 153,110.58                      |
| 歸屬於公司所有者權益 | 1,254,309.78                  | 1,527,938.62                    | 1,278,791.98                    |

|                           | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業收入                      | 67,704.55                             | 84,588.80                              | 92,972.16                              |
| 除稅前利潤                     | 18,205.42                             | 115,249.57                             | 96,460.42                              |
| 除稅後淨利潤                    | 23,082.89                             | 109,979.72                             | 77,112.02                              |
| 歸屬於公司所有者的淨利潤              | 25,543.46                             | 112,546.88                             | 77,112.02                              |
| 扣除非經常性損益後歸屬於<br>公司所有者的淨利潤 | 24,379.01                             | 107,609.86                             | 51,528.92                              |

於二零一五年九月三十日，上海電氣實業有限公司的經審計淨資產為人民幣1,317,615,061元。

### b. 上海電裝燃油噴射有限公司

上海電裝燃油噴射有限公司為一間於二零零一年一月九日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電氣總公司持有上海電裝燃油噴射有限公司61%權益。待重組協議項下擬進行的交易完成後，貴公司將持有上海電裝燃油噴射有限公司61%權益。

上海電裝燃油噴射有限公司主要從事生產、銷售柴油發動機燃油泵及其配套的燃油噴射系統零部件，並提供售後服務。上海電裝燃油噴射有限公司通過從日本引進電裝公司的技術，生產和開發的核心產品—燃油噴射泵(NB泵)主要銷往

## 獨立財務顧問函件

東南亞地區，以滿足當地汽車製造企業的生產需求。該等產品已在東南亞燃油噴射系統市場佔據重要地位。近年來，通過從日本引進電裝公司開發的實現節能和尾氣淨化的電控高壓共軌系統的技術，上海電裝燃油噴射有限公司目前已承擔電控高壓共軌系統的量產工作。

以下載列根據中國公認會計準則編製的上海電裝燃油噴射有限公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的經審計綜合財務資料：

|            | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產        | 1,021,112.16                  | 1,005,435.04                    | 836,721.21                      |
| 總負債        | 223,567.18                    | 216,928.00                      | 158,602.80                      |
| 歸屬於公司所有者權益 | 797,544.98                    | 788,507.04                      | 678,118.41                      |

|                               | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業收入                          | 447,258.95                            | 748,351.30                             | 632,641.40                             |
| 除稅前利潤                         | 130,171.45                            | 187,206.48                             | 133,599.22                             |
| 除稅後淨利潤                        | 111,836.85                            | 160,182.36                             | 114,659.99                             |
| 歸屬於公司所有者的淨利潤                  | 111,836.85                            | 160,182.36                             | 114,659.99                             |
| 扣除非經常性損益後<br>歸屬於公司所有者的<br>淨利潤 | 111,728.23                            | 160,647.73                             | 112,345.89                             |

於二零一五年九月三十日，上海電裝燃油噴射有限公司的經審計淨資產為人民幣797,544,979元。

### c. 上海鼓風機廠有限公司

上海鼓風機廠有限公司為一間於一九九七年三月二十六日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海鼓風機廠有限公司成為上海電氣總公司的全資附屬公司。待重組協議項下擬進行的交易完成後，上海鼓風機廠有

# 獨立財務顧問函件

限公司將成為 貴公司的全資附屬公司。

上海鼓風機廠有限公司主要從事各種離心式及軸流式工業風機、離心壓縮機的生產。該等產品主要應用於電力、冶金、煤礦等行業領域。近年來憑藉完整的德國TLT軸流式和離心式風機技術，上海鼓風機廠有限公司能滿足許多工業領域的需要。其產品在電站送風機、一次風機及電站引風機市場擁有較強的競爭力。上海鼓風機廠有限公司已成功研發了高溫氣冷堆主氦風機，致力於成為今後幾年商業化核電項目中主要的裝備供貨商。

以下載列根據中國公認會計準則編製的上海鼓風機廠有限公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的經審計綜合財務資料：

|            | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產        | 1,471,873.58                  | 1,545,990.61                    | 1,402,061.12                    |
| 總負債        | 1,144,286.38                  | 1,140,881.79                    | 1,001,425.80                    |
| 歸屬於公司所有者權益 | 327,587.20                    | 405,108.82                      | 400,635.32                      |

|                           | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業收入                      | 956,709.82                            | 1,056,278.31                           | 924,174.86                             |
| 除稅前利潤                     | (77,829.46)                           | 13,589.39                              | 9,313.19                               |
| 除稅後淨利潤                    | (78,988.56)                           | 7,525.10                               | 6,103.19                               |
| 歸屬於公司所有者的淨利潤              | (78,988.56)                           | 7,525.10                               | 6,103.19                               |
| 扣除非經常性損益後歸屬於<br>公司所有者的淨利潤 | (79,246.11)                           | 2,927.60                               | 4,416.50                               |

於二零一五年九月三十日，上海鼓風機廠有限公司的經審計淨資產為人民幣327,587,201元。

d. 上海轨道交通設備發展有限公司

上海轨道交通設備發展有限公司為一間於二零零三年二月十七日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海電氣總公司與 貴公司分別持有其14.79%及34.21%的股權。待重組協議項下擬進行交易完成後， 貴公司將持有上海轨道交通設備發展有限公司49%的股權，剩餘51%股權將由獨立第三方持有，因此上海轨道交通設備發展有限公司將不再為 貴公司的附屬公司。

上海轨道交通設備發展有限公司主要從事城市轨道交通設備、零部件及配件製造、銷售、維修服務，技術開發、諮詢，城市轨道交通、消防設施、防腐保溫、建築智能化、環保工程專業承包。近年來，上海轨道交通設備發展有限公司引進了法國阿爾斯通METROPOLIS系列地鐵車輛技術和CITADIS系列有軌電車技術，已具備了城市軌道車輛的自主研發、製造和集成能力。同時，其業務已由單一的設備生產延伸至城市轨道交通維修及機電工程服務，提高了提供轨道交通整體解決方案的能力。

上海轨道交通設備發展有限公司的附屬公司未辦理房地產權證的房屋建築面積為37,373.10平方米，而該等房屋估值為人民幣112,197,590.01元，佔上海轨道交通設備發展有限公司總估值5.90%。 貴公司將收購上海轨道交通設備發展有限公司14.79%股權的估值佔置入資產總估值2.67%。上海電氣總公司目前為少數股東，僅持有上海轨道交通設備發展有限公司14.79%股權。重組後， 貴公司將持有上海轨道交通設備發展有限公司49%股權，將不會構成 貴公司的附屬公司。經考慮(i)上海轨道交通設備發展有限公司的附屬公司未辦理房地產權證的房屋由相關企業作正常用途，並有商業價值；及(ii)該等房屋的估值只佔上海電氣實業總估值5.90%，被認為並不重大，吾等從 貴公司理解到，上海電氣總公司(作為上海轨道交通設備發展有限公司的少數股東)未有就該等未辦理房屋權證的房屋提供彌償承諾。 貴公司中國法律顧問認為未獲得房地產權證的房地產不會構成轉讓上海轨道交通設備發展有限公司14.79%股權的法律障礙，因此就該等房地產辦理房地產權證將不會構成完成重組的先決條件。經考慮(i)該等房屋的估值只佔上海轨道交通設備發展有限公司總估值5.90%，並不重大；(ii)上海轨道交通

## 獨立財務顧問函件

設備發展有限公司於重組前後不是亦不會作為上海電氣總公司及 貴公司任何一方的附屬公司；及(iii)中國法律顧問的意見，吾等同意董事認為未辦理房地產權證的房屋對估值以及置入資產及重組的代價不會造成重大影響。

以下載列根據中國公認會計準則編製的上海軌道交通設備發展有限公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的經審計綜合財務資料：

|             | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產         | 2,162,723.31                  | 2,070,721.05                    | 2,057,126.71                    |
| 總負債         | 1,002,707.12                  | 954,077.17                      | 979,459.17                      |
| 歸屬於公司所有者的權益 | 998,100.18                    | 956,380.58                      | 916,082.64                      |

|                           | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業收入                      | 540,488.47                            | 948,066.62                             | 936,501.32                             |
| 除稅前利潤                     | 48,977.62                             | 46,673.83                              | 40,441.72                              |
| 除稅後淨利潤                    | 42,765.48                             | 39,070.47                              | 37,742.85                              |
| 歸屬於公司所有者的淨利潤              | 41,361.28                             | 38,535.28                              | 37,365.00                              |
| 扣除非經常性損益後歸屬於<br>公司所有者的淨利潤 | 27,007.54                             | 21,991.12                              | 31,656.34                              |

於二零一五年九月三十日，上海軌道交通設備發展有限公司的經審計淨資產為人民幣1,160,016,189元。

### e. 目標物業

重組協議項下擬購買的目標物業包括上海電氣總公司所持有位於上海的14幅土地的土地使用權、其上房屋建築物及構築物、輔助設施連同設備及機器。

# 獨立財務顧問函件

目標物業的概要載列如下：

| 序號  | 物業位置                   | 物業用途  | 土地面積<br>(平方米)     | 總建築面積<br>(平方米)    |
|-----|------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 1.  | 軍工路1076號#              | 工業    | 358,219.00        | 188,537.56        |
| 2.  | 金沙江支路200號#             | 工業    | 126,474.00        | 58,748.00         |
| 3.  | 隆昌路621號#               | 工業    | 16,658.60         | 22,549.39         |
| 4.  | 朱行路4號(乙)               | 工業    | 188.00            | 116.00            |
| 5.  | 汶水路400號#               | 工業    | 60,630.82         | 27,151.00         |
| 6.  | 汶水路450號#               | 工業    | 26,942.86         | 9,832.71          |
| 7.  | 靈石路750號#               | 工業    | 5,362.36          | 3,602.00          |
| 8.  | 靈石路750號#               | 工業    | 1,716.81          | 389.00            |
| 9.  | 漕寶路115號#               | 工業    | 26,744.00         | 29,131.00         |
| 10. | 楊樹浦路1736弄7號            | 商業、辦公 | 7,299.00          | 6,173.35          |
| 11. | 龍吳路1590號#              | 科研    | 30,862.37         | —                 |
| 12. | 北京西路1287號，<br>南陽路154號# | 科研    | 2,564.00          | —                 |
| 13. | 共和新路3015號#             | 工業    | 21,546.35         | —                 |
| 14. | 汶水路100號#               | 工業    | 2,896.43          | —                 |
| 合計  |                        |       | <b>688,104.60</b> | <b>346,230.01</b> |

# 劃撥或空轉土地。

目標物業中有十二幅土地是劃撥或空轉土地。截至最後實際可行日期，上海電氣總公司已就上述十二幅劃撥、空轉土地與上海有關規劃和土地管理部門簽訂上海市國有建設用地使用權出讓合同，但出讓土地房地產權證尚在辦理過程中。貴公司的中國法律顧問認為，根據目前情況，上海電氣總公司取得該等資產的房地產權證不存在法律障礙。根據上海電氣總公司與貴公司簽署的重組協議，上海電氣總公司就目標物業中存在的劃撥、空轉土地情況，承諾於二零一六年三月三十一日前辦理完畢該等土地的出讓手續並取得相應房地產權證。

上海東洲資產評估有限公司於二零一五年九月三十日對目標物業作出的估值為人民幣2,916,326,263元(含對上述十二幅土地(含土地、地上建築物、構築物及設備)估值人民幣2,812,223,522元以及剩餘兩幅土地(含土地及地上建築物)估值人

民幣104,102,741元)。上海東洲資產評估有限公司對目標物業的估值乃依據中國的資產估值相關的法律法規進行，旨在就建議收購資產提供參考價格。上海東洲資產評估有限公司考慮到上海電氣總公司已於估值日期後及評估報告出具日前與上海有關規劃和土地管理部門簽署了土地使用權出讓合同並辦理了土地合規性手續，且上海電氣總公司承諾於二零一六年三月三十一日前取得相應產權證明，因此上海東洲資產評估有限公司認為目標物業具有實際權益，具備對目標物業估值的前提，且可以真實反映其現有的實際價值。

上述估值與合資格的國際物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於二零一五年九月三十日作出的估值人民幣103,551,000元存在差異。仲量聯行的前述估值只針對兩幅已經取得出讓房地產權證的土地(含土地及地上建築物)(上海東洲資產評估有限公司對該兩幅土地的估值為人民幣104,102,741元)。針對十二幅已經簽署土地使用權出讓合同但尚未取得房地產權證的土地，仲量聯行認為於二零一五年九月三十日(估值日期)上文所述的十二幅土地的房地產權證尚在辦理過程中，依據上市規則的相關要求(當中須嚴格遵守「市值」的定義)暫時無法確認商業價值。供參考的目的，假設上海電氣總公司已經取得上述十二幅土地的出讓土地房地產權證，且該等物業可自由轉讓，仲量聯行認為該十二幅土地(含土地及地上建築物與構築物)截至二零一五年九月三十日的市值為人民幣2,815,326,000元。仲量聯行之所以採用與上海東洲資產評估有限公司不同的假設前提是因為仲量聯行的物業估值報告是為了符合上市規則的相關要求(當中須嚴格遵守「市值」的定義)，上述十二幅土地未辦妥房地產權證且不能在市場自由出售，因此沒有將該十二幅土地的商業價值納入估值報告。仲量聯行所採用的這種估值辦法符合上市規則和香港市場慣例。若將兩幅已取得房地產權證的土地估值人民幣103,551,000元與十二幅土地估值人民幣2,815,326,000元合計(假設已辦妥房地產權證)，由仲量聯行就目標物業作出的估值會為人民幣2,918,877,000元，較上海東洲資產評估有限公司作出的估值高3.8%。因此，吾等認為估值結果的差距並不重大。

有關詳情請參閱(i)載於本通函附錄一由仲量聯行就目標物業作出的物業估值報告；及(ii)載於本通函附錄二由上海東洲資產評估有限公司就目標物業作出的估值報告。

(ii) 置出資產

上海重型機器廠有限公司為一間於一九九二年一月一日根據中國法律成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，上海重型機器廠有限公司為貴公司的全資附屬公司。待重組協議項下的擬進行交易完成後，上海重型機器廠有限公司將不再是貴公司的附屬公司。

上海重型機器廠有限公司是中國第一家自行設計製造12,000噸自由鍛造水壓機的公司，專業生產核電、電站、冶金、造船等行業所需的高質量大型鑄鍛件與碾磨設備、冶金設備、大型鍛壓設備、重型礦山及水泥設備等，主要產品包括百萬級火電機組汽輪機轉子、百萬級核電機組核島主設備、大型支承輓和大型船用曲軸等大型鑄鍛件，中速磨煤機、直燃式雙進雙出鋼球磨煤機等碾磨設備，冷熱連軋主機等冶金設備，100MN雙動鋁擠壓機、165MN自由鍛造油壓機等大型鍛壓設備，大型水泥回轉窯、全斷面岩石掘進機等重型礦山及水泥設備。

以下載列根據中國公認會計準則編製的上海重型機器廠有限公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的經審計綜合財務資料：

|                       | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 總資產                   | 5,677,946.17                  | 6,357,226.02                    | 7,995,874.61                    |
| 總負債                   | 5,839,529.58                  | 5,981,132.01                    | 7,302,062.98                    |
| 歸屬於公司所有者<br>的(淨負債)/權益 | (273,422.01)                  | 255,757.61                      | 569,589.43                      |

## 獨立財務顧問函件

|                           | 截至<br>二零一五年<br>九月三十日<br>止九個月<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 營業收入                      | 1,040,966.83                          | 2,064,296.55                           | 2,469,766.98                           |
| 除稅前虧損                     | (544,961.72)                          | (820,683.04)                           | (1,120,949.68)                         |
| 除稅後淨虧損                    | (620,284.76)                          | (820,666.88)                           | (1,071,806.53)                         |
| 歸屬於公司所有者的淨虧損              | (611,786.96)                          | (816,781.08)                           | (1,067,592.86)                         |
| 扣除非經常性損益後歸屬於<br>公司所有者的淨虧損 | (628,027.88)                          | (969,685.01)                           | (1,244,349.53)                         |

於二零一五年九月三十日，上海重型機器廠有限公司的經審計淨負債為人民幣161,583,406元。

有關置出資產的財務狀況詳情載於董事會函件「有關置出資產的資料」一節項下的段落。

### (3) 貴集團的業務發展策略

誠如董事會函件所述，貴集團為中國最大規模工業設備製造企業之一，主要從事以下業務：(i)設計、生產及銷售核電核島設備產品、風力發電設備產品及大型鍛件等重型機器；(ii)設計、生產及銷售火電設備產品及配套設備、核電常規島設備產品以及電力輸送及分配設備產品；(iii)設計、生產及銷售電梯、電機、機床、船用曲軸及其他機電設備產品；及(iv)提供發電站項目及其他工業的整合工程服務、金融服務及國際貿易服務等功能服務。

誠如二零一四年年報及二零一五年中期報告所披露，貴公司預期在新能源設備板塊、高效清潔能源設備板塊及工業裝備板塊拓展其主要業務。該等業務板塊所產生的總營業收入為人民幣26,987,210,000元及人民幣57,494,680,000元，分別佔貴集團截至二零一五年六月三十日止及二零一四年十二月三十一日年度營業收入的74.5%及74.9%。

貴公司擬通過重組戰略性地收購上海電氣總公司高效清潔能源類、新能源及環保和工業裝備類資產，有利於貴公司豐富產品種類及整合「發電、輸電、配電、用電、儲電」的綜合電力產業平台，提升現有產業鏈完整性；有利於貴公司

為中國和世界提供更高效、更綠色、更經濟的能源與工業裝備及成套解決方案；有利於將 貴公司打造成為以客戶價值為導向、以創新為靈魂的現代企業。

**(4) 訂立重組協議的理由及裨益**

重組完成後，董事相信 貴公司的資產結構將透過收購置入資產及出售置出資產得以優化。收購上海電氣實業有限公司為 貴公司提供一個於新興產業(如現代農業機械、船舶壓載水處理、生物質能源及水處理)及傳統產業(如家用空調、海洋石油鑽井消耗性設備、高壓清洗設備及機械密封)投資及管理中小股權的平台，並使 貴公司豐富產品種類及提高現有產業鏈的完整性。

董事亦相信 貴公司通過收購上海電裝燃油噴射有限公司增強其高效能源產品組合，而上海電裝燃油噴射有限公司目前已承擔實現節能及尾氣淨化的電控高壓共軌系統的量產工作。上海鼓風機廠有限公司已成功研發了高溫氣冷堆主氫風機，致力於成為今後幾年商業化核電項目中主要的裝備供貨商。 貴公司通過收購上海鼓風機廠有限公司可於日後加強其銷售核電設備的現有業務線。 貴公司通過投資上海軌道交通設備發展有限公司可間接投資於有關城市軌道交通解決方案的若干環境項目，包括其近期引進的機電工程服務。 貴公司通過收購目標物業進行研發活動，及進行其產品的設計及製造。

誠如董事會函件所述，由於受到上游冶金製造及礦山機械行業市場需求持續低迷的影響，上海重型機器廠有限公司所處的行業正面臨著產能過剩、產品銷售價格大幅下降的不利局面，上海重型機器廠有限公司也出現了持續虧損的經營困境。截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一五年九月三十日止九個月，扣除非經常性損益後歸屬於公司所有者的淨虧損分別約為人民幣1,474,500,000元、人民幣1,126,500,000元及人民幣577,400,000元。此外，於二零一五年九月三十日，上海重型機器廠有限公司的經審計淨負債約為人民幣161,600,000元。因此， 貴公司擬通過重組轉移上海重型機器廠有限公司100%股權，有利於增加 貴公司的淨資產並減低其有關營運上海重型機器的虧損，藉以實現優化 貴公司的資產結構。

經考慮(i)上述資產結構優化；(ii)具備投資新能源的平台；(iii)可出售處於虧損狀態的上海重型機器廠有限公司；及(iv)因加強現有工業鏈而使產品多元化增強，吾等認同董事的觀點，即重組協議項下擬進行的收購及出售整體而言符合貴公司及股東的整體利益。

根據貴公司與上海電氣總公司簽署的重組協議，置入資產股權代價與置出資產代價的差額人民幣3,400,913,224元及置入資產目標物業代價人民幣2,916,326,263元，將由貴公司以每股代價股份人民幣10.41元的發行價格向上海電氣總公司發行606,843,370股代價股份的方式支付。吾等注意到，代價股份的發行價格及數量符合證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》的規定。根據第8.08(1)條，香港上市公司的公眾持股量於任何時候須多於已發行股份總數的25%。緊隨重組完成後，公眾所持貴公司的股權百分比約為42.92%。因此，緊隨重組完成後，貴公司可維持足夠公眾持股量。經考慮(i)以現金支付巨額代價將即時減少貴公司的流動資金及流動資產，及(ii)貴公司於九月三十日的資產負債比率已約為69.54%且未必會按低廉利率額外舉債以支付代價，故管理層認為發行代價股份為付款的首選方法，並符合貴公司的整體利益。經考慮上述者，吾等認為置入資產的代價與置出資產的代價的差額以及目標物業的代價以貴公司向上海電氣總公司發行代價股份的方式支付屬合理。

於重組完成後，上海電氣實業有限公司、上海電裝燃油噴射有限公司及上海鼓風機廠有限公司將成為貴公司的附屬公司，其財務業績將會於經擴大集團的帳目內合併入帳；上海重型機器廠有限公司將不再是貴公司的附屬公司，其財務業績將不會併入經擴大集團帳目；貴公司增持其於上海軌道交通設備發展有限公司的股權，但其並非貴公司的附屬公司。根據二零一五年中期報告，貴公司的總資產約為人民幣156,706,320,000元，而貴公司的總負債約為人民幣109,083,800,000元，由此產生淨資產約人民幣47,622,520,000元。根據天職國際會計師事務所出具有關各置入資產及置出資產之財務報表的經審核報告，各置入資產的淨資產為正數，而置出資產的淨資產為負數。根據上海東洲資產評估有限公司及上海立信資產評估有限公司所提供的評估報告，各置入資產的估值為正面，

而置出資產的估值為負面。此外，以發行代價股份方式償還可讓 貴公司收購置入資產及出售置出資產而不會產生即時現金流出，此舉可提高 貴公司的財務靈活性及擴大 貴公司的資本基礎。

鑒於(i)發行代價股份將令 貴公司擁有置入資產及目標物業而不產生收購現金流出；(ii)發行代價股份將不會進一步增加資產負債比率，亦不會增加 貴公司的未來利息開支；及(iii)上海電氣總公司的資源、技術及專業知識將進一步促進 貴公司的工業設備製造業務發展，吾等認同董事的觀點，即發行代價股份符合 貴公司及股東的整體利益。

重組完成後， 貴公司計劃按照每股A股人民幣10.41元的發行價格向包括上海電氣總公司在內的九名特定投資者建議配售336,215,171股A股。按照每股A股人民幣10.41元的最低發行價格建議配售A股籌集的所得款項將為人民幣3,500,000,000元。所得款項將用於董事會函件「建議發行及配售A股」第三部分中第三部分「1.建議發行及配售A股的主要條款」一節所載的各種用途。就 貴公司有意投資於固定資產及建設的各三個投資項目，即(i)Hualong No.1核電核島主要設備設計、製造及產業化項目；(ii)技術創新和管理優化支柱項目；及(iii)產業升級及提升研發能力項目而言，吾等已取得並已審閱 貴公司就評估該等項目所編製的可行性研究。就有關附屬公司增資所得款項的應用而言，吾等已向 貴公司查詢並理解到 貴公司正考慮多個與有關附屬公司現有主要業務最有關係的投資選擇，而董事會認為增資將提高附屬公司的財務靈活性，以分配資源迎合環境變化。考慮到(i)載於可行性研究之管理預算案內上述三個項目的投資總金額估計約人民幣1,859,400,000元，其中所得款項約人民幣1,600,000,000元建議應用於該三個項目；(ii)宏觀行業趨勢或管理層所考慮載於可行性研究各項目的資料預期未來前景樂觀；(iii)載於可行性研究各項目的預期實施時間表；及(iv)大額資金將應用於附屬公司增資，藉此提高附屬公司的財務靈活性，因此，建議配售A股將為附屬公司提供業務增長機遇及營運資金。經考慮上文所述，吾等認為，建議配售A股(將產生的相應所得款項將用於(i)不同項目投資；(ii)附屬公司增資；及(iii) 貴集團的一般營運資金)屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 重組協議主要條款

### 2.1 置入資產及置出資產的代價

#### (1) 置入資產代價的基準

置入資產的代價為人民幣6,317,239,488元，乃由雙方按照上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權、上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權及目標物業於評估基準日的評估值分別為人民幣1,913,470,400元、人民幣533,687,369元、人民幣784,920,959元、人民幣168,834,479元及人民幣2,916,326,263元，經公平協商後釐定。

下文載列於二零一五年九月三十日置入資產股權淨資產的經審計賬面價值概要：

| 公司             | 淨資產的<br>經審計賬面<br>價值<br>(人民幣千元) | 淨資產的<br>評估值<br>(人民幣千元) | 貴公司<br>將予收購的<br>權益<br>(%) | 代價<br>(人民幣元)  |
|----------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| 上海電氣實業有限公司     | 1,317,615                      | 1,913,470              | 100.00                    | 1,913,470,400 |
| 上海電裝燃油噴射有限公司   | 797,545                        | 874,897                | 61.00                     | 533,687,369   |
| 上海鼓風機廠有限公司     | 327,587                        | 784,921                | 100.00                    | 784,920,959   |
| 上海軌道交通設備發展有限公司 | 1,160,016                      | 1,141,545              | 14.79                     | 168,834,479   |

吾等注意到上海電氣實業有限公司、上海電裝燃油噴射有限公司及上海鼓風機廠有限公司的估值均較其各自的經審計賬面價值為高，主要由於投資物業升值及其各自的土地使用權因採用的會計政策而未有於賬面價值中確認。就上海軌道交通設備發展有限公司而言，其估值與經審計賬面價值非常接近，其估值較當時經審計賬面價值低1.6%。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，根據上海電氣實業有限公司備考綜合財務報表計算其公司擁有人應佔淨利潤分別為人民幣77,112,020元、人民幣112,546,880元及人民幣25,543,460元，顯示報告期間內明顯波動。上海鼓風機廠有限公司截至二零一五年九月三十日止九個月的淨利潤亦較去年同期經歷大幅下降。誠如董事會函件

所載，貴公司認為上海電氣實業有限公司表現波動，主要由於包括營運轉營及商譽減值等多種因素產生，而上海鼓風機廠有限公司表現波動，則主要由於應收賬款及存貨減值，預期兩者均為短期及屬暫時性質。

吾等從管理層獲悉以下項目預期屬非經常性：

(i) 商譽減值

上海電氣實業有限公司對其附屬公司上海船研環保技術有限公司於二零一五年九月三十日的商譽價值進行減值測試，並就其商譽減值作出準備人民幣28,232,800元。管理層認為該減值屬非經常性及一次性項目。

(ii) 因營運轉營的存貨準備

上海電氣實業有限公司因其附屬公司上海標準件機械廠有限公司營運轉營導致存貨撇減作出準備屬人民幣18,023,600元。由於所作準備因一次性之營運轉營而產生，故預期該準備屬一次性及非經常性質。

(iii) 貿易應收賬準備

此外，上海鼓風機廠有限公司更改其估計壞賬準備如下：

| 賬齡     | 撥備比率<br>更改後 | 撥備比率<br>更改前 |
|--------|-------------|-------------|
| 0-6個月  | 0%          | 0%          |
| 7-12個月 | 10%         | 5%          |
| 1-2年   | 20%         | 10%         |
| 2-3年   | 50%         | 20%         |
| 3-5年   | 80%         | 50%         |
| 5年以上   | 100%        | 80%         |

上海鼓風機廠有限公司因而作出人民幣69,215,800元的壞賬準備調整。經考慮該壞賬準備比率的更改屬於對會計估計的一次性更改，故該壞賬準備屬非經常性的性質。

(iv) 存貨準備

由於發現存貨滯銷，而存貨的最近期可變現淨值較其賬面值低，故上海鼓風機廠有限公司於截至九月三十日止九個月作出存貨特別準備約人民幣15,500,000元。該準備預期屬一次性及非經常性質。

經考慮上述者，吾等調整前述一次過及非經常性項目以分析上海電氣實業有限公司及上海鼓風機廠有限公司各自的經營業績如下：

|             | 上海電氣<br>實業有限公司<br>人民幣千元 | 上海鼓風<br>機廠有限公司<br>人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 稅後淨利潤／(虧損)  | 23,083                  | (78,989)                |
| 加：          |                         |                         |
| 商譽減值        | 28,233                  | —                       |
| 因營運轉營作出存貨準備 | 18,024                  | —                       |
| 貿易債項準備      | —                       | 69,216                  |
| 存貨準備        | —                       | 15,527                  |
|             | <u>69,339</u>           | <u>5,754</u>            |
| 稅後經調整利潤     | 69,339                  | 5,754                   |
| 年度化經調整利潤    | <u>92,452</u>           | <u>7,672</u>            |
| 二零一四年稅後淨利潤  | 109,980                 | 7,525                   |
| 二零一三年稅後淨利潤  | 77,112                  | 6,103                   |

上海電氣實業有限公司的年度化經調整利潤約為人民幣92.5百萬元，相比二零一四年及二零一三年分別人民幣110.0百萬元及人民幣77.1百萬元淨利潤，波幅並不重大。上海鼓風機廠有限公司的年度化經調整利潤約為人民幣7.7百萬元，而相比二零一四年及二零一三年分別人民幣7.5百萬元及人民幣6.1百萬元淨利潤，波幅並不重大。此外，經考慮上述非經常性項目已在上海電氣實業有限公司及上海軌道交通設備發展有限公司的估值考慮，吾等認為，該等項目已反映於置入資產股權的代價。經考慮上述者，吾等認同 貴公司的意見認為表現波動預期為短期，而長遠而言，考慮到上海電氣實業有限公司及上海鼓風機廠有限公司的業務

## 獨立財務顧問函件

與 貴公司的戰略發展定位一致，故 貴公司的建議收購事項將形成合作發展優勢，並將從而進一步加強 貴公司的營運表現。

下文載列於評估基準日目標物業的未經審計賬面價值概要：

| 目標物業項目 | 賬面價值               | 評估價值                 | 代價                   |
|--------|--------------------|----------------------|----------------------|
|        | (未經審計)<br>(人民幣元)   | (人民幣元)               | (人民幣元)               |
| 房屋     | 97,107,330         | 414,120,326          | 414,120,326          |
| 設備     | 2,859,405          | 6,310,543            | 6,310,543            |
| 土地使用權  | 285,359,986        | 2,495,895,394        | 2,495,895,394        |
| 合計     | <u>385,326,721</u> | <u>2,916,326,263</u> | <u>2,916,326,263</u> |

### (2) 置出資產代價的基準

根據重組協議，貴公司有條件同意向上海電氣總公司轉讓其於置出資產的全部權益。

出售事項的代價為人民幣1.00元，乃參考上海立信資產評估有限公司按照資產基礎法所評估的於二零一五年九月三十日的置出資產淨資產經協商後釐定。

下文載列於二零一五年九月三十日置出資產淨資產的評估值概要：

| 公司          | 經審計<br>淨負債<br>(人民幣千元) | 淨負債的<br>評估值<br>(人民幣千元) | 貴公司<br>將予出售的 | 代價 |
|-------------|-----------------------|------------------------|--------------|----|
|             |                       |                        | 權益<br>(%)    |    |
| 上海重型機器廠有限公司 | (161,583.41)          | (184,868.00)           | 100.00       | 1  |

誠如董事會函件所述，置出資產和置入資產的代價以海東洲資產評估有限公司及上海立信資產評估有限公司出具的資產評估報告所確認的該等資產於評估基準日的評估值為基礎並經公平協商確定及向上海市國資委備案。置出資產和除目標物業以外的置入資產已應用及採用資產基礎評估方法評估價值。評估目標物業價值所採用的兩種不同評估方法如下：生產性房屋建構築物採用了

重置成本法評估價值；辦公用房採用了市場法評估價值；設備採用了重置成本法評估價值；及土地使用權採用了市場比較法評估價值。

如果自評估基準日至資產交割日期間，置入資產股權進行分派現金分紅，則置入資產的代價應扣除現金分紅後而最終確定。

置入資產及置出資產的評估報告需經上海市國資委備案。截至本通函日期，貴公司已於上海市國資委完成評估報告的備案，並已取得上海國資委對評估結果的確認。

### (3) 期間損益協定

置出資產自評估基準日至置出資產交割日期間所產生的損益歸屬於貴公司或由貴公司承擔，而置入資產自評估基準日至置入資產股權交割日期間所產生的損益歸屬於上海電氣總公司或由上海電氣總公司承擔。

### (4) 評估方法

根據上市規則第13.80(2)(d)條的規定，吾等已根據可取得之資料就置入資產股權及目標物業的估值表現審閱(i)上海東洲資產評估有限公司、(ii)上海立信資產評估有限公司及(iii)仲量聯行的資格及經驗。吾等得知，上海東洲資產評估有限公司、上海立信資產評估有限公司及仲量聯行擁有為遍佈中國各行各業的眾多企業進行估值服務的經驗。根據中國證監會的網站(<http://www.csrc.gov.cn>)，吾等進一步得知上海東洲資產評估有限公司及上海立信資產評估有限公司皆為獲中國證監會及中國財政部授權以在中國進行資產評估工作的七十二間合資格資產評估公司。吾等理解到彼等擁有多於十年於中國及香港為多間上市公司就類近置入資產及置出資產的資產進行評估的足夠資格及經驗。上海東洲資產評估有限公司、上海立信資產評估有限公司及仲量聯行亦確認，貴公司提供的所有相關重大資料均已納入其評估報告。此外，吾等亦已審閱委聘條款，並得知其工作範圍對所提供的意見而言屬合適，且吾等並未發現對工作範圍的任何限制以致可能對評估報告作出的保證程度構成不利影響。基於上文所述，吾等認為，上海東洲資產評估有限公司、上海立信資產評估有限公司及仲量聯行的工作範圍屬合適，且符合資格對置入資產股權、目標物業及置出資產進行評估。

## 置入資產評估

吾等已審閱通函內由上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告(載於刊登在上海證券交易所的日期為十二月五日的公告及本通函的附錄)，並與上海東洲資產評估有限公司討論為達致置入資產、目標物業及置出資產評估值所採用的方法以及使用的基準及假設。據上海東洲資產評估有限公司告知，釐定公司企業價值的三種常用評估方法為收益法、市場法及資產基礎法。

關於置入資產評估，上海東洲資產評估有限公司採用資產基礎法。吾等從上海東洲資產評估有限公司瞭解到，經計及下列因素：(i)資產基礎法從企業資產構造角度反映企業價值，並為實現經濟行為後的企業營運、管理及評估提供依據；(ii)未來利潤預測的不確定因素；(iii)由於缺乏可資比較上市公司及非上市公司並無足夠可用資料衡量企業價值，不適合採用市場比較法；(iv)資產基礎法為對類似資產進行評估的普遍方法；及(v)評估報告乃根據評估基準日的審計報告編製，上海東洲資產評估有限公司已採用資產基礎法。經考慮上述因素，吾等認同上海東洲資產評估有限公司首選資產基礎法對置入資產進行評估的觀點。

## 置出資產評估

吾等已審閱由上海立信資產評估有限公司編製的評估報告(載於刊登在上海證券交易所的日期為二零一五年十二月五日的公告及本通函的附錄)，並與上海立信資產評估有限公司討論為達致置出資產評估值所採用的方法以及使用的基準及假設。據上海立信資產評估有限公司告知，釐定公司企業價值的三種常用評估方法為收益法、市場法及資產基礎法。關於置出資產，上海立信資產評估有限公司已採用資產基礎法釐定其企業價值。據上海立信資產評估有限公司編製的評估報告所載，收益法指通過估測被評估資產預期收益的現值來判斷資產價值的評估方法。市場比較法指通過比較或分析可資比較的類似資產於接近評估日時間的市值估測資產價值的評估方法。資產基礎法是為提供標的的重置價值並扣除若干因素導致的貶值金額。基本原理是意向客戶就特定資產所支付的價格不超過該項資產的現時交易價格或重建成本。根據上海立信資產評估有限公司的估值報告，於二零一五年上半年，重型機械行業市場競爭激烈，且該市場仍未見起色。上海重型機器廠有限公司於過往數年內蒙受虧損且其日後經營業績不容樂觀，因此收益法不適用於不穩定公司，而由於缺乏可用的可資比較交易以衡

量目標表現欠佳情況下的企業價值，市場比較法亦不適用。因此，上海立信資產評估有限公司認為資產基礎法為最合適的評估方法。計及市場法及收益法的弊端，吾等同意上海立信資產評估有限公司認為應首選資產基礎法對置出資產進行評估。

#### 目標物業評估

吾等已審閱由上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告(載於刊登在上海證券交易所的日期為十二月五日的公告及本通函的附錄)，並與上海東洲資產評估有限公司討論為達致目標物業評估值所採用的方法以及使用的基準及假設。據上海東洲資產評估有限公司告知，根據中國資產評估準則，股權評估報告通常採用市場比較法、收益法及資產基礎法這三種理論評估方法。然而，由於目標物業為上海電氣總公司所有的部分資產，上述三種評估方法均不適用。經考慮資產的性質，上海東洲資產評估有限公司認為，針對單一項目資產的添加方法將適合予以採用，從而房屋、構築物及設備通過參考及估測重置成本按重置成本法進行評估，而土地使用權則通過參考剩餘使用年限及剩餘價值的預期回收按剩餘法進行評估。經考慮目標物業的性質，吾等認同上海東洲資產評估有限公司首選上述方法對目標物業進行評估的觀點。吾等已與 貴公司中國法律顧問進一步討論並理解完成土地出讓手續及取得相關房地產權證為取得證監會批准的先決條件，而證監會的批准為重組完成的先決條件。因此，倘於任何情況下土地出讓手續未能完成，或相關房地產權證未能於二零一六年三月三十一日前取得，重組將不會完成。吾等從上海東洲資產評估有限公司編製的評估報告的額外披露事項中進一步注意到，上海東洲資產評估有限公司已考慮上海電氣總公司已於評估日期後但評估報告出具日期前與上海有關規劃和土地管理部門簽署了土地出讓合同並辦理了土地合規性手續，且上海電氣總公司承諾於二零一六年三月三十一日前取得相應房地產權證。經考慮上述者，吾等同意董事會的意見及上海東洲資產評估有限公司的假設，當中假設目標物業的估值已列於所取得相關時間證明上。

據此，吾等認為置入資產及置出資產的代價就獨立股東而言屬公平合理。

(5) 付款方式

置入資產股權代價與置出資產代價的差額人民幣3,400,913,224元及目標物業代價人民幣2,916,326,263元，將由 貴公司以每股代價股份人民幣10.41元的發行價格向上海電氣總公司發行606,843,370股代價股份的方式支付。

代價股份將以繳足方式發行，並在所有重要方面與已發行A股享有同等地位。

2.2. 代價股份

代價股份的比較

根據證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》， 貴公司與上海電氣總公司協商並釐定代價股份的發行價格為緊接定價基準日前20個交易日A股交易均價的90%。代價股份的定價基準日為有關重組協議及重組協議、建議發行及配售A股項下的擬議交易的董事會決議公告在上海證券交易所刊登之日，即二零一五年十二月五日。

緊接定價基準日前20個交易日的A股的交易均價=緊接定價基準日前20個交易日的A股交易總額／緊接定價基準日前20個交易日的A股交易總量，即每股A股人民幣10.41元。

代價股份的發行價格每股A股人民幣10.41元(相當於約港幣12.60元)較：

- (a) 於定價基準日前最後一個交易日上交所所報收市價每股A股人民幣11.23元(相當於約港幣13.59元)折讓約7.30%；
- (b) 於定價基準日前五個交易日上交所所報平均收市價每股A股約人民幣11.45元(相當於約港幣13.85元)折讓約9.08%；
- (c) 於定價基準日前十個交易日上交所所報平均收市價每股A股約人民幣11.56元(相當於約港幣13.99元)折讓約9.95%；

- (d) 於定價基準日前二十個交易日上交所所報平均收市價每股A股人民幣11.52元(相當於約港幣13.94元)折讓約9.64%；
- (e) 於定價基準日前最後一個交易日聯交所所報收市價每股H股港幣4.81元溢價約161.95%；
- (f) 於定價基準日前二十個交易日聯交所所報平均收市價每股H股約港幣4.35元溢價約189.66%；及
- (g) 每股股東應佔未經審計淨資產約人民幣2.88元(相當於約港幣3.48元)(根據於二零一五年六月三十日股東應佔 貴公司未經審計淨資產約人民幣36,872,000,000元計算)溢價約261.46%。

吾等從 貴公司管理層獲悉，發行價格應為每股A股人民幣10.41元(定價基準日前20個交易日A股交易均價的90%)。建議發行及配售A股的定價基準日為有關重組協議及重組協議、建議發行及配售A股項下的擬議交易的董事會決議公告在上海證券交易所刊登之日，即二零一五年十二月五日。

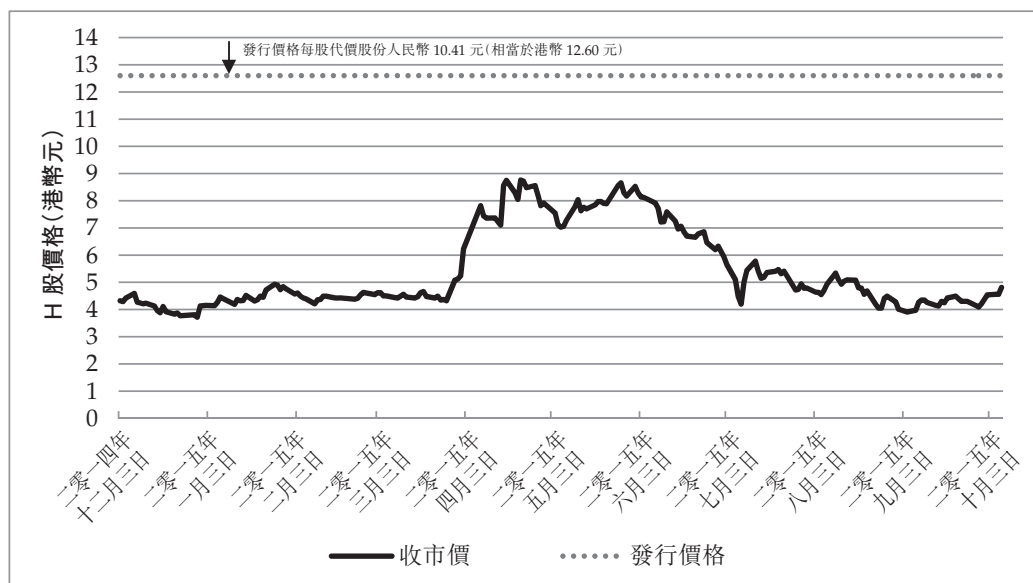
於定價基準日至建議發行及配售A股項下的A股發行日期間， 貴公司如有派息、送股、資本公積金轉增股本或進行任何其他除權、除息事項，發行價格將進行相應調整。

#### **H股價格的過往表現**

貴公司H股已於二零一五年十月八日至二零一五年十二月四日(「**H股暫停買賣期間**」，即日期為二零一五年十二月二日有關訂立重組協議的公告刊發前)暫停買賣。下表1列示於二零一四年十二月三日(即日期為二零一五年十二月二日

的重組協議日期前一年的首個交易日)至定價基準日前的最後交易日止期間(「H股回顧期」)，H股每日收市價與代價股份發行價格的比較，吾等認為，其為提供H股近期價格表現總覽的合理期間。

表1：H股回顧期的H股每日收市價表現對比發行價格



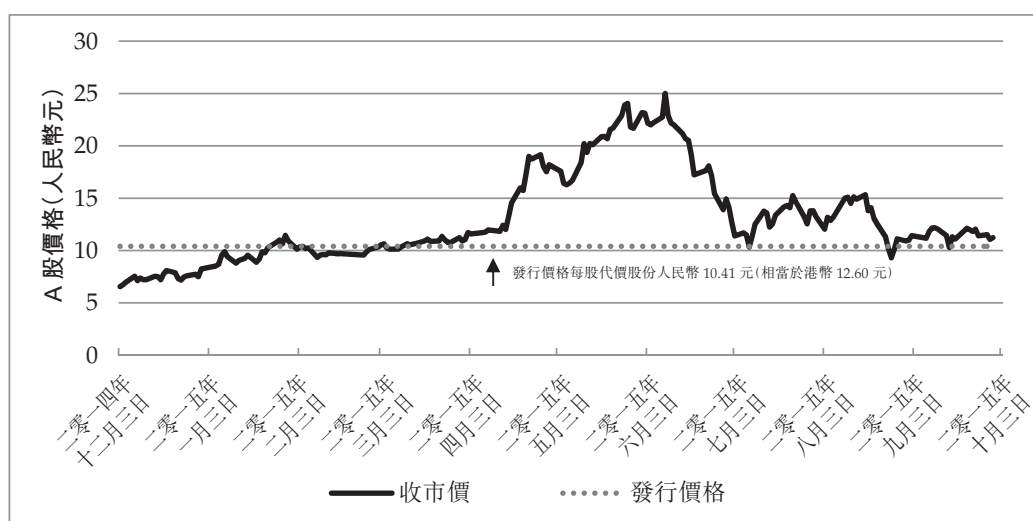
資料來源：聯交所官方網站(www.hkex.com.hk)

於H股回顧期H股暫停買賣前，H股收市價整體不穩，聯交所所報H股最高及最低收市價分別為港幣8.76元及港幣3.72元。H股回顧期的H股平均收市價約為港幣5.43元。吾等注意到，H股收市價由二零一五年三月二十七日的港幣4.32元升至二零一五年四月二十二日的峰值港幣8.76元。直至整個A股市場於六月中旬開始崩盤，H股收市價於二零一五年九月四日回落至港幣3.91元。鑒於H股回顧期的H股收市價整體波動趨勢，吾等認為該期間股價急升主要由於A股市場引發的市場熱情。代價股份的發行價人民幣10.41元(相當於港幣12.60元)高於H股回顧期的H股平均收市價，較(i) H股最高收市價港幣8.76元溢價約43.84%；(ii) H股最低收市價港幣3.72元溢價約238.71%；及(iii) H股回顧期的H股平均收市價港幣5.43元溢價約132.04%。

## A股價格的過往表現

貴公司A股已於二零一五年十月八日至二零一五年十二月四日(「**A股暫停買賣期間**」，即日期為二零一五年十二月二日有關訂立重組協議的公告刊發前)暫停買賣。下表2列示自二零一四年十二月三日(即日期為二零一五年十二月二日的重組協議日期前一年的首個交易日)起至定價基準日前的最後交易日止期間(「**A股回顧期**」)，A股每日收市價與代價股份發行價格的比較，吾等認為，其為提供A股近期價格表現總覽的合理期間。

表2：A股回顧期的A股每日收市價表現對比發行價格



資料來源：上交所官方網站 (<http://www.sse.com.cn/>)

於A股回顧期A股暫停買賣前，A股收市價整體呈上升趨勢，上交所所報A股最高及最低收市價分別為人民幣25.00元及人民幣6.55元。A股回顧期的A股平均收市價約為人民幣13.09元。吾等注意到，A股收市價自二零一五年四月十五日的人民幣12.01元一路飆升至二零一五年六月九日的峰值人民幣25.00元，而於之後的六月中旬A股市場，A股收市價於二零一五年八月二十六日回落至人民幣9.30元。鑒於A股回顧期的A股收市價整體波動趨勢，吾等認為該期間股價急升主要由於A股市場的市場熱情。代價股份發行價格人民幣10.41元居於A股回顧期的A股收市價區間內，較(i) A股最高收市價人民幣25.00元折讓約43.84%；(ii) A股最低收市價人民幣6.55元溢價約58.93%；及(iii) A股回顧期的A股平均收市價人民幣13.09元折讓約20.47%。

根據中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》的規定，貴公司向上海電氣總公司發行的代價股份自發行代價股份之日起計36個月內不得轉讓，並於此後受中國證監會及上海證券交易所相關規定規限。倘A股收市價於重組完成之日起計六個月期間內20個連續交易日低於代價股份的發行價格，或A股收市價於上述重組完成之日後六個月期間結束時低於代價股份的發行價格，則禁售期將自動延期至少6個月。

此外，完成發行後，倘貴公司授出紅股、轉換資本儲備為股本等，上海電氣總公司亦應就該等額外股份遵守禁售期的安排。

基於上文，吾等注意到代價股份自發行日期起計有36個月的禁售期，符合《上市公司重大資產重組管理辦法》。

自二零一五年四月一日至貴公司股份停牌前，受二級市場整體影響，貴公司股價經歷了劇烈震蕩。誠如董事會函件所述，將發行價格設定為定價基準日前20個交易日交易均價的90%，能夠剔除二零一五年四月至二零一五年七月境內二級市場劇烈波動的系統性因素影響，最能夠反映真實價值。因此，貴公司經與上海電氣總公司之間進行協商，兼顧控股股東和現有公眾股東的利益，確定代價股份的發行價格採用定價基準日前20個交易日A股交易均價作為市場參考價，並以該市場參考價的90%作為發行價格，即每股代價股份人民幣10.41元。該發行價格代表：

- (i) 於定價基準日前最後一個交易日聯交所所報收市價每股H股港幣4.81元溢價約161.95%；及
- (ii) 於定價基準日前20個交易日聯交所所報平均收市價每股H股港幣4.35元溢價約189.66%。

## 獨立財務顧問函件

根據證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》，貴公司將予發行的代價股份的發行價格不得低於市場參考價的90%，市場參考價為本次重組協議項下擬議交易的董事會決議公告日前20個交易日、60個交易日或120個交易日的股份均價。基於上文，由於將定價基準日前20個交易日的A股交易均價作為市場參考價，並以該市場參考價的90%作為發行價格，吾等認為代價股份的發行價格符合《上市公司重大資產重組管理辦法》。

就代價股份而言，90%的市場參考價指人民幣10.40元（基於5日計算方法）、人民幣10.53元（基於10日計算方法）及人民幣10.40元（基於20日計算方法）。經詢問貴公司管理層後，吾等獲告知貴公司與上海電氣總公司已同意採納上述市場參考價範圍的中位數。此外，為評估採納90%的市場參考價的公平性及合理性，吾等已盡最大努力識別按固定條款進行非公開A股發行並於最後交易日前3個月期間及直至最後實際可行日期公佈有關發行的八間H股公司。吾等已識別股份於聯交所上市的公司所進行的八項可資比較發行（「可資比較發行」），基於上文載列甄選標準，該比較清單屬詳盡。

| 公告日期        | 股份代號 | 股份簡稱     | 定價基準<br>(附註)  |
|-------------|------|----------|---------------|
| 二零一五年七月二日   | 1071 | 華電國際電力股份 | 120.89%       |
| 二零一五年七月十三日  | 2333 | 長城汽車     | 90.00%        |
| 二零一五年七月二十四日 | 588  | 北京北辰實業股份 | 90.00%        |
| 二零一五年八月二十五日 | 2196 | 復星醫藥     | 90.00%        |
| 二零一五年八月二十五日 | 1618 | 中國中冶     | 90.00%        |
| 二零一五年九月九日   | 1053 | 重慶鋼鐵股份   | 90.00%        |
| 二零一五年十一月十一日 | 2899 | 紫金礦業     | 90.00%        |
| 二零一五年十一月十九日 | 300  | 昆明機床     | 90.00%        |
| 平均：         |      |          | <u>93.86%</u> |

附註：指發行價為有關定價基準日前20個交易日交易均價的百分比。

吾等認為，最後交易日前三個月及直至最後實際可行日期的回顧期適合掌握近期市場慣例，因為與近期市況及市態下相關現行市場股價相比，可資比較發行被視為用於有關其他非公開A股發行項下發行價格的近期市場慣例的整體指標。發行價格佔可資比較發行的市場參考價的相應百分比介乎約90.00%至約120.89%，平均約93.86%。因此，代價股份的發行價格採納的市場參考價90%的基準與可資比較發行的平均數相若。另外，吾等注意到八項可資比較發行中的七項採用市場參考價的90%或以下的基準。加上基於20日計算方法釐定的市場參考價90%即上述市場參考價範圍基於5日、10日及20日計算方法釐定的中位數，吾等認為釐定代價股份的發行價格符合一般市場慣例且屬公平合理。

經考慮(i) 貴公司與上海電氣總公司公平協商後釐定每股代價股份的發行價格人民幣10.41元；(ii)釐定代價股份發行價格的基準與《上市公司重大資產重組管理辦法》一致；(iii)釐定代價股份發行價格遵守一般市場慣例；(iv)根據定價基準日前20個交易日A股的交易均價，每股代價股份的發行價格應為人民幣10.41元(按人民幣1元兌港幣1.21元的匯率，相當於港幣12.60元)，高於定價基準日前20個交易日H股平均收市價；(v)發行價格較股東應佔未經審計每股淨資產大幅溢價；(vi)代價股份自發行日期起計有36個月禁售期；及(vii)發行代價股份構成重組的一部分，誠如董事會函件「6.重組的理由及裨益」一段詳述，此乃對 貴集團有利，吾等同意董事的觀點，即代價股份的發行屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3 建議發行A股予上海電氣總公司

貴公司建議按照每股A股人民幣10.41元的發行價格向九名特定投資者(包括上海電氣總公司)發行336,215,171股A股。各目標認購人的A股認購數目以各目標認購人各自的認購金額除以發行價格每股A股人民幣10.41元(下調至最接近整數)計算。本次建議發行及配售A股籌集的所得款項將為人民幣3,500,000,000元，不超過置入資產代價的100%。

建議發行及配售A股是否成功不影響重組協議項下擬進行交易的實施。

根據中國證監會《上市公司證券發行管理辦法》，貴公司根據建議發行及配售將予發行的A股的發行價格不得低於市場參考價的90%，市場參考價為定價基準日前20個交易日、60個交易日或120個交易日的股份均價。

在貴公司取得股份認購協議所有必需的批准的條件下，貴公司將額外發行及配售A股。

基於上文，吾等認為股份的發行價格以定價基準日前20個交易日的A股均價作為市場參考價，並將該等市場參考價的90%作為發行價格符合《上市公司證券發行管理辦法》。

有關建議發行及配售A股的其他條款的詳情載於董事會函件。

*建議發行及配售A股項下新A股的比較：*

建議發行及配售A股的發行價格為人民幣10.41元(相當於約港幣12.60元)每股新A股，較：

- (a) 於定價基準日前最後交易日上交所所報的收市價每股A股人民幣11.23元(相當於約港幣13.59元)折讓約7.30%；
- (b) 於定價基準日前五個交易日上交所所報的平均收市價每股A股約人民幣11.45元(相當於約港幣13.85元)折讓約9.08%；
- (c) 於定價基準日前十個交易日上交所所報的平均收市價每股A股約人民幣11.56元(相當於約港幣13.99元)折讓約9.95%；
- (d) 於定價基準日前二十個交易日上交所所報的平均收市價每股A股約人民幣11.52元(相當於約港幣13.94元)折讓約9.64%；
- (e) 於定價基準日前最後交易日聯交所所報的收市價每股H股港幣4.81元溢價約161.95%；

於定價基準日前二十個交易日聯交所所報的平均收市價每股H股約港幣4.35元溢價約189.66%；及

- (f) 股東應佔未經審計每股淨資產約人民幣2.88元(相當於約港幣3.48元)溢價約261.46%，以二零一五年六月三十日 貴公司股東應佔未經審計淨資產約人民幣36,872,000,000元為基準計算。

建議發行及配售A股的發行價格人民幣10.41元(相當於港幣12.60元)高於H股回顧期的H股平均收市價，及較(i) H股最高收市價港幣8.76元溢價約43.84%；(ii) H股最低收市價港幣3.72元溢價約238.71%；及(iii) H股回顧期的H股平均收市價港幣5.43元溢價約132.04%。

此外，建議發行及配售項下的A股發行價格人民幣10.41元乃介乎A股回顧期的A股收市價範圍內，及較(i) A股最高收市價人民幣25.00元折讓約58.36%；(ii) A股最低收市價人民幣6.55元溢價約58.93%；及(iii) A股回顧期的A股平均收市價人民幣13.09元折讓約20.47%。

吾等自中國證監會頒佈的《上市公司證券發行管理辦法》中注意到， 貴公司將予發行的代價股份的發行價格不得低於市場參考價的90%，市場參考價為關於重組協議項下擬進行交易的董事會決議公告日前20個交易日、60個交易日或120個交易日的股份均價。鑒於上文所述，及為遵循中國上市公司監管要求，吾等認為 貴公司將於定價基準日前最後20個交易日上交所所報A股交易均價作為市場參考價並按市場參考價的90%建議發行及配售A股，符合《上市公司重大資產重組管理辦法》。

另一方面，根據中國證監會頒佈的《上市公司證券發行管理辦法》的規定， 貴公司根據建議發行及配售A股而將予發行的A股自發行日期起計有12個月的禁售期。如董事會函件所述，上海電氣總公司認購建議發行及配售A股項下的A股，自A股發行結束後36個月內不得上市交易或轉讓。A股發行結束後6個月內如A股連續20個交易日的收市價低於發行價格，或者於上述6個月期末A股的收市價低於發行價格，則就上海電氣總公司而言，禁售期將自動延長至少6個月。除上海電氣總公司外的其他目標認購人根據建議發行及配售A股認購的A股自A股發行結束後36個月內亦不得轉讓，但之後該等股份可按照中國證監會以及上海證券交易所的有關規定轉讓。此外，發行完成後，若發生 貴公司授出紅股或資本儲備轉為股本等情況，所有認購人亦應遵守禁售期有關該等額外股份的安排。另外，

根據建議發行及配售A股發行股份以募集配套資金的決議自股東特別大會及類別股東會議採用及批准該決議之日起12個月內有效。鑒於上文，吾等認為，設立禁售期符合《上市公司證券發行管理辦法》。

經慮及(i)建議發行及配售A股發行價格的釐定基準符合《上市公司證券發行管理辦法》；(ii)根據定價基準日前20個交易日A股的平均交易價，每股A股發行價格為人民幣10.41元(按人民幣1元兌港幣1.21元的匯率，相當於港幣12.60元)，並明顯高於定價基準日前20個交易日H股平均收市價；(iii)發行價格較股東應佔未經審計每股淨資產大幅溢價；(iv)建議發行及配售A股自發行日期起有36個月的禁售期；及(v)如董事會函件所述，建議發行及配售A股預計將於獲得有關政府機構的若干批准後進行，吾等同意董事的意見，認為代價股份的發行屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 對現有公眾H股股東股權的潛在攤薄

務請 閣下垂注董事會函件「重組事項及建議配售A股的影響」一節。吾等注意到，現有公眾H股股東股權將由最後實際可行日期約22.95%下降至(i)緊隨重組完成後約21.92%；及(ii)緊隨重組及建議發行及配售A股完成後約21.38%。

經計及(i)如上所述訂立重組協議及其項下擬進行交易的理由及裨益；及(ii)重組協議及其項下擬進行交易的主要條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，吾等認為對現有公眾H股股東控股權益的可能攤薄影響屬合理。

## 5. 訂立重組協議的財務影響

### 5.1 資產及負債

根據董事會函件所載的「重組的財務影響」一節有關經擴大集團的未經審計備考財務資料，於重組及建議發行及配售A股完成後，經擴大集團未經審計總資產將(i)由二零一四年十二月三十一日人民幣143,550,560,000元增加約4.58%至約人民幣150,119,370,000元，及(ii)由人民幣159,338,650,000元增加約4.43%至二零一五年九月三十日人民幣166,394,740,000元，而經擴大集團未經審計總負債將(i)由約人民幣98,125,500,000元減少2.60%至約人民幣95,575,130,000元及(ii)由人民幣110,808,140,000元下降約2.05%至二零一五年九月三十日人民幣108,531,180,000元。

### 5.2 盈利

於重組以及建議發行及配售A股完成之後，上海電氣實業有限公司、上海電裝燃油噴射有限公司及上海鼓風機廠有限公司將成為貴公司的附屬公司，其財務業績將會於經擴大集團的賬目內合併入賬；上海重型機器廠有限公司將不再是貴公司的附屬公司，其財務業績將不會於經擴大集團的賬目內合併入賬；貴公司增持上海軌道交通設備發展有限公司的股權，惟其尚未構成貴公司附屬公司。根據董事會函件「重組的財務影響」一節所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核收入將(i)由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣76,784,520,000元增加約0.39%至約人民幣77,083,890,000元及(ii)由截至二零一五年九月三十日止九個月人民幣53,909,590,000元增加約0.67%至人民幣54,271,530,000元，而歸屬於貴公司所有者淨利潤將(i)由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣2,554,490,000元增加約40.99%至約人民幣3,601,550,000元及(ii)由截至二零一五年九月三十日止九個月人民幣1,892,220,000元增加約30.11%至人民幣2,461,880,000元。

### 5.3 資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，貴集團的資產負債比率為約68.36%及69.54%，分別按貴集團總負債約人民幣98,125,500,000元除以貴集團二零一四年十二月三十一日總資產約人民幣143,550,560,000元及貴集團總負債約人民幣110,808,140,000元除以貴集團二零一五年九月三十日總資產約人民幣159,338,650,000元計算。根據董事會函件「重組的財務影響」一節所載的未經審核備考財務資料，於重組以及建議發行及配售A股完成之後，貴集團的

## 獨立財務顧問函件

資產負債比率將(i)下降4.69%至二零一四年十二月三十一日約63.67%，按 貴集團總負債約人民幣95,575,130,000元除以 貴集團總資產約人民幣150,119,370,000元計算，及(ii)下降4.31%至二零一五年九月三十日約65.23%，按 貴集團總負債約人民幣108,531,180,000元除以 貴集團總資產約人民幣166,394,740,000元計算。

### 推薦建議

經考慮上述因素，吾等認為(i)訂立重組協議以及重組協議項下擬進行交易及建議發行及配售A股予上海電氣總公司乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東的整體利益；以及(ii)其所載的條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東就將於股東特別大會及H股類別股東大會上提呈批准重組協議及重組協議項下擬進行交易以及建議發行及配售A股予上海電氣總公司的特別決議案投贊成票。

此 致

上海電氣集團股份有限公司  
獨立董事委員會及  
獨立股東 台照

代表  
國泰君安融資有限公司  
副總經理  
黃嘉賢  
謹啟

二零一五年十二月三十一日

\* 僅供識別

黃嘉賢先生為已向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為國泰君安融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資業積逾15年經驗。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02727)

股東特別大會通告

茲通告上海電氣集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年一月十八日(星期一)上午九時正假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情批准下列決議案：

特別決議案：

1. 考慮及批准關於本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案的議案：

資產置換及發行股份購買資產

- 1.1 交易雙方；
- 1.2 交易標的；
- 1.3 定價原則及交易價格；
- 1.4 期間損益安排；
- 1.5 權屬轉移手續辦理及違約責任；
- 1.6 發行股份的種類和面值；
- 1.7 股份發行對像；
- 1.8 發行股份的方式及認購方式；
- 1.9 發行股份的定價基準日、定價依據和發行價格；
- 1.10 發行股份數量；

\* 僅供識別

- 1.11 鎖定期安排；
- 1.12 本次發行股份的上市地點；
- 1.13 本次發行前公司滾存未分配利潤的處理；
- 1.14 決議有效期；

發行股份募集配套資金

- 1.15 發行股份的種類和面值；
- 1.16 發行對像及認購方式；
- 1.17 發行價格；
- 1.18 發行數量；
- 1.19 募集資金用途；
- 1.20 鎖定期安排；
- 1.21 擬上市的證券交易所；及
- 1.22 決議有效期。

- 2. 考慮及批准《上海電氣集團股份有限公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。
- 3. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之資產置換及發行股份購買資產協議》的議案。
- 4. 考慮及批准關於本公司與認購對像簽署附生效條件的股份認購協議的議案。
- 5. 考慮及批准關於提請股東大會授權董事會辦理本公司本次交易相關事宜的議案。

## 股東特別大會通告

6. 考慮及批准關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案。

### 普通決議案：

1. 考慮及批准關於本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金構成關聯交易的議案。
2. 考慮及批准關於本次交易涉及的評估機構的獨立性、評估假設前提的合理性、評估方法與評估目的的相關性以及評估定價的公允性的議案。
3. 考慮及批准關於本次交易審計機構、資產評估機構出具的相關報告及審計數據的議案。
4. 考慮及批准關於公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易符合相關法律、法規規定的議案。
5. 考慮及批准關於本次交易符合《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》第四條規定的議案。

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
黃迪南  
董事會主席

中國上海，二零一五年十二月四日

## 股東特別大會通告

附註：

1. 股東特別大會以投票方式表決。
2. A股及H股持有人在投票方面當作相同類別股東。本公司將於二零一五年十二月十九日(星期六)至二零一六年一月十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記,期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一五年十二月十八日(星期五)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一五年十二月十八日(星期五)下午四時三十分,將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
3. 有權出席股東特別大會並於會上投票的各股東可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。擬委任一名或多名代表的各股東請事先審閱關於股東特別大會的通函。
4. 代表委任表格須由股東或其正式書面授權的代表簽署。倘股東為公司,則須加蓋公司印鑑或由董事或正式授權的代表簽署。倘表格由股東的代表簽署,則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件須經公證人證明。
5. H股持有人的代表委任表格連同經授權人簽署或經公證人證明的授權書或其他授權文件(如有)須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前送達香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓),方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席股東特別大會,並於會上投票。
6. 有意親身或委任代表出席股東特別大會的H股股東,須於二零一五年十二月二十九日(星期二)或之前將回條交回香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
7. 預期股東特別大會為時不超過半天。出席大會的股東或受委代表須自行負責交通及食宿開支。出席大會的股東或其受委代表須出示身份證明文件。
8. 提呈股東特別大會審議批准的議案詳情,請參閱本公司即將就股東特別大會而於二零一五年十二月三十一日或之前刊發的通函。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：02727)

H 股類別股東會議通告

茲通告上海電氣集團股份有限公司(「本公司」)謹訂緊接於二零一六年一月十八日(星期一)假座中國上海市漕寶路509號上海華美達廣場新園酒店B樓3樓興園廳舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)及A股類別股東會議(「A股類別股東會議」)或其續會結束或休會後舉行H股類別股東會議(「H股類別股東會議」)，藉以考慮及酌情批准下列決議案。

特別決議案：

1. 考慮及批准關於本公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易方案的議案：

資產置換及發行股份購買資產

- 1.1 交易雙方；
- 1.2 交易標的；
- 1.3 定價原則及交易價格；
- 1.4 期間損益安排；
- 1.5 權屬轉移手續辦理及違約責任；
- 1.6 發行股份的種類和面值；
- 1.7 股份發行對像；
- 1.8 發行股份的方式及認購方式；
- 1.9 發行股份的定價基準日、定價依據和發行價格；

\* 僅供識別

## H 股類別股東會議通告

1.10 發行股份數量；

1.11 鎖定期安排；

1.12 本次發行股份的上市地點；

1.13 本次發行前公司滾存未分配利潤的處理；

1.14 決議有效期；

發行股份募集配套資金

1.15 發行股份的種類和面值；

1.16 發行對像及認購方式；

1.17 發行價格；

1.18 發行數量；

1.19 募集資金用途；

1.20 鎖定期安排；

1.21 擬上市的證券交易所；及

1.22 決議有效期。

2. 考慮及批准《上海電氣集團股份有限公司資產置換及發行股份購買資產並募集配套資金暨關聯交易報告書(草案)》及其摘要。
3. 考慮及批准關於簽署附生效條件的《上海電氣(集團)總公司與上海電氣集團股份有限公司之資產置換及發行股份購買資產協議》的議案。
4. 考慮及批准關於本公司與認購對像簽署附生效條件的股份認購協議的議案。
5. 考慮及批准關於提請股東大會授權董事會辦理本公司本次交易相關事宜的議案。

## H 股類別股東會議通告

6. 考慮及批准關於本公司前次募集資金使用情況報告的議案。

承董事會命  
上海電氣集團股份有限公司  
黃迪南  
董事會主席

中國上海，二零一五年十二月四日

附註：

1. H股類別股東會議以投票方式表決。
2. 本公司將於二零一五年十二月十九日(星期六)至二零一六年一月十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股東登記，期間不會辦理H股過戶登記手續。凡於二零一五年十二月十八日(星期五)名列H股股東名冊的H股持有人均有權出席H股類別股東會議並於會上投票。為符合資格出席H股類別股東會議並於會上投票，尚未辦理股份過戶登記的本公司H股持有人須不遲於二零一五年十二月十八日(星期五)下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票交回H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
3. 有權出席H股類別股東會議並於會上投票的各H股持有人可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。擬委任一名或多名代表的H股持有人請事先審閱關於股東特別大會的通函。
4. 代表委任表格須由H股持有人或其正式書面授權的代表簽署。倘H股持有人為公司，則須加蓋公司印鑒或由董事或正式授權的代表簽署。倘表格由H股持有人的代表簽署，則授權該代表簽署的授權書或其他授權文件須經公證人證明。
5. 代表委任表格連同經授權人簽署或經公證人證明的授權書或其他授權文件(如有)須不遲於H股類別股東會議或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前送達香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，H股持有人仍可親自出席H股類別股東會議，並於會上投票。
6. 擬親自或委任代表出席H股類別股東會議的H股持有人，須於二零一五年十二月二十九日(星期二)或之前將回條交回香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## H 股類別股東會議通告

7. 預期H股類別股東會議為時不超過半天。出席大會的H股持有人或受委代表須自行負責交通及食宿開支。出席大會的H股持有人或受委代表須出示身份證明文件。
8. 提呈H股類別股東會議審議批准的議案詳情，請參閱本公司即將就股東特別大會和H股類別股東會議而於二零一五年十二月三十一日或之前刊發的通函。

以下為獨立估值師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對上海電氣(集團)總公司與2015年9月30日持有的10幅土地及其上有証建築物、構築物和4幅假定为淨地情況的物業(「目標物業」)的估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於二零一五年十二月二日，上海電氣集團股份有限公司(「貴公司」)與上海電氣(集團)總公司(「上海電氣總公司」)訂立重組協議，據此 貴公司以其持有的上海重型機器廠有限公司100%股權按照代價人民幣1.00元與上海電氣總公司持有的上海電氣實業有限公司100%股權、上海電裝燃油噴射有限公司61%股權、上海鼓風機廠有限公司100%股權、上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權的等值部分進行置換。置入資產中股權類資產與置出資產的代價差額人民幣3,400,913,224元及置入資產中目標物業代價人民幣2,916,326,263元，將由本公司以每股代價人民幣10.41元的發行價格向上海電氣總公司發行606,843,370股代價股份的方式支付。

吾等茲遵照 閣下指示，就上海電氣總公司於中華人民共和國(「中國」)持有的目標物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便就物業權益於2015年9月30日(「估值日期」)的市場價值向 閣下提供吾等的意見。

目標物業中有十二幅土地是劃撥或空轉土地。截至本報告出具日期，上海電氣總公司已就上述十二幅劃撥、空轉土地與上海有關規劃和土地管理部門簽訂上海市國有建設用地使用權出讓合同，但出讓土地房地產權證尚在辦理過程中。

吾等的估值基於市場價值進行。市場價值之定義為「經適當市場推廣後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期就有關物業達成公平交易的估計金額」。

針對1號至7號及9號物業，基於物業性質及其所在之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此物業權益乃參考其折舊重置成本以成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「以現代等價資產置換資產目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途的估計市值，加上為改善進行重置(重建)的目前成本，再減去實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化計算。對地塊進行估值時，參考當地可用的銷售證據。物業權益的折舊重置成本視乎有關業務有否足夠的潛在獲利能力而定。在吾等之估值中，其作為唯一權益適用於整個建築群或開發項目，假定未對該建築群或開發項目進行零碎交易。

對於第一類中8號物業，我們採用收益法下租金資本化進行評估。租金資本化是通過從現時租約所產生的物業淨租金收入或／及於現有市場中可取得的潛在收入作為現時市場可實現的物業租金收入，並將兩者均於當時以適當資本化利率被資本化來界定市值。

遵照 貴公司指示，吾等針對10號至13號物業進行估值時，假設其處於淨地狀態並忽視其上建築物與構築物。該部分物業直接比較法進行評估，即假設該等物業權益按現有狀況即時交易出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易個案。已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響有關物業權益的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告中並無考慮任何所估物業權益欠負的任何質押、按揭或債項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設有關於物業概無附帶可影響其價值的繁重業權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴貴上海電氣總公司提供的資料，並接納給予吾等有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃和其他一切有關事項的意見。

吾等曾獲展示有關物業權益的房地產權證，並已作出有關查詢。吾等在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大業權負擔或任何租約修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問通力律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無就有關物業進行詳細測量以核實面積的真確性，但吾等假設所獲的業權文件和正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無測試任何設施。

楊克強先生、盛麒毓先生、閻績韜先生於2015年11月對物業進行視察。楊克強先生為工程管理學士，並於中國物業估值方面擁有三年經驗。盛麒毓先生為測繪學學士，並於中國物業估值方面擁有一年經驗。閻績韜先生為英國皇家特許測量師協會學生會員，並於中國物業估值方面擁有一年經驗。

吾等並無理由懷疑上海電氣總公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求並獲上海電氣總公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告闡述的所有貨幣數值均以人民幣為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國  
上海市  
興義路8號  
上海萬都中心30樓  
上海電氣集團股份有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2015年12月31日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗以及亞太地區相關經驗。

## 估 值 匯 總

## 第一類 — 由上海電氣總公司持有的於現況下估值的目標物業

| 序 號 | 物 業                                              | 於2015年9月30日              | 市 場 價 值 供 參 考                           |
|-----|--------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
|     |                                                  | 現 況 下 的 市 場 價 值<br>人 民 幣 | (針 對 尚 未 獲 取<br>合 適 權 証 之 物 業)<br>人 民 幣 |
| 1.  | 位於中國上海市楊浦區<br>軍工路1076號的<br>一幅土地，143幢樓宇及<br>多幢構築物 | 無商業價值                    | 1,281,429,000                           |
| 2.  | 位於中國上海市嘉定區<br>金沙江支路200號的<br>一幅土地，71幢樓宇及<br>多幢構築物 | 無商業價值                    | 210,617,000                             |
| 3.  | 位於中國上海市楊浦區<br>隆昌路621號的<br>一幅土地，18幢樓宇及<br>多幢構築物   | 無商業價值                    | 90,667,000                              |
| 4.  | 位於中國上海市閘北區<br>汶水路400號的<br>一幅土地及11幢樓宇             | 無商業價值                    | 302,062,000                             |

| 序號  | 物業                                   | 於2015年9月30日        | 市場價值供參考                    |
|-----|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|
|     |                                      | 現況下的市場價值<br>人民幣    | (針對尚未獲取<br>合適權証之物業)<br>人民幣 |
| 5.  | 位於中國上海市閘北區<br>汶水路450號的<br>一幅土地及6幢樓宇  | 無商業價值              | 130,361,000                |
| 6.  | 位於中國上海市閘北區<br>靈石路750號的<br>二幅土地及10幢樓宇 | 無商業價值              | 33,250,000                 |
| 7.  | 位於中國上海市徐匯區<br>漕寶路115號的<br>一幅土地及13幢樓宇 | 無商業價值              | 168,899,000                |
| 8.  | 位於中國上海市楊浦區<br>楊樹浦路1736弄7號的<br>一幢辦公樓  | 103,160,000        | N/A                        |
| 9.  | 位於中國上海市徐匯區<br>朱行路4號(乙)的<br>一幅土地及一幢樓宇 | 391,000            | N/A                        |
|     |                                      | <hr/>              | <hr/>                      |
| 總計： |                                      | <b>103,551,000</b> | <b>2,217,285,000</b>       |

附註：評估以上物業時，由於相關土地出讓程序正在進行中且合這房地產權証尚未獲得，我們並未賦予該等物業商業價值。然而，為供參考，我們假設該類物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，以評估其市場價值。

## 第二類 — 由上海電氣總公司持有的於淨地狀況下估值的目標物業

| 序 號  | 物 業                                      | 於2015年9月30日<br>於淨地狀況下的<br>市 場 價 值<br>人 民 幣 | 市 場 價 值 供 參 考<br>(針對尚未獲取<br>合 適 權 証 之 物 業)<br>人 民 幣 |
|------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 10.  | 位於中國上海市閘北區<br>汶水路100號的<br>一幅土地           | 無商業價值                                      | 12,779,000                                          |
| 11.  | 位於中國上海市徐匯區<br>龍吳路1590號的<br>一幅土地          | 無商業價值                                      | 148,417,000                                         |
| 12.  | 位於中國上海市靜安區<br>北京西路1287號、南陽路154號的<br>一幅土地 | 無商業價值                                      | 327,023,000                                         |
| 13.  | 位於中國上海市閘北區<br>共和新路3015號的<br>一幅土地         | 無商業價值                                      | 109,822,000                                         |
| 總 計： |                                          | 無                                          | 598,041,000                                         |

附註：評估以上物業時，由於相關土地出讓程序正在進行中且合這房地產權証尚未獲得，我們並未賦予該等物業商業價值。然而，為供參考，我們假設該類物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，以評估其市場價值。

## 估值證書

## 第一類 — 由上海電氣總公司持有的於現況下估值的目標物業

| 序號 | 物業                                                       | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                                                                  | 佔用詳情                                     | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1. | 位於中國上海市<br>楊浦區<br>軍工路1076號的<br>一幅土地、<br>143幢樓宇及<br>多幢構築物 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為358,219平方米的<br/>土地及建於其上143幢<br/>樓宇和多幢構築物，其<br/>已於1950年至1997年分<br/>多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為<br/>188,537.56平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠<br/>房、辦公樓及倉庫。</p> <p>構築物主要包括道路和<br/>綠化設施。</p> <p>該物業之土地使用權<br/>已通過空轉的方式出<br/>讓給 貴公司作工業用<br/>途，期限至2051年6月<br/>26日屆滿。</p> | 於評估期日，除了<br>部分物業出租給多<br>方，該物業餘下部<br>分空置。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000235號，總建築面積約為188,537.56平方米的143幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為358,219平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。

2. 根據一份於2015年11月23日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                 |
|--------|---|-----------------|
| 土地面積   | : | 358,219平方米      |
| 土地用途   | : | 工業              |
| 土地使用期限 | : | 20年             |
| 地上建築面積 | : | 210,760.25平方米   |
| 土地出讓金  | : | 人民幣327,770,000元 |

3. 根據多份租賃合同，部分地盤面積為24,081.1平方米的土地和總建築面積約為106,692.71平方米的樓宇出租予多方作工業、辦公和存儲用途，租賃截止時間介於2015年12月31日和2021年12月31日之間，月租金總計為人民幣1,768,952.79元。
4. 根據吾等的現場檢查及貴公司所提供資料，尚有2幢總建築面積約為1,011.7平方米的樓宇座落於該土地上。該等物業並未獲取房地產權証(建築物部分)。遵照貴公司指示，這2幢樓宇不包含於評估範圍內。
5. 吾等已獲貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣1,281,429,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                   | 概況及年期                                                                                                                                                                                                        | 佔用詳情                                               | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2. | 位於中國上海市嘉定區金沙江支路200號的一幅土地、71幢樓宇及多幢構築物 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為126,474平方米的 land 及建於其上71幢樓宇和多幢構築物，其已於1971年至2004年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為58,748平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房、辦公樓及宿舍。</p> <p>構築物主要包括道路和綠化。</p> <p>該物業之土地使用權已通過空轉的方式出讓給 貴公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。</p> | 於評估期日，除了部分物業出租給一方，物業餘下部分由上海電氣總公司的子公司佔用作工業、辦公和配套用途。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地嘉字(2006)第019483號，總建築面積約為58,748平方米的71幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為126,474平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月24日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 126,474平方米     |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 容積率    | : | 0.48           |
| 土地出讓金  | : | 人民幣48,610,000元 |

3. 根據一份上海電氣總公司與上海立夢倉儲服務有限公司簽訂的租賃合同，部分地盤面積為10,000平方米的土地和總建築面積約為4,960平方米的樓宇出租予上海立夢倉儲服務有限公司，租賃時間為2013年2月28日至2016年2月27日，月租金為人民幣85,866.25元，月管理費為人民幣28,622.08元。
4. 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，尚有5幢總建築面積約為739平方米的樓宇座落於該土地上。該等物業並未獲取房地產權証(建築物部分)。遵照 貴公司指示，這5幢樓宇不包含於評估範圍內。
5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣210,617,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                                     | 概況及年期                                                                                                                                                                                                        | 佔用詳情         | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|
| 3. | 位於中國上海市<br>楊浦區<br>隆昌路621號的<br>一幅土地、<br>18幢樓宇及<br>多幢構築物 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為16,658.60平方米的土地及建於其上18幢樓宇和多幢構築物，其已於1964年至1997年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為22,549.39平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房、辦公樓及食堂。</p> <p>構築物主要包括圍牆和道路。</p> <p>該物業之土地使用權已通過空轉的方式出讓給貴公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。</p> | 於評估期日，該物業空置。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地楊字(2012)第006531號，總建築面積約為22,549.39平方米的18幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為16,658.6平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月23日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 16,659平方米      |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 22,571.39平方米   |
| 土地出讓金  | : | 人民幣23,240,000元 |

3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估基準日的市場價值為人民幣90,667,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                           | 概況及年期                                                                                                                                                               | 佔用詳情                                                                    | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 4. | 位於中國上海市<br>閘北區<br>汶水路400號的<br>一幅土地及<br>11幢樓宇 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為60,630.82平方米的土地及建於其上11幢樓宇，其已於1980年竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為27,151平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房、辦公樓及倉庫。</p> <p>該物業之土地使用權已通過空轉的方式出讓給貴公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。</p> | <p>於評估期日，除了部分物業出租給一方，物業餘下部分由上海電器總公司之子公司上海工程機械廠有限公司佔用作工業、辦公、儲存和配套用途。</p> | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000181號，總建築面積約為28,381平方米的12幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為58,890平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月20日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2005)第000181號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為60,630.82平方米，有証11幢建築物總建築面積大約為27,151平方米。
- 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 60,630.82平方米   |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 27,151平方米      |
| 土地出讓金  | : | 人民幣80,520,000元 |

4. 根據一份上海電氣總公司與中國石油化工股份有限公司上海石油分公司簽訂的租賃合同，部分地盤面積約為1,300平方米的土地出租予中國石油化工股份有限公司上海石油分公司，租賃時間為2011年1月1日至2022年11月30日，月租金為人民幣10,000元。
5. 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，尚有5幢總建築面積約為9,091平方米的樓宇座落於該土地上。該等物業並未獲取房地產權証(建築物部分)。遵照 貴公司指示，這5幢樓宇不包含於評估範圍內。
6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
7. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣302,062,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                          | 概況及年期                                                                                                                                                                                               | 佔用詳情             | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| 5. | 位於中國上海市<br>閘北區<br>汶水路450號的<br>一幅土地及<br>6幢樓宇 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為26,942.86平方米<br>的土地及建於其上6幢<br>樓宇，其已於1980年竣<br>工。<br><br>樓宇總建築面積約為<br>9,832.71平方米。<br><br>樓宇主要包括工業廠房<br>及辦公樓。<br><br>該物業之土地使用權<br>已通過空轉的方式出<br>讓給 貴公司作工業用<br>途，期限至2051年6月<br>26日屆滿。 | 於評估期日，該物<br>業空置。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2006)第000086號，總建築面積約為9,832.71平方米的6幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為27,105平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月20日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2006)第000086號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為26,942.86平方米，有証建築物總建築面積大約為9,832.71平方米。
- 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 26,942.86平方米   |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 9,832.71平方米    |
| 土地出讓金  | : | 人民幣35,570,000元 |

4. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣130,361,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                           | 概況及年期                                                                                                                                                                                                                          | 佔用詳情                   | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| 6. | 位於中國上海市<br>閘北區<br>靈石路750號的<br>二幅土地及<br>10幢樓宇 | <p>該物業包括二幅地盤面積總計約為7,079.17平方米的土地及建於其上10幢樓宇，其已於1972年至1988年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為3,991平方米。</p> <p>樓宇主要包括倉庫及辦公樓。</p> <p>一幅地盤面積約為5,362.36平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給貴公司作工業用途，至2051年6月26日屆滿。餘下土地面積約為1,716.81平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣總公司使用。</p> | 於評估期日，該物業部分空置，部分由多方佔用。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000244號，總建築面積約為3,602平方米的5幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為5,404平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
2. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000245號，總建築面積約為389平方米的3幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為1,652平方米的土地使用權已劃撥給上海電氣總公司作工業用途。
3. 根據一份於2015年11月13日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2005)第000244號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為5,362.36平方米，有証建築物總建築面積大約為3,602平方米。

4. 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |               |
|--------|---|---------------|
| 土地面積   | : | 5,362.36平方米   |
| 土地用途   | : | 工業            |
| 土地使用期限 | : | 20年           |
| 地上建築面積 | : | 3,602平方米      |
| 土地出讓金  | : | 人民幣7,140,000元 |

5. 根據一份於2015年11月13日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2005)第000245號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為1,716.81平方米，有証建築物總建築面積大約為389平方米。

6. 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |               |
|--------|---|---------------|
| 土地面積   | : | 1,716.81平方米   |
| 土地用途   | : | 工業            |
| 土地使用期限 | : | 20年           |
| 地上建築面積 | : | 389平方米        |
| 土地出讓金  | : | 人民幣2,270,000元 |

7. 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，2幢總建築面積約為436平方米的額外樓宇座落於該土地。該等物業並未獲取房地產權証(建築物部分)。遵照 貴公司指示，這2幢樓宇不包含於評估範圍內。

8. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
- b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
- c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

9. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣33,250,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                           | 概況及年期                                                                                                                                                                       | 佔用詳情         | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|
| 7. | 位於中國上海市<br>徐匯區<br>漕寶路115號的<br>一幅土地及<br>13幢樓宇 | <p>該物業包括一幅地盤面積約為26,744平方米的土地及建於其上13幢樓宇，其已於1979年至1988年分多個階段竣工。</p> <p>樓宇總建築面積約為29,131平方米。</p> <p>樓宇主要包括工業廠房、倉庫和辦公樓。</p> <p>該物業之土地使用權已通過空轉的方式出讓給貴公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。</p> | 於評估期日，該物業空置。 | 無商業價值                                  |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000219號，總建築面積約為29,131平方米的13幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為26,744平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月11日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 26,744平方米      |
| 土地用途   | : | 工業             |
| 土地使用期限 | : | 20年            |
| 地上建築面積 | : | 29,581平方米      |
| 土地出讓金  | : | 人民幣44,870,000元 |

3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
4. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣168,899,000元。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                          | 概況及年期                                                                                                                     | 佔用詳情                          | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
| 8. | 位於中國上海市<br>楊浦區<br>楊樹浦路<br>1736弄7號的<br>一幢辦公樓 | 該物業包括一幢於2004<br>年完工的9層辦公樓。<br><br>該物業總建築面積約為<br>6,173.35平方米。<br><br>該物業之土地使用權已<br>獲出讓作商業及辦公用<br>途，使用期限至2051年<br>10月29日屆滿。 | 於評估期日，該物<br>業被出租予一方作<br>辦公用途。 | 103,160,000                            |

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地楊字(2011)第020517號，總建築面積約為6,173.35平方米的1幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為7,299平方米的土地使用權已出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年10月29日屆滿。
- 根據一份上海電氣總公司與上海電氣電站設備有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予本公司上海電氣電站設備有限公司作辦公用途，租賃時間為2014年6月1日至2017年5月31日，月租金為人民幣191,528.1元。
- 評估該物業時，吾等參考了該地段類似辦公樓的成交租金與報價，其範圍是人民幣2.8元至人民幣4元每平方米每天。假定的市場收益率為5%，這與該地段該類物業4.5%至6%的市場收益率相符。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 上海電氣總公司擁有該物業的房屋所有權與土地使用權，並可以使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

| 序號 | 物業                                           | 概況及年期                                                                                                                                         | 佔用詳情                             | 於2015年<br>9月30日<br>現況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| 9. | 位於中國上海市<br>徐匯區<br>朱行路4號(乙)的<br>一幅土地及<br>一幢樓宇 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為188平方米的土<br>地和一幢建於其上在<br>1991年完工的工業廠房。<br><br>該廠房總建築面積約為<br>116平方米。<br><br>該物業之土地使用權已<br>獲出讓作工業用途，使<br>用期限至2054年11月9<br>日屆滿。 | 於評估期日，該物<br>業被出租予一方作<br>辦公及倉儲用途。 | 391,000                                |

## 附註：

1. 根據一份房地產權証—滬房地市字(2005)第000027號，總建築面積約為116平方米的1幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為188平方米的土地使用權已出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2054年11月9日屆滿。
2. 根據一份 貴公司子公司上海電氣液壓氣動有限公司與上海實勉密封材料有限公司簽訂的租賃合同，該物業出租予上海實勉密封材料有限公司作辦公與倉儲用途，租賃時間為2015年1月1日至2015年12月31日，月租金為人民幣900元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a) 上海電氣總公司擁有該物業的房屋所有權與土地使用權，並可以使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。

## 估值證書

## 第二類 — 由上海電氣總公司持有的於淨地狀況下估值的目標物業

|     |                                    |                                                                                                            |                                                         | 於2015年<br>9月30日<br>淨地狀況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|-----|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 序號  | 物業                                 | 概況及年期                                                                                                      | 佔用詳情                                                    |                                          |
| 10. | 位於中國上海市<br>閘北區<br>汶水路100號的<br>一幅土地 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為2,896.43平方米<br>的土地。<br><br>該物業之土地使用權<br>已通過空轉的方式出<br>讓給 貴公司作工業用<br>途，期限至2051年6月<br>27日屆滿。 | 根據所獲資料，於<br>評估期日，該物業<br>被出租給 貴公司<br>子公司上海電氣上<br>海人民電器廠。 | 無商業價值                                    |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000137號，總建築面積約為5,239平方米的11幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為7,962平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月27日屆滿。
- 根據一份於2015年11月18日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2004)第000137號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為2,896.43平方米。
- 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：

|        |   |               |
|--------|---|---------------|
| 土地面積   | : | 2,896.43平方米   |
| 土地用途   | : | 工業            |
| 土地使用期限 | : | 20年           |
| 地上建築面積 | : | 916平方米        |
| 土地出讓金  | : | 人民幣3,820,000元 |
- 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，多幢座落於該物業的建築物由上海電氣總公司佔用作工業用途。遵照 貴公司指示，這些建築物已從評估範圍中去除。吾等在假設該物業為淨地狀態的情況下評估該物業。

5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- a) 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - b) 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - c) 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。
6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣12,779,000元。
7. 如附註6所述，為參考目的，吾等在評估過程中識別並分析該地段的多個與該物業具有相似特性的相關成交案例。這些可比案例的土地價格處於人民幣4,200元至人民幣4,500元每平方米的範圍內。在根據可比案例與該物業位置、大小及其他因素的差異進行適當調整和分析之後，目標物業的假定價格為人民幣4,412元每平方米。

## 估值證書

|     |                                     |                                                                                                             |                                                          | 於2015年<br>9月30日<br>淨地狀況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 序號  | 物業                                  | 概況及年期                                                                                                       | 佔用詳情                                                     |                                          |
| 11. | 位於中國上海市<br>徐匯區<br>龍吳路1590號的<br>一幅土地 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為30,862.37平方米<br>的土地。<br><br>該物業之土地使用權<br>已通過空轉的方式出<br>讓給 貴公司作科研用<br>途，期限至2054年7月<br>28日屆滿。 | 根據所獲資料，於<br>評估期日，該物業<br>被出租給 貴公司<br>子公司上海離心機<br>研究所有限公司。 | 無商業價值                                    |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000335號，總建築面積約為11,088.25平方米的14幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為30,766平方米的土地使用權(之後根據附註2變更為30,862.37平方米)已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作科研用途，期限至2054年7月28日屆滿。
- 根據一份於2015年11月25日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：
 

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 30,862.37平方米   |
| 土地用途   | : | 科研             |
| 土地使用期限 | : | 50年            |
| 地上建築面積 | : | 11,088.25平方米   |
| 土地出讓金  | : | 人民幣44,330,000元 |
- 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，多幢座落於該物業的建築物由上海電氣總公司佔用作工業用途。遵照 貴公司指示，這些建築物已從評估範圍中去除。吾等在假設該物業為淨地狀態的情況下評估該物業。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣148,417,000元。
6. 如附註5所述，為參考目的，吾等在評估過程中識別並分析該地段的多個與該物業具有相似特性的相關成交案例。這些可比案例的土地價格處於人民幣4,000元至人民幣5,300元每平方米的範圍內。在根據可比案例與該物業位置、大小及其他因素的差異進行適當調整和分析之後，目標物業的假定價格為人民幣4,809元每平方米。

## 估值證書

|     |                                                  |                                                                                                         |                                                           | 於2015年<br>9月30日<br>淨地狀況下的<br>市場價值<br>人民幣 |
|-----|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 序號  | 物業                                               | 概況及年期                                                                                                   | 佔用詳情                                                      |                                          |
| 12. | 位於中國上海市<br>靜安區<br>北京西路1287號、<br>南陽路154號的<br>一幅土地 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為2,564平方米的<br>土地。<br><br>該物業之土地使用權<br>已通過空轉的方式出<br>讓給 貴公司作科研用<br>途，期限至2054年7月<br>28日屆滿。 | 根據所獲資料，於<br>評估期日，該物業<br>被出租給 貴公司<br>子公司上海機電設<br>計研究院有限公司。 | 無商業價值                                    |

## 附註：

- 根據一份房地產權証—滬房地市字(2004)第000272號，總建築面積約為18,822.23平方米的14幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為2,564平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作科研用途，期限至2054年7月28日屆滿。
- 根據一份於2015年11月5日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：
 

|        |   |                |
|--------|---|----------------|
| 土地面積   | : | 2,564平方米       |
| 土地用途   | : | 科研             |
| 土地使用期限 | : | 50年            |
| 地上建築面積 | : | 17,793.13平方米   |
| 土地出讓金  | : | 人民幣94,560,000元 |
- 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，多幢座落於該物業的建築物由上海電氣總公司佔用作工業用途。遵照 貴公司指示，這些建築物已從評估範圍中去除。吾等在假設該物業為淨地狀態的情況下評估該物業。
- 我等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

5. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣327,023,000元。
6. 如附註5所述，為參考目的，吾等在評估過程中識別並分析該地段的多個與該物業具有相似特性的相關成交案例。這些可比案例的土地樓面地價處於人民幣15,000元至人民幣27,000元每平方米的範圍內。在根據可比案例與該物業位置、大小及其他因素的差異進行適當調整和分析之後，目標物業的假定價格為人民幣18,379元每平方米。

## 估值證書

| 序號  | 物業                                   | 概況及年期                                                                                                       | 佔用詳情                                                    | 於2015年<br>9月30日<br>淨地狀況下的<br>市場價值 |
|-----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|     |                                      |                                                                                                             |                                                         | 人民幣                               |
| 13. | 位於中國上海市<br>閘北區<br>共和新路3015號的<br>一幅土地 | 該物業包括一幅地盤面<br>積約為21,546.35平方米<br>的土地。<br><br>該物業之土地使用權<br>已通過空轉的方式出<br>讓給 貴公司作工業用<br>途，期限至2051年6月<br>26日屆滿。 | 根據所獲資料，於<br>評估期日，該物業<br>被出租給 貴公司<br>子公司上海電氣上<br>海人民電器廠。 | 無商業價值                             |

## 附註：

- 根據一份房地產權証－滬房地市字(2004)第000021號，總建築面積約為29,581平方米的19幢樓宇由上海電氣(集團)總公司所有。一幅地盤面積約為21,589平方米的土地使用權已通過空轉的方式出讓給上海電氣總公司作工業用途，期限至2051年6月26日屆滿。
- 根據一份於2015年11月18日由閘北區規劃和土地管理局地籍科簽署的名為《上海電氣總公司核心資產整體上市閘北區房地產資產評估建築面積與土地面積測算情況表》的文件，該物業土地面積及座落於該物業的建築物總建築面積(列於滬房地市字(2004)第000021號)被重新測量。更新的物業土地面積大約為21,546.35平方米。
- 根據一份於2015年11月28日簽署的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓給上海電氣總公司，詳情如下：
 

|        |   |               |
|--------|---|---------------|
| 土地面積   | : | 21,546.35平方米  |
| 土地用途   | : | 工業            |
| 土地使用期限 | : | 20年           |
| 地上建築面積 | : | 21,950.76平方米  |
| 土地出讓金  | : | 人民幣33,250,000 |
- 根據吾等的現場檢查及 貴公司所提供資料，多幢座落於該物業的建築物由上海電氣總公司佔用作工業用途。遵照 貴公司指示，這些建築物已從評估範圍中去除。吾等在假設該物業為淨地狀態的情況下評估該物業。
- 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - 該物業未設置抵押或第三方權利限制；
  - 上海電氣總公司已為該物業與相關土地部門簽訂國有土地使用權出讓合同，土地出讓程序正在進行中；且
  - 該物業在完成土地出讓程序並獲得相應出讓土地房地產權証之後，其轉讓將不存在任何法律障礙。

6. 評估該物業時，由於其土地使用權是通過空轉方式獲得並不能自由轉讓，我們依賴前述法律意見並未賦予該物業商業價值。然而，為供參考，假設該物業已經獲取不受空轉、劃撥限制的房地產權証並可以被自由轉讓，則吾等認為該物業於評估日期的市場價值為人民幣109,822,000元。
7. 如附註6所述，為參考目的，吾等在評估過程中識別並分析該地段的多個與該物業具有相似特性的相關成交案例。這些可比案例的土地價格處於人民幣4,200元至人民幣5,800元每平方米的範圍內。在根據可比案例與該物業位置、大小及其他因素的差異進行適當調整和分析之後，目標物業的假定價格為人民幣5,097元每平方米。

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就目標物業編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

# 资产评估报告书

（评估书）

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0902053 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 12 月 02 日

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

## 资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0902053 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 .....        | 7   |
| 二、 被评估单位及其概况 .....       | 7   |
| 三、 评估目的 .....            | 7   |
| 四、 评估对象和评估范围 .....       | 7   |
| 五、 价值类型及其定义 .....        | 10  |
| 六、 评估基准日 .....           | 11  |
| 七、 评估依据 .....            | 11  |
| I. 经济行为依据 .....          | 11  |
| II. 法规依据 .....           | 11  |
| III. 评估准则及规范 .....       | 11  |
| IV. 取价依据 .....           | 12  |
| V. 权属依据 .....            | 12  |
| VI. 其它参考资料 .....         | 12  |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 ..... | 13  |
| 八、 评估方法 .....            | 13  |
| I. 概述 .....              | 13  |
| II. 评估方法选取理由及说明 .....    | 13  |
| III. 资产加和法介绍 .....       | 13  |
| 九、 评估程序实施过程和情况 .....     | 15  |
| 十、 评估假设 .....            | 16  |
| 十一、 评估结论 .....           | 17  |
| I. 概述 .....              | 17  |
| 十二、 特别事项说明 .....         | 18  |
| 十三、 评估报告使用限制说明 .....     | 119 |
| I. 评估报告使用范围 .....        | 119 |
| II. 评估报告使用有效期 .....      | 119 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 ..... | 119 |
| IV. 评估报告解释权 .....        | 20  |
| 十四、 评估报告日 .....          | 20  |
| 报告附件 .....               | 22  |

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

## 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被评估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，遵守有关法律、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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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。

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

## 资产评估报告书

(摘要)

|           |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称      | 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告                                                                                                                                                                                   |
| 报告编号      | 沪东洲资评报字【2015】第 0902053 号                                                                                                                                                                                                          |
| 委托方       | 上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。                                                                                                                                                                                                         |
| 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。                                                                                                                                                                                 |
| 被评估单位     | 上海电气（集团）总公司。                                                                                                                                                                                                                      |
| 评估目的      | 发行股份购买资产。                                                                                                                                                                                                                         |
| 评估基准日     | 2015 年 9 月 30 日。                                                                                                                                                                                                                  |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为被评估单位部分资产，评估范围为本次发行股份购买资产所涉及的部分房屋建（构）筑物、设备和土地使用权。其中：房屋建（构）筑物账面值 97,107,330.11 元，建筑面积 346,230.01 平方米；设备账面值 2,859,404.54 元，共计 142 台（套）；土地使用权账面值 285,359,986.00 元，涉及宗地 14 幅，土地面积合计 688,104.60 平方米。委估资产账面值总计 385,326,720.65 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                                                                                                                                             |
| 评估方法      | 采用单项资产加和法，其中：房屋建筑（构）筑物和设备采用重置成本法评估，无形资产—土地使用权采用市场比较法评估。                                                                                                                                                                           |
| 评估结论      | 经评估，委估资产于评估基准日时的市场价值为人民币 2,916,326,263.48 元。<br>大写：人民币贰拾玖亿壹仟陆佰叁拾贰万陆仟贰佰陆拾叁元肆角捌分。                                                                                                                                                   |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。                                                                                                                                                                                                 |

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

**重大特别事项** | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。

**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。

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

## 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（集团）总公司、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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用单项资产加和法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产行为涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产在 2015 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 | 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气（集团）总公司部分经营性资产评估报告 |
| 报告编号 | 沪东洲资评报字【2015】第 0902053 号                        |

## 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委托方 | <p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【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】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后</p> |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

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】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司即被评估单位；委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## 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、被评估单位及其概况

被评估单位即委托方 1 上海电气（集团）总公司。

## 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司发行股份购买电气总公司部分经营性资产，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气董事会决议；
- 2、电气总公司董事会决议。

## 四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为被评估单位部分资产，评估范围为本次发行股份购买资产所涉及的部分房屋建（构）筑物、设备和土地使用权。其中：房屋建（构）筑物账面值 97,107,330.11 元，建筑面积 346,230.01 平方米；设备账面值 2,859,404.54 元，共计 142 台（套）；土地使用权账面值 285,359,986.00 元，涉及宗地 14 幅，土地面积合计 688,104.60 平方米。委估资产账面值总计 385,326,720.65 元。

2.根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产—土地使用权共 14 宗，固定资产—房屋建筑物共 10 处，明细如下：

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

| 序号 | 原土地权证编号       | 土地位置                      | 原用地性质 | 办理合<br>规后用地性质 | 现土地用途     | 规土部门核定土地面积<br>M <sup>2</sup> | 企业申报委<br>估建筑面积<br>M <sup>2</sup> |
|----|---------------|---------------------------|-------|---------------|-----------|------------------------------|----------------------------------|
| 1  | (2005) 000235 | 军工路 1076 号                | 空转    | 出让            | 工业        | 358,219.00                   | 188,537.56                       |
| 2  | (2006) 019483 | 金沙江支路 200 号               | 空转    | 出让            | 工业        | 126,474.00                   | 58,748.00                        |
| 3  | (2012) 006531 | 隆昌路 621 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 16,658.60                    | 22,549.39                        |
| 4  | (2005) 000027 | 朱行路 4 号 (乙)               | 出让    | 出让            | 工业        | 188.00                       | 116.00                           |
| 5  | (2005) 000181 | 汶水路 400 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 60,630.82                    | 27,151.00                        |
| 6  | (2006) 000086 | 汶水路 450 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 26,942.86                    | 9,832.71                         |
| 7  | (2005) 000244 | 灵石路 750 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 5,362.36                     | 3,602.00                         |
| 8  | (2005) 000245 | 灵石路 750 号                 | 划拨    | 出让            | 工业        | 1,716.81                     | 389.00                           |
| 9  | (2005) 000219 | 漕宝路 115 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 26,744.00                    | 29,131.00                        |
| 10 | (2011) 020517 | 杨树浦路 1736 弄<br>7 号        | 出让    | 出让            | 商业、<br>办公 | 7,299.00                     | 6,173.35                         |
| 11 | (2004) 000335 | 龙吴路 1590 号                | 空转    | 出让            | 科研        | 30,862.37                    | 无申报                              |
| 12 | (2004) 000272 | 北京西路 1287 号,<br>南阳路 154 号 | 空转    | 出让            | 科研        | 2,564.00                     | 无申报                              |
| 13 | (2004) 000021 | 共和新路 3015 号               | 空转    | 出让            | 工业        | 21,546.35                    | 无申报                              |
| 14 | (2004) 000137 | 汶水路 100 号                 | 空转    | 出让            | 工业        | 2,896.43                     | 无申报                              |
|    |               | 合计                        |       |               |           | 688,104.60                   | 346,230.01                       |

## (1) 委评资产状况

其中：序号 4#、10#为权证齐全的全瑕疵资产；1#—3#、5#—9#现为正常出租经营使用的工业房地产；11#—14#为原上海电气租用的土地，其地上建（构）筑物属于上海电气，故本次无申报地上建筑物。各宗地及地上建筑物情况分别介绍如下：

① 位于军工路 1076 号的工业厂房，建筑面积小计 188,537.56 平方米，涉及的土地面积 358,219.00 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

②位于金沙江支路 200 号的工业厂房，建筑面积小计 58,748.00 平方米，涉及的土地面积 126,474.00 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

③位于隆昌路 621 号的工业厂房，建筑面积小计 22,549.39 平方米，涉及的土地面积 16,658.60 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

④位于朱行路 4 号 (乙) 的工业厂房，建筑面积小计 116.00 平方米，涉及的土地面积 188.00 平方米，原系出让工业用地，房地产权证齐全。

⑤位于汶水路 400 号的工业厂房，建筑面积小计 27,151.00 平方米，

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

涉及的土地面积 60,630.82 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

⑥位于汶水路 450 号的工业厂房，建筑面积小计 9,832.71 平方米，涉及的土地面积 26,942.86 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

⑦位于灵石路 750 号的工业厂房，建筑面积小计 3,602.00 平方米，涉及的土地面积 5,362.36 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

⑧位于灵石路 750 号的工业厂房，建筑面积小计 389.00 平方米，涉及的土地面积 1,716.81 平方米，原系划拨工业用地，房地产权证齐全。

⑨位于漕宝路 115 号的工业厂房，建筑面积小计 29,131.00 平方米，涉及的土地面积 26,744.00 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

⑩位于杨树浦路 1736 弄 7 号的办公用房，建筑面积小计 6,173.35 平方米，涉及的土地面积 7,299.00 平方米，原系出让商业、办公用地，房地产权证齐全。

⑪位于龙吴路 1590 号的科研用房，建筑面积小计 11,088.25 平方米，涉及的土地面积 30,862.37 平方米，原系空转科研用地，房地产权证齐全。

⑫位于北京西路 1287 号，南阳路 154 号的科研用房，建筑面积小计 18,822.23 平方米，涉及的土地面积 2,564.00 平方米，原系空转科研用地，房地产权证齐全。

⑬位于共和新路 3015 号的工业厂房，建筑面积小计 21,950.76 平方米，涉及的土地面积 21,546.35 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

⑭位于汶水路 100 号的工业厂房，建筑面积小计 916.00 平方米，涉及的土地面积 2,896.43 平方米，原系空转工业用地，房地产权证齐全。

## （2）基准日后委估宗地合规手续情况

委估资产原房地产权证齐全，权证列示的原用地性质分别有出让、空转和划拨三类。本次项目评估前电气总公司已对上述地块中涉及空转、划拨的 12 宗非规范土地向规土部门申请办理了土地出让手续。截至本评估报告出具日，上述 12 宗地块的土地出让合同已签署。

本次评估参考已签署的土地出让合同，对 12 宗已办理土地合规

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

手续地块按照出让性质评估，对地上建筑物按基准日实际清查现状评估。

根据已取得的上海市闸北区规划和土地管理局地籍科出具的《上海电气（集团）总公司核心资产整体上市闸北区房地产资产评估建筑面积与土地面积测算情况表》，上述 12 宗地块中涉及汶水路 100 号、共和新路 3015 号、汶水路 450 号、汶水路 400 号、灵石路 750 号等位于上海市闸北区的地块内的土地面积和建筑面积均已重新核定，本次评估对上述办理出让的土地使用权面积系按规土局核定的土地面积为准；其余涉及补地价的土地面积以《上海市国有建设用地使用权出让合同》的土地面积确定，原出让地块的土地面积以电气总公司拥有的《上海市房地产权证》记载的面积数据为准。

综上，14 宗土地经规土部门核定或原权证记载的土地面积合计为 688,104.60 平方米，本次企业申报的委估地上建筑物建筑面积合计为 346,230.01 平方米。

### （3）未申报地上建筑面积的地块情况

序号 11#—14#地块上的房屋建（构）筑物目前由上海电气下属企业经营使用，相关资产已体现在该类企业财务报表中，故本次仅对土地使用权进行评估，其地上建、构筑物不纳入评估范围。

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 142 台（套），主要是起重机、水箱、泵、电梯、变压器、控制柜等设备，部分已闲置报废。

4.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，基准日数据未经审计。

## 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

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

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 2015 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. 上海电气董事会决议；
2. 电气总公司董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
8. 《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；
9. 《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；
10. 《中华人民共和国房地产管理法》；
11. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

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. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 资产评估准则—工作底稿；</li> <li>7. 资产评估准则—业务约定书；</li> <li>8. 资产评估准则—机器设备；</li> <li>9. 资产评估准则—不动产；</li> <li>10. 资产评估准则—无形资产；</li> <li>11. 资产评估价值类型指导意见；</li> <li>12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；</li> <li>13. 企业国有资产评估报告指南；</li> <li>14. 评估机构业务质量控制指南；</li> <li>15. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；</li> <li>16. 《资产评估职业道德准则—独立性》；</li> <li>17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；</li> <li>18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；</li> <li>19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；</li> <li>20. 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. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；</li> <li>3. 《建设工程造价估算指标与应用分析》；</li> <li>4. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；</li> <li>5. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息；</li> <li>6. 上海规划和国土资源网；</li> <li>7. 上海市基准地价 2013 版；</li> <li>8. 房地产相关网站；</li> <li>9. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料。</li> <li>10. 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. 被评估单位提供的资产评估明细表；</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> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

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。

**VII. 引 用  
其他机构  
出具的评  
估结论**

无。

**八、评估方法**

**I. 概述**

采用单项资产加和法，其中：房屋建筑（构）筑物和设备采用重置成本法评估，无形资产—土地使用权采用市场比较法评估。

**II. 评估方  
法选取理  
由及说明**

本次评估对象为被评估单位的部分资产，企业价值评估中的资产基础法、收益法、市场法均不适用，故主要采用资产加和法。

**III. 资 产  
加 和 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。

**固 定 资 产  
— 房 屋 建  
筑 物 类**

本次委评的房屋主要有生产性房屋建、构筑物 and 办公用房等物业类型。

1. 对生产性房屋建、构筑物，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. 对办公用房，采用市场比较法及收益法，最终采用市场比较法定

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

固 定 资 产  
— 设 备

价。

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

其中: P—评估值(折现值); r—所选取的折现率; n—收益年期; Fi—未来收益期的预期年收益额(注: 均以一个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

对设备, 根据评估目的, 结合评估对象实际情况, 主要采用重置成本法进行评估。

#### 1、正常可使用设备的评估方法

成本法基本公式为: 评估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价, 在此基础上考虑各项合理费用, 如运杂费、安装费等。其中对于部分查询不到价格的设备, 采用替代性原则, 以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

即: 重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用—增值税额

##### (2) 综合成新率的确定

对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定: 在年限法理论成新率的基础上, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定设备的综合成新率, 计算公式: 综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中: 理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

##### (3) 评估值的确定

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

无 形 资 产  
— 土 地 使  
用 权

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

## 2、闲置报废设备的评估方法

参照设备重量，按市场废旧物资回收价计算，适当扣减清理费用后确定评估值。

本次的设备重置全价为不含增值税价格。

委评土地主要为工业用地和科研用地，分布的级别有二级至六级不等，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，对被评估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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

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. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,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被评估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,即假设被评估单位以现有资产、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。

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

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，采用资产加和法，按照必要的评估程序，对被评估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：

按照单项资产加和法评估，被评估单位在基准日市场状况下部分资产价值评估值为 2,916,326,263.48 元；其中：房屋建筑物类账面净值 97,107,330.11 元，评估值 414,120,325.98 元。同账面价值相比，评估增值 317,012,995.87 元，增值率 326.46%。设备类账面净值 2,859,404.54 元，评估值 6,310,543.00 元。同账面价值相比，评估增值 3,451,138.46 元，增值率为 120.69 %。无形资产—土地使用权账面净值 285,359,986.00 元，评估值 2,495,895,394.50 元。同账面价值相比，评估增值 2,210,535,408.50 元，增值率为 774.65%。

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）

评估基准日：

2015 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—房屋建筑物类 | 9,710.73  | 41,412.03  | 31,701.30  | 326.46 |
| 固定资产—设备类    | 285.94    | 631.05     | 345.11     | 120.69 |
| 无形资产—土地使用权  | 28,536.00 | 249,589.54 | 221,053.54 | 774.65 |
| 合计          | 38,532.67 | 291,632.63 | 253,099.96 | 656.85 |

被评估单位各类资产增减值分析如下：

（1）固定资产—房屋建筑物类账面净值 9,710.73 万元，评估净值 41,412.03 万元，评估增值 31,701.30 万元，增值率 326.46%。由于被评估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；另办公用房反映的系评估基准日时客观市

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

场价值，近年来上海市房地产市场一直呈上涨趋势所致；另外还有部分房屋建筑物无账面值但实物存在，也对整个科目形成一定评估增值。

(2) 固定资产—设备类账面净额 285.94 万元，评估净值 631.05 万元，评估增值 345.11 万元，增值率为 120.69%。由于本次纳入评估范围的机器设备中有相当数量的设备净值率较低，而评估按照其未来尚可使用年限或预期回收净残值确定其评估价值，较账面净值有所增值。

(3) 无形资产—土地使用权账面值 28,536.00 万元，评估值 249,589.54 万元，评估增值 221,053.54 万元，增值率 774.65%。主要增值原因为土地使用权账面值的内涵是企业原始取得土地时支付的空转金，原土地空转取得成本较低，而本次的评估值内涵为基准日土地使用权市场价格，目前的土地市场价格远高于企业原始空转时点的土地取得成本。

经评估，委估资产于评估基准日时的市场价值为人民币 2,916,326,263.48 元。

大写：人民币贰拾玖亿壹仟陆佰叁拾贰万陆仟贰佰陆拾叁元肆角捌分。

## 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：

1. 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。
2. 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。
3. 本次委估 14 幅土地中有 12 幅土地在基准日后评估报告出具日前办理了土地合规性手续，签订了土地出让合同。本次评估人员系充分考虑了上述期后事项对委估资产价值的影响，按照基准日后土地出让性质评估作价的，由于部分资产评估未考虑委估资产涉及的出让金负债，故相关土地出让金应由原产权人电气总公司承担。
4. 根据已取得的上海市闸北区规划和土地管理局地籍科出具的《上海电气（集团）总公司核心资产整体上市闸北区房地产资产评估建筑面积与土地面积测算情况表》，本次委评地块中涉及汶水路 100 号、共和新路 3015 号、汶水路 450 号、汶水路 400 号、灵石路 750 等部分

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

地块的土地面积、建筑面积均已重新核定，本次评估对上述办理出让的土地使用权面积系按规土局核定的土地面积为准；其余涉及补地价的土地面积以《上海市国有建设用地使用权出让合同》的土地面积确定，原出让地块的土地面积以《上海市房地产权证》记载的数据确定，14 幅宗地土地面积合计为 688,104.60 平方米。

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. 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。

7. 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 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 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。

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

|                    |                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>IV. 评估报告解释权</b> | 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 2015 年 12 月 02 日。 |
|---------------------------|

|           |
|-----------|
| （本页以下无正文） |
|-----------|

资产评估报告书

【2015】第 0902053 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

首席评估师

李启全

签字注册资产评估师

吴元晨

武 钢



报告出具日期

2015 年 12 月 02 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.oqa-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告书

【2015】第 0902053 号

## 资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海电气  
(集团) 总公司部分经营性资产评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0902053 号

序号 附件名称

1. 上海电气(集团)总公司董事会决议
2. 上海电气集团股份有限公司董事会决议
3. 上海电气(集团)总公司营业执照
4. 上海电气集团股份有限公司营业执照
5. 上海电气(集团)总公司房地产权证
6. 上海电气(集团)总公司核心资产整体上市闸北区房地产资产评估  
建筑面积与土地面积测算情况表
7. 上海市国有建设用地使用权出让合同
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 评估业务约定书
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 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
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就上海電氣實業有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

# 企业价值评估报告书

（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资产置换及发行股份  
购买资产所涉及拟置入的上海电气实业有限公司股  
东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0898053 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 12 月 02 日

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 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、负债清单、未来经营预测由被评估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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉  
及拟置入的上海电气实业有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0898053 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 .....        | 6  |
| 二、 被评估单位及其概况 .....       | 6  |
| 三、 评估目的 .....            | 10 |
| 四、 评估对象和评估范围 .....       | 11 |
| 五、 价值类型及其定义 .....        | 13 |
| 六、 评估基准日 .....           | 13 |
| 七、 评估依据 .....            | 14 |
| I. 经济行为依据 .....          | 14 |
| II. 法规依据 .....           | 14 |
| III. 评估准则及规范 .....       | 14 |
| IV. 取价依据 .....           | 15 |
| V. 权属依据 .....            | 16 |
| VI. 其它参考资料 .....         | 16 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 ..... | 16 |
| 八、 评估方法 .....            | 16 |
| I. 概述 .....              | 16 |
| II. 评估方法选取理由及说明 .....    | 16 |
| III. 资产基础法介绍 .....       | 17 |
| IV. 收益法介绍 .....          | 18 |
| 九、 评估程序实施过程 and 情况 ..... | 20 |
| 十、 评估假设 .....            | 21 |
| 十一、 评估结论 .....           | 22 |
| I. 概述 .....              | 22 |
| II. 结论及分析 .....          | 24 |
| III. 其它 .....            | 25 |
| 十二、 特别事项说明 .....         | 25 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 .....     | 30 |
| I. 评估报告使用范围 .....        | 30 |
| II. 评估报告使用有效期 .....      | 30 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 ..... | 31 |
| IV. 评估报告解释权 .....        | 31 |
| 十四、 评估报告日 .....          | 31 |
| 报告附件 .....               | 33 |

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

|           |                                                                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称      | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置入的上海电气实业有限公司股东全部权益评估报告                                                                                                                      |
| 报告编号      | 沪东洲资评报字【2015】第 0898053 号                                                                                                                                                   |
| 委托方       | 上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。                                                                                                                                                  |
| 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。                                                                                                                          |
| 被评估单位     | 上海电气实业有限公司。                                                                                                                                                                |
| 评估目的      | 拟资产置换及发行股份购买资产。                                                                                                                                                            |
| 评估基准日     | 2015 年 9 月 30 日。                                                                                                                                                           |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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（包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）及负债等。资产评估申报表列示的合并口径归属于母公司股东全部权益账面净资产为 1,254,309,779.85 元，母公司报表账面净资产为 1,396,290,039.11 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                                                                                      |
| 评估方法      | 采用资产基础法和收益现值法评估，在对被评估单位综合分析后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 1,913,470,400.18 元。<br>大写：人民币壹拾玖亿壹仟叁佰肆拾柒万零肆佰元壹角捌分。                                                                                                   |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。                                                                                                                                          |
| 重大特别事项    | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。                                                                                                                                                         |

**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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 企业价值评估报告书

(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（集团）总公司、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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟实施资产置换及发行股份购买资产行为涉及的上海电气实业有限公司股东全部权益在 2015 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 | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及<br>拟置入的上海电气实业有限公司股东全部权益评估报告 |
| 报告编号 | 沪东洲资评报字【2015】第 0898053 号                                  |

### 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委托方 | 委托方 1：上海电气（集团）总公司<br>注册地址：四川中路 110 号<br>注册资本：人民币 702476.6000 万元整<br>公司类型：全民所有制<br>法定代表人：黄迪南<br>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后<br>方可开展经营活动】<br>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站辅机厂等 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。  
1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

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制造业产品的设计、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】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

远程监控)、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来,上海电气站在新起点,深入研究新一轮发展战略,形成了“以创新发展为主题,坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验,仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气(集团)总公司是被评估单位上海电气实业有限公司股东;委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## 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、被评估单位及其概况

企业名称:上海电气实业有限公司(以下简称“电气实业”)

注册地址:恒丰路 600 号(1-5)幢 1701 室

注册资本:人民币 10864.4400 万元整

经济性质:一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人:朱卫明

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、企业历史沿革

#### (1) 1993 年 9 月设立

电气实业前身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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

联合机电设立时的股权结构如下：

| 股东名称  | 出资额（万元） | 持股比例 |
|-------|---------|------|
| 电气总公司 | 50.00   | 100% |
| 合计    | 50.00   | 100% |

（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，联合机电已将企业累积资金转增注册资金 37.8 万元。

增资后，联合机电的股权结构如下：

| 股东名称  | 出资额（万元） | 持股比例 |
|-------|---------|------|
| 电气总公司 | 87.80   | 100% |
| 合计    | 87.80   | 100% |

（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管理办公室沪国资预[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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

本次增资完成后，实业公司股权结构如下：

| 股东名称  | 出资额（万元）  | 持股比例 |
|-------|----------|------|
| 电气总公司 | 6,643.00 | 100% |
| 合计    | 6,643.00 | 100% |

#### （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：

| 股东名称  | 出资额(万元)   | 持股比例 |
|-------|-----------|------|
| 电气总公司 | 10,774.40 | 100% |
| 合计    | 10,774.40 | 100% |

#### （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：

| 股东名称  | 出资额（万元）   | 持股比例 |
|-------|-----------|------|
| 电气总公司 | 10,864.44 | 100% |
| 合计    | 10,864.44 | 100% |

#### （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)

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

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》。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，电气实业的股权结构如下：

| 股东名称  | 出资额（万元）   | 持股比例 |
|-------|-----------|------|
| 电气总公司 | 10,864.44 | 100% |
| 合计    | 10,864.44 | 100% |

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。

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、企业经营概况

电气实业为电气总公司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、机械密封等产业。近年来，电气实业涉及管理的股权逐步转向现代农业机械、船舶压载水处理、生物质能源和水处理等新兴产业。电气实业目前也将部分闲置物业出租取得收益。

## 3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年一期（合并模拟报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目          | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额        | 143,190.26       | 172,642.42       | 163,317.87      |
| 负债总额        | 15,311.06        | 13,271.98        | 31,556.36       |
| 净资产         | 127,879.20       | 159,370.45       | 131,761.51      |
| 归属母公司的所有者权益 | 127,879.20       | 152,793.86       | 125,430.98      |

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

| 项目           | 2013 年   | 2014 年    | 2015 年 1-9 月 |
|--------------|----------|-----------|--------------|
| 营业收入         | 9,297.22 | 8,458.88  | 6,770.45     |
| 利润总额         | 9,646.04 | 11,524.96 | 1,820.54     |
| 净利润          | 7,711.20 | 10,997.97 | 2,308.29     |
| 归属母公司所有者的净利润 | 7,711.20 | 11,254.69 | 2,554.35     |

## 企业近两年一期（母公司模拟报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 141,865.03       | 149,520.49       | 163,984.09      |
| 负债总额 | 8,958.42         | 6,141.52         | 24,355.09       |
| 净资产  | 132,906.61       | 143,378.96       | 139,629.00      |

| 项目   | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年 1-9 月 |
|------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 5,842.39  | 5,626.30  | 4,028.87     |
| 利润总额 | 12,531.69 | 14,208.93 | 7,417.75     |
| 净利润  | 10,597.03 | 13,699.37 | 7,701.38     |

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

## 电气实业执行企业会计准则，企业主要适用税率情况如下：

| 税种      | 计税依据    | 税率  |
|---------|---------|-----|
| 增值税     | 商品销售收入  | 17% |
| 营业税     | 服务业收入   | 5%  |
| 城市维护建设税 | 营业税和增值税 | 7%  |
| 教育费附加   | 营业税和增值税 | 3%  |
| 河道管理费   | 营业税和增值税 | 1%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额  | 25% |

电气实业控股子公司上海内蒙古青城实业公司和上海船研环保技术有限公司的营业税税率为 5%，上海船研环保技术有限公司的增值税为 17%，企业所得税为 25%；电气实业控股子公司标准件机械厂增值税率为 17%，标准件机械厂于 2014 年 10 月 23 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR201431001489，有效期为三年，企业所得税税率为 15%。

## 三、评估目的

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司资产置换及发行股份购买其持有的上海电气实业有限公司 100% 股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气董事会决议；
- 2、电气总公司董事会决议。

#### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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（包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产）及负债等。资产评估申报表列示的合并口径归属于母公司股东全部权益账面净资产为 1,254,309,779.85 元，母公司报表账面净资产为 1,396,290,039.11 元。母公司口径总资产为 1,639,840,917.19 元，母公司口径负债总额为 243,550,878.08 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的投资性房地产有 8 处，分别位于：

（1）其一是位于汶水路 40 号的工业厂房，原权证号为沪房地闸字（2002）第 014725 号，权证记载建筑面积 63,945.29 平方米。至本次评估基准日经清查发现有 3 幢房屋已被拆除，现实建筑面积合计为 61,094.55 平方米，其中无证房产建筑面积为 9,074.68 平方米。权证记载土地面积为 76,737.00 平方米，至本次评估基准日经清查发现有部分土地已被征用，现实土地面积 72,084.14 平方米，系国有划拨工业用地，截止本次评估报告出具日，上述地块的土地出让合同已签署。截止评估基准日出让金已经规土部门核定并由会计师模拟入账；

（2）其二是位于新金桥路 999 号的工业厂房，权证号为沪房地浦字（2014）第 073976 号，权证记载建筑面积合计 13,621.21 平方米，权证记载土地面积 28,891.00 平方米，系出让用地，房地产权证齐全；

（3）其三是位于常德路 1258 弄 29、31 号住宅用房，权证号为沪房地普字（2014）第 007981 号、第 007982 号、第 007983 号、第 007985 号及第 007996 号，权证记载建筑面积合计 416.80 平方米，系出让用地，房地产权证齐全；

（4）其四是位于江宁路 1306 弄 12 号的办公用房，权证号为沪房地普字（2014）第 002323 号，权证记载建筑面积 216.15 平方米，系出让

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

用地，房地产权证齐全；

（5）其五是位于方斜路 534 号的商业用房，权证号为沪房市字第 03503-1 号至沪房市字第 03503-7 号，权证记载建筑面积为 2,438 平方米。权证记载土地面积 1,082 平方米，权证号为沪国用（南市）字第 08144 号，系划拨用地，房地产权证齐全；

（6）其六是位于黄陂南路 651 弄 1 号的办公用房，权证号为沪房市字第 02650-1 号、第 02650-3 号及第 02650-5 号，权证记载建筑面积为 949 平方米。权证记载土地面积 468.00 平方米，权证号为沪国用（卢湾）字第 009937 号，系划拨用地，房地产权证齐全；

（7）其七是位于北张家浜路 88 号的办公用房，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，其中无证房产建筑面积为 10,362.81 平方米，本次评估合计建筑面积为 16,346.81 平方米。权证记载的土地面积 8,685.00 平方米，权证号为沪房地浦字（2013）第 055932 号，系国有划拨工业用地；

（8）其八是位于浦江镇丰收村的工业厂房，权证号为沪房地闵字（2004）第 079151 号，权证记载建筑面积为 14,750.99 平方米，其中无证房产建筑面积为 33,876.28 平方米，本次评估合计建筑面积为 48,627.27 平方米。涉及的土地为两处，其一权证记载的土地面积为 3,840.00 平方米，权证号为沪集建（闵杜 93）字第 000003 号；其二权证记载的土地面积为 56,651.00 平方米，权证号为沪房地闵字（2004）第 079151 号，系集体用地。

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 152 台（辆），主要是行车、小型轿车及电脑、打印机等办公设备，目前均处于正常使用状态。

4.基准日公司拥有二级长期股权投资单位共计 11 家，其中控股长期股权投资单位 3 家，参股长期股权投资单位 8 家。具体明细如下：

单位：人民币元

| 序号 | 企业名称            | 持股比例    | 投资成本           | 账面值            | 核算方法 |
|----|-----------------|---------|----------------|----------------|------|
| 1  | 上海电气内蒙古青城实业有限公司 | 100.00% | 199,913,829.07 | 199,913,829.07 | 成本法  |
| 2  | 上海船研环保技术有限公司    | 65.00%  | 161,328,478.04 | 161,328,478.04 | 成本法  |
| 3  | 上海标准件机械厂有限公司    | 100.00% | 3,666,366.93   | 23,330,460.67  | 成本法  |
| 4  | 上海维高格雷石油设备有限公司  | 40.00%  | 8,633,636.40   | 59,847,551.51  | 权益法  |

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|    |                    |        |                |                |     |
|----|--------------------|--------|----------------|----------------|-----|
| 5  | 上海沃马—大隆超高压设备有限公司   | 49.00% | 4,548,454.40   | 25,967,844.12  | 权益法 |
| 6  | 上海三菱电机.三菱空调机电器有限公司 | 47.58% | 319,025,561.43 | 527,460,328.46 | 权益法 |
| 7  | 上海超群无损检测设备有限责任公司   | 40.00% | 18,108,787.85  | 28,419,371.72  | 权益法 |
| 8  | 上海博格曼有限公司          | 20.00% | 3,970,897.33   | 22,304,625.71  | 权益法 |
| 9  | 上海上缆藤仓电缆有限公司       | 30.00% | 24,829,500.00  | -              | 权益法 |
| 10 | 上海世达尔现代农机有限公司      | 49.00% | 8,518,768.36   | 27,338,946.21  | 权益法 |
| 11 | 上海清能能源技术有限公司       | 35.00% | 5,157,236.07   | -              | 权益法 |

5.被评估单位目前经营场所位于恒丰路 600 号机电大厦 17 楼面积为 1180 平方米的办公用房系向上海市机电贸易大厦有偿租赁，租赁期自 2006 年 10 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日。

6.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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次专项模拟审计报告为无保留意见。

## 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 2015 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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 上海电气董事会决议；
2. 电气总公司董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
8. 《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；
9. 《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；
10. 《中华人民共和国房地产管理法》；
11. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

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. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 投资性房地产评估指导意见（试行）；
13. 企业国有资产评估报告指南；

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

14. 评估机构业务质量控制指南；
15. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
16. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
20. 其它相关行业规范。

#### IV. 取价 依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
7. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息；
8. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
9. 房地产相关网站的交易案例；
10. 上海市基准地价 2013 版；
11. 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）；
12. 中国城市地价动态监测数据；
13. 上海规划和国土资源网；
14. 房地产相关网站的租赁案例；
15. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
16. 天职国际会计师事务所有限公司专项模拟审计报告；
17. 长期投资单位评估基准日会计报表；
18. 公司提供的部分合同、协议等；
19. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
20. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
21. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
22. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
23. 其他。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|                    |                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V. 权属依据            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房地产权证；</li> <li>2. 投资合同、协议；车辆行驶证；</li> <li>3. 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. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li> <li>2. 被评估单位提供的资产评估申报表；</li> <li>3. 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>4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li> <li>5. 其它有关价格资料。</li> </ol> |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 | 无。                                                                                                                                                                                                     |

## 八、评估方法

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 概述           | <p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</li> </ol>                                 |
| II. 评估方法选取理由及说明 | <p>注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>首先，从评估对象资产属性分析，被评估单位其所对应的资产主要包括往来账、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产及相关负债等，有明确的账面价值反映，且基准日委估资产已经过会计师审计。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得</p> |

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。

其次，被评估单位具有一定规模且整体获利能力较强，未来收益预测中各项收入等主要营业指标均能参照历史资料做预测，成本也能参照历史发生水平做相对计量，且企业经营情况一直处于稳定上升趋势，具备稳定的利润来源，故亦适合用收益现值法评估；

再次，被评估单位下属子公司既有工业生产性企业也有贸易型企业，分属不同行业，较难获取同类型的可比案例，而非上市的类似公司的财务信息又较难通过公开市场获得，评估人员难以利用相关公开信息进行比较分析，故本项目不适合采用市场法评估的条件。

综合考虑上述三种评估方法的适用性分析，结合企业的资产特点及本次经济行为交易目的，本次评估拟采用资产基础法和收益现值法评估。

### III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，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，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

#### 货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

#### 应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 其它流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

#### 可供出售金融资产

系企业从二级市场正常购入的流通股股票，按基准日收盘价确定评估值。

#### 长期股权

对长期股权投资评估，（1）对绝对控股的投资单位，本次评估通过对

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投资        | 被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。（2）对非绝对控股且资产量较大的投资单位，本次评估通过对投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。（3）对非绝对控股的投资项目，本次评估根据被投资单位会计报表列示的净资产，对有增减值变动的资产进行合理估算调整，以调整后的净资产再结合股权投资比例确定评估值。                                                                                                                                                                                        |
| 投资性房地产    | 投资性房地产系用于出租的相关物业资产，委评对象的房屋类型主要有工业厂房、住宅、商铺和办公用房。（1）对工业房地产的评估，主要采用房地分估法，其中工业厂房系属于为个别用户专门建造的工程，重置成本法基本能够体现其房屋的市场价值，故对工业厂房的评估采用重置成本法；对于工业用地，经评估人员的市场调查，近年来周边相似土地的成交案例较多，同时有完整的基准地价修正体系，可以用市场比较法体现其市场价值并以基准地价法进行验证。（2）对住宅用房、办公用房、商业用房的评估，因该类型用房周边有较多类似房地产市场交易案例和租赁案例，可采用市场法和收益法测算其房地合一的市场价值。同时对需补交出让金的土地，本次评估已扣除应缴纳的相关土地价款。（3）对于集体土地，本次采用成本逼近法对其土地使用权价值进行评估。 |
| 固定资产      | 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。<br>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率<br>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。                                                                                                                                                         |
| 负债        | 根据其实际应承担的负债确定评估值。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| IV. 收益法介绍 | 收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有预测中考虑的长期股权投资）减去付息债务得出股东全部权益价值。                                                                                                                                                                                             |

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估模型及公式 | <p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>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> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。</p> |
| 收益预测过程  | <p>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</p> <p>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</p> <p>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</p> <p>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</p> <p>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</p>                                                                                                                                                                           |
| 折现率选取   | <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本</p> <p>Rd 为公司债务资本成本</p> <p>We 为权益资本在资本结构中的百分比</p> <p>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比</p> <p>T 为公司有效的所得税税率</p>                                                                                                                                            |

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|             |                                                                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率</p> <p>β 为公司风险系数</p> <p>MRP 为市场风险溢价</p> <p>ε 为公司特定风险调整系数</p> |
| 溢余及非经营性资产负债 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税负债等，对该类资产单独评估后加回。</p>                      |
| 付息债务        | <p>付息债务主要是指被评估单位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。经核实，被评估单位无付息债务。</p>                                                                                                    |

## 九、评估程序实施过程和情况

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，对被评估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. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。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. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,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。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估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，即假设被评估单位以现有资产、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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

(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。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程, 签署的协议, 专项模拟审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
  2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项, 并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
  3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
  4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测, 不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
  5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础, 在尽职调查后所做的一种专业判断。
  6. 本次评估假设被评估单位对外出租投资性房地产租赁单位在租赁到期后均续租, 不考虑其不续期所带来的房屋空置率等因素。
- 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, 采用资产基础法和收益法, 按照必要的评估程序, 对被评估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:

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 1.资产基础法评估结论

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 1,913,470,400.18 元；其中：总资产账面值 1,639,840,917.19 元，评估值 2,157,021,278.26 元，增值额 517,180,361.07 元，增值率 31.54%；总负债账面值 243,550,878.08 元，评估值 243,550,878.08 元，无评估增减额；净资产账面值 1,396,290,039.11 元，评估值 1,913,470,400.18 元，增值额 517,180,361.07 元，增值率 37.04%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

| 项目         | 账面价值       | 评估价值       | 增值额       | 增值率%   |
|------------|------------|------------|-----------|--------|
| 流动资产       | 30,761.69  | 30,761.68  | -0.01     |        |
| 非流动资产      | 133,222.40 | 184,940.45 | 51,718.05 | 38.82  |
| 可供出售金融资产净额 | 88.88      | 88.88      |           |        |
| 持有至到期投资净额  |            |            |           |        |
| 长期应收款净额    |            |            |           |        |
| 长期股权投资净额   | 107,591.14 | 106,266.60 | -1,324.54 | -1.23  |
| 投资性房地产净额   | 25,062.82  | 77,919.77  | 52,856.95 | 210.90 |
| 固定资产净额     | 479.56     | 665.20     | 185.64    | 38.71  |
| 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       |            |            |           |        |
| 商誉净额       |            |            |           |        |
| 长期待摊费用     |            |            |           |        |
| 递延所得税资产    |            |            |           |        |
| 其他非流动资产    |            |            |           |        |
| 资产合计       | 163,984.09 | 215,702.13 | 51,718.04 | 31.54  |
| 流动负债       | 24,334.94  | 24,334.94  |           |        |
| 非流动负债      | 20.15      | 20.15      |           |        |
| 负债合计       | 24,355.09  | 24,355.09  |           |        |
| 净资产（所有者权益） | 139,629.00 | 191,347.04 | 51,718.04 | 37.04  |

金额单位：万元  
评估基准日：  
2015 年 9 月 30 日

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

（1）流动资产账面值 30,761.69 万元，评估值为 30,761.68 万元，评估减值 0.01 万元。主要是货币资金中外币本位币结合评估基准日汇率所致。

（2）长期股权投资账面值 107,591.14 万元，评估值为 106,266.60 万元，减值 1,324.54 万元。系由于被评估单位长期投资按打开评估后的公允价值评估，并结合权益比例分割汇总。

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

(3) 投资性房地产账面值 25,062.82 万元，评估值为 77,919.77 万元，增值 52,856.95 万元。主要增值原因系：被评估单位取得房地产时间较早，当时房地产的价格处于较低的水平，而目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅。

(4) 固定资产账面值 479.56 万元，评估值 665.20 万元，增值 185.64 万元。主要增值原因如下：(a) 机器设备中企业有 24 台设备于 2012 年以评估净值入账作为账面原值再重新计提折旧的，故账面值均很低。目前该部分设备的重置现价上涨幅度较大，故评估原值有较大幅度增长，故致使机器设备的评估增值率 30.38%；(b) 因上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有 2 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估增幅较大；(c) 企业对电子设备及其它设备计提财务折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，致使评估增值。

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 142,500.00 万元，比审计后母公司账面净资产增值 2,871.00 万元，增值率 2.06%。

## II. 结论及分析

评估结果的选取：

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 25.53%，出现差异的主要原因是：被评估单位的房产出租租金小于房地产市值增长的速度。资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

电气实业的资产主要是投资性房地产，且企业取得房地产时间较早，由于目前房地产价格与前几年相比有了较大的涨幅，故本次评估资产基础法中投资性房地产增值较大。电气实业主营机电企业中外合资、实业投

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

资，利润主要来源于各家子公司的投资收益，电气实业的自身房租带来的利润占其净利润的比重较小。电气实业其下属子公司主要从事机械制造行业，且多为中外合资企业，近年来，随着原材料、人力及融资成本的快速增长，内部人才培养机制的欠缺，机械制造行业生产增速缓慢，未来趋势较难判断，且下属中外合资企业受国家宏观政策及外汇市场波动因素的影响较大，盈利预测可能受主观判断，有一定的不确定性。因此评估人员认为资产基础法比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,913,470,400.18 元。

大写：人民币壹拾玖亿壹仟叁佰肆拾柒万零肆佰元壹角捌分。

### III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

## 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：

1. 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。
2. 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。
3. 截至评估基准日，电气实业对外担保如下：

| 序号 | 担保方  | 被担保方 | 担保金额<br>(万元) | 担保起始日     | 担保到期日    |
|----|------|------|--------------|-----------|----------|
| 1  | 电气实业 | 上缆藤仓 | 1,500        | 2015.6.2  | 2018.6.2 |
| 2  | 电气实业 | 上缆藤仓 | 1,500        | 2015.6.29 | 2018.7.1 |
| 3  | 电气实业 | 上缆藤仓 | 1,450        | 2015.7.9  | 2018.7.8 |

4. 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或因原企业改制后未及时变更，或因原相关单位被吸收合并后权利人名称未变更等因素，存在现时权证记载权利人与被评估单位实际名称不符现象：

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

| 序号 | 坐落             | 权证号                   | 权利人           | 清查原因    |
|----|----------------|-----------------------|---------------|---------|
| 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 |
| 4  | 杜行镇丰收村五队       | 沪集建(闵杜 93)字第 000003 号 | 杜行镇丰收村(卫星刀具厂) | 吸收合并未变更 |
| 5  | 浦江镇丰收村         | 沪房地闵字(2004)第 079151 号 | 上海丰光实业公司      | 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。

5. 截止评估基准日,根据电气实业公司(合并口径)提供的资料,委估的投资性房地产中多处土地性质为划拨、集体用地,具体明细如下:

| 序号 | 土地使用权人        | 土地使用证号                | 坐落             | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 土地用途 | 性质 |
|----|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------|----|
| 1  | 上海电气实业有限公司    | 沪房地浦字(2013)第 055932 号 | 北张家浜路 88 号     | 8,685.00              | 工业   | 划拨 |
| 2  | 上海中讯机电公司      | 沪国用(南市)字第 08144 号     | 方斜路 534 号      | 1,082.00              | 商业   | 划拨 |
| 3  |               | 沪国用(卢湾)字第 009937 号    | 黄陂南路 651 弄 1 号 | 468.00                | 工业   | 划拨 |
| 4  | 杜行镇丰收村(卫星刀具厂) | 沪集建(闵杜 93)字第 000003 号 | 浦江镇丰收村         | 3,840.00              | 工业   | 集体 |
| 5  | 上海丰光实业公司      | 沪房地闵字(2004)第 079151 号 | 浦江镇丰收村         | 56,651.00             | 工业   | 集体 |
| 6  | 标准件机械厂有限公司    | 沪房地普字(2005)第 042625 号 | 真北路 451 号      | 12,113.00             | 工业   | 划拨 |

本次评估中,截止评估报告出具日,评估人员已取得北张家浜路 88 号、方斜路 534 号及黄陂南路 651 弄 1 号的土地无法办理补交出让金手续的文件,浦江镇丰收村及真北路 451 号的土地已纳入被国家收储的计划(具体详见下文 9#及 11#相关文字)。本次评估按上述地块权证记载的土地性质实际情况,对四处划拨用地进行了相关出让金扣除,对两处集体用地参考现时客观取得成本进行评估,本次评估按照现有土地状况进行评估。

6. 截止评估基准日,电气实业公司投资性房地产科目中,涉及“汶水路 40 号”的房地产,房地产权证号:沪房地闸字(2002)第 014725 号,用途

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

为工业，权属性质为国有，权证记载土地面积 76,737.00 平方米，建筑面积 63,945.29 平方米。根据《国有建设用地（工业用地产业项目类）使用权出让合同》、闸北区规划和土地管理局地籍科出具的“上海电气（集团）总公司核心资产整体上市闸北区第一批房地产资产评估建筑面积与土地面积测算情况表”，其可办证建筑面积为 52,773.77 平方米（其中 753.9 平方米经现场清查已经拆除），土地面积 72,084.14 平方米。另根据被评估单位提供的数据资料，该地块无证建筑面积 9,074.68 平方米。截止本次基准日，该地块土地面积 72,084.14 平方米，建筑面积合计 61,094.55 平方米，评估人员以此为依据进行测算。

单位：平方米

| 汶水路 40 号地块  | 土地面积      | 闸北区土地科出具的剩余可办证建筑面积 | 本次评估建筑面积（有证） | 本次评估建筑面积（无证） |
|-------------|-----------|--------------------|--------------|--------------|
| 权证记载        | 76,737.00 | 52,773.77          | 63,945.29    | 不详           |
| 减：基准日清查发现拆除 | 4,652.86  | 753.90             | 11,925.42    |              |
| 基准日尚余面积     | 72,084.14 | 52,019.87          | 52,019.87    | 9,074.68     |

本次评估基准日后，报告出具日前，电气实业对本地块申请办理了土地出让。截至评估报告出具日，该地块的土地出让合同已签署，出让金已经规土部门核定并由会计师模拟入账。本次评估参考土地出让合同，对上述地块按照出让性质评估，对地上建筑物按基准日实际清查现状评估。待未来企业重新办理权证时，若房地产管理部门实测数据与本次申报面积存在差异，应做相关调整。

7. 截止评估基准日，根据评估人员清查，投资性房地产科目明细表中序号 108#的房屋，建筑面积为 8,052.00 平方米，其位于租赁的浦江镇丰收村的土地上，与电气实业自有的两宗集体用地（沪集建（闵杜 93）字第 000003 号、沪房地闵字（2004）第 079151 号）合并使用。根据电气实业与上海市闵行区浦江镇丰收村民委员会签订的土地租用协议书，借用期限截止到 2015 年 5 月 31 日。截止本次评估基准日，该租用协议尚未续签。本次评估未考虑土地续租事项对该房屋建筑物价值的评估影响。

8. 经评估人员现场清查，本次电气实业注入资产中涉及的投资性房产科目资产瑕疵事项统计如下：

| 序号 | 明细表序号 | 所属地块 | 建筑物名称 | 建筑面积（平方米） | 账面价值（元） | 评估价值（元） |
|----|-------|------|-------|-----------|---------|---------|
|----|-------|------|-------|-----------|---------|---------|

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

|    |     |           |           |            |                |                |
|----|-----|-----------|-----------|------------|----------------|----------------|
| 1  | 18  | 汶水路 40 号  | 办公楼       | 1,977.00   | 250,913.29     | 1,185,606.90   |
| 2  | 29  | 汶水路 40 号  | 警卫室       | 30.00      | 14,629.98      | 10,845.00      |
| 3  | 24  | 汶水路 40 号  | 控制车间      | 4,642.00   | 127,872.99     | 3,211,335.60   |
| 4  | 32  | 汶水路 40 号  | 零配件仓库     | 2,425.68   | 469,200.69     | 3,166,240.10   |
| 5  | 82  | 北张家浜 88 号 | SMSA 锅炉房  | 191.58     | 94,926.30      | 131,592.47     |
| 6  | 83  | 北张家浜 88 号 | smsa 冲压车间 | 555.94     | 1,259,353.44   | 472,738.02     |
| 7  | 84  | 北张家浜 88 号 | 办公室       | 691.7      | 51,109.58      | 520,684.09     |
| 8  | 85  | 北张家浜 88 号 | 生产大楼      | 6,807.6    | 9,262,298.61   | 9,236,619.76   |
| 9  | 86  | 北张家浜 88 号 | 轻钢结构仓库    | 689.49     |                | 498,811.54     |
| 10 | 87  | 北张家浜 88 号 | 门卫房       | 30.00      |                | 11,616.00      |
| 11 | 88  | 北张家浜 88 号 | 食堂        | 1,134.60   | 18,459.10      | 1,359,228.11   |
| 12 | 89  | 北张家浜 88 号 | 仓库        | 261.90     | 14,519.30      | 174,805.16     |
| 13 | 100 | 浦江镇丰收村    | 办公楼       | 1,200.00   | 261,056.04     | 865,620.00     |
| 14 | 102 | 浦江镇丰收村    | 重型装配车间    | 768.00     | /              | 1,501,478.40   |
| 15 | 103 | 浦江镇丰收村    | 破碎机装配车间   | 2,088.00   | 995,909.64     | 3,449,334.24   |
| 16 | 104 | 浦江镇丰收村    | 金加工车间     | 2,160.00   | 3,921,228.08   | 2,920,320.00   |
| 17 | 105 | 浦江镇丰收村    | 室内仓库      | 337.28     | 2,731,313.77   | 352,228.25     |
| 18 | 106 | 浦江镇丰收村    | 破碎机机装配车间  | 4,171.00   | 5,360,380.23   | 4,006,162.08   |
| 19 | 107 | 浦江镇丰收村    | 变电所房屋     | 144.00     | 2,214,208.76   | 158,814.72     |
| 20 | 108 | 浦江镇丰收村    | 落料车间 1    | 8,052.00   | 19,977,813.55  | 12,765,560.28  |
| 21 | 109 | 浦江镇丰收村    | 落料车间 2-4  | 11,640.00  |                | 19,044,320.40  |
| 22 | 110 | 浦江镇丰收村    | 厕所        | 80.00      | 37,165.79      | 51,044.80      |
| 23 | 111 | 浦江镇丰收村    | 清砂车间      | 100.00     | 48,377.57      | 103,639.00     |
| 24 | 112 | 浦江镇丰收村    | 装配车间      | 3,024.00   | 2,667,023.36   | 5,269,773.60   |
| 25 | 113 | 浦江镇丰收村    | 丰光变电所     | 112.00     | 61,968.83      | 597,219.84     |
|    |     |           | 小计        | 53,313.77  | 49,839,728.90  | 71,065,638.36  |
|    |     | 本次注入房地产   |           | 143,709.79 | 117,222,853.23 | 283,782,410.76 |
|    |     | 瑕疵事项占比    |           | 37.10%     | 42.52%         | 25.04%         |

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

注：明细账序号 102#的重型装配车间由于 768 平方米超红线权证未登记，其账面值包含在明细账序号 101#权证号为沪房地闵字（2004）第 079151 号的重型装配车间内。

本次评估对上述无证及建筑面积超红线的瑕疵房产采用重置成本法评估，按价值贡献原则以其基准日现时实际状况，以重置建造成本结合成新率对其进行评估定价。未考虑权属瑕疵对估值的影响。经评估统计此类瑕疵物业的评估值在委估企业投资性房地产评估价值的占比约为 25.04%左右。

9. 根据《闵行区浦江镇人民政府文件》[闵浦府（2013）62 号]“关于浦江郊野公园选址范围的意见”以及“公函”、“关于闵行区浦江镇郊野公园公函的情况说明”，上海电气实业有限公司所处浦江镇丰收村房地产已纳入浦江郊野公园建设范围，需配合实施搬迁工作。由于截至评估基准日，上述搬迁工作尚未开始，且被评估单位亦未就该事项签订相关补偿协议，故本次评估未考虑搬迁事宜对评估值的影响。

10. 根据《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》，评估人员经清查发现本次注入资产电气实业下属子公司上海船研环保技术有限公司（以下简称：船研环保）于基准日三年内存在资产评估情况，具体为：2014 年 4 月，上海集优机械股份有限公司收购了计明和曾晓燕自然人持有的船研环保公司的部分股权，收购后上海集优机械股份有限公司占股比例为 65%，计明占股比例为 18%，曾晓燕占股比例 17%。上述经济行为经上海财瑞资产评估有限公司沪财瑞评报（2014）第 2021 号资产评估报告书评估作价，该次评估基准日为 2014 年 3 月 31 日，经审计后的企业账面净资产为 5,094.19 万元，评估值为 25,617.51 万元，增值率为 402.88%，该评估报告经上海电气(集团)总公司备案；2015 年 6 月，根据船研环保公司股东会决议，上海集优机械股份有限公司将其所持有的 65%上海船研环保技术有限公司股权协议转让给上海电气实业有限公司。上述经济行为经上海财瑞资产评估有限公司沪财瑞评报（2015）第 2010 号资产评估报告书评估作价，评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，经审计后的账面净资产为 5,475.50 万元，评估值为 30,604.94 万元，增值率为 458.94%，该评估报告经上海电气(集团)总公司备案确认。而本次资产评估时，对注入资产涉及的长期投资—船研环保 65%采用资产基础法、收益法评估，并选用资产基础法为主结论。本次评估与前次评估结果的差异来自不同的评估机构于不同的评估时点对标的资产的评估判断，提请报告使用者关注。

11. 电气实业的长期股权投资单位上海标准件机械厂有限公司，根据《上海市规划和国土资源管理局文件》[沪规土资用（2010）151 号]“关于对普陀区真北村地块实施前期开发收回土地使用权的通知”，上海标准件机械

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

厂有限公司位于真北路 451 号厂区已被纳入收储范围。由于截至评估基准日，上述收储事项尚未开始，且被评估单位亦未就土地收储事项签订土地储备补偿协议，故本次评估未考虑地块收储事宜对评估值的影响。

12. 电气实业下属参股公司上海三菱电机上菱空调机电器有限公司的经营场所位于南洋泾路 505 号，房地产权证号：沪房地市字（2004）000315 号，土地性质为工业，使用权来源为划拨。土地面积 36,547.00 平方米，建筑面积 35,919.69 平方米。经评估人员复核企业章程，上述经营性房地产主要系合资企业设立时由中方股东作价投入。本次清查时发现企业在该地块上尚建有其他未办证建筑物 14,837.25 平方米。本次对房屋建筑物的评估采用重置成本法，按资产贡献原则，未考虑未办证的 14,837.25 平方米瑕疵事项对估值的影响。同时也未考虑原中方股东作价投入的划拨土地使用权在企业合资期限到期后的续租或出让事宜对估值的影响。

13. 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。

14. 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。

15. 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，

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

即自评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 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**

本评估报告意思表达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 2015 年 12 月 02 日。  
(本页以下无正文)

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

東洲諮詢集團  
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司  
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼  
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086  
上海东洲资产评估有限公司北京分公司  
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层  
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

李启全



签字注册资产评估师

吴元晨



武 钢



报告出具日期

2015 年 12 月 02 日

公司地址  
联系电话  
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
www.dongzhou.com.cn; www.oqa-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书

【2015】第 0898053 号

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及  
拟置入的上海电气实业有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0898053 号

序号 附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司董事会决议
2. 上海电气（集团）总公司董事会决议
3. 上海电气集团股份有限公司营业执照
4. 上海电气（集团）总公司营业执照
5. 上海电气实业有限公司营业执照
6. 上海电气实业有限公司验资报告
7. 上海电气实业有限公司基准日专项模拟审计报告
8. 上海电气实业有限公司房地产权证及其其他权利证明
9. 上海电气实业有限公司车辆行驶证
10. 上海电气实业有限公司参股子公司营业执照、验资报告、基准日财务报表
11. 评估委托方和相关当事方承诺函
12. 评估业务约定书
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 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
15. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
17. 资产清单或资产汇总表

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就上海電裝燃油噴射有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

## 企业价值评估报告书

（报告书）

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份  
购买资产涉及拟置入的上海电装燃油喷射有限公司  
股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0900053 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 12 月 02 日

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 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、负债清单、未来经营预测由被评估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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产涉及  
拟置入的上海电装燃油喷射有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0900053 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 .....        | 6  |
| 二、 被评估单位及其概况 .....       | 6  |
| 三、 评估目的 .....            | 10 |
| 四、 评估对象和评估范围 .....       | 10 |
| 五、 价值类型及其定义 .....        | 12 |
| 六、 评估基准日 .....           | 13 |
| 七、 评估依据 .....            | 13 |
| I. 经济行为依据 .....          | 13 |
| II. 法规依据 .....           | 13 |
| III. 评估准则及规范 .....       | 14 |
| IV. 取价依据 .....           | 14 |
| V. 权属依据 .....            | 15 |
| VI. 其它参考资料 .....         | 15 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 ..... | 15 |
| 八、 评估方法 .....            | 16 |
| I. 概述 .....              | 16 |
| II. 评估方法选取理由及说明 .....    | 16 |
| III. 资产基础法介绍 .....       | 17 |
| IV. 收益法介绍 .....          | 19 |
| 九、 评估程序实施过程 and 情况 ..... | 20 |
| 十、 评估假设 .....            | 21 |
| 十一、 评估结论 .....           | 23 |
| I. 概述 .....              | 23 |
| II. 结论及分析 .....          | 24 |
| III. 其它 .....            | 25 |
| 十二、 特别事项说明 .....         | 25 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 .....     | 26 |
| I. 评估报告使用范围 .....        | 26 |
| II. 评估报告使用有效期 .....      | 26 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 ..... | 27 |
| IV. 评估报告解释权 .....        | 27 |
| 十四、 评估报告日 .....          | 27 |
| 报告附件 .....               | 29 |

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

|           |                                                                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称      | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产涉及拟置入的上海电装燃油喷射有限公司股东全部权益评估报告                                                          |
| 报告编号      | 沪东洲资评报字【2015】第 0900053 号                                                                                        |
| 委托方       | 上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。                                                                                       |
| 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。                                                               |
| 被评估单位     | 上海电装燃油喷射有限公司。                                                                                                   |
| 评估目的      | 拟资产置换及发行股份购买资产。                                                                                                 |
| 评估基准日     | 2015 年 9 月 30 日。                                                                                                |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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（包括固定资产、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 797,544,979.12 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                           |
| 评估方法      | 采用资产基础法和收益法评估，在对被评估单位综合分析后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 874,897,326.16 元。<br>大写：人民币捌亿柒仟肆佰捌拾玖万柒仟叁佰贰拾陆元壹角陆分。                                        |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。                                                                               |
| 重大特别事项    | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。                                                                                              |

**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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 企业价值评估报告书

(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（集团）总公司、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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟实施资产置换及发行股份购买资产行为涉及的上海电装燃油喷射有限公司股东全部权益在 2015 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 | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产涉及拟置入的上海电装燃油喷射有限公司股东全部权益评估报告 |
| 报告编号 | 沪东洲资评报字【2015】第 0900053 号                               |

### 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委托方 | <p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【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】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、</p> |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

上海电站辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

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】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路和战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司是被评估单位上海电装燃油喷射有限公司股东；委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## 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、被评估单位及其概况

企业名称：上海电装燃油喷射有限公司（以下简称“上海电装”）

注册地址：上海市奉贤区程普路 118 号

注册资本：美元贰仟玖佰肆拾万元

经济性质：有限责任公司(中外合资)

法定代表人：李健劲

经营范围：

开发、生产柴油发动机燃油泵及其配套的燃油喷射系统零部件（限分支机构经营），销售自产产品，并提供售后服务。【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】

### 1、企业历史沿革

#### （1）2001 年 1 月，上海电装设立

2001 年 1 月 9 日，上海浦东伊维燃油喷射有限公司、上海东松国际贸易有限公司、刘挺、庞继金共同出资设立上海东维燃油喷射有限公司（后更名为“上海电装”）。上海东维燃油喷射有限公司设立

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

时的注册资本为 1,500.00 万元，其中：上海浦东伊维燃油喷射有限公司以货币资金出资 1,270.00 万元，上海东松国际贸易有限公司以货币出资 200.00 万元、刘挺以货币资金出资 15.00 万元、庞继金以货币资金出资 15.00 万元。该次出资已经上海公信中南会计师事务所有限公司审验并出具公会验（2001）高字第 002 号验资报告。

上海电装设立时的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万元）  | 股权比例    |
|----------------|----------|---------|
| 上海浦东伊维燃油喷射有限公司 | 1,270.00 | 84.67%  |
| 上海东松国际贸易有限公司   | 200.00   | 13.33%  |
| 刘挺             | 15.00    | 1.00%   |
| 庞继金            | 15.00    | 1.00%   |
| 合计             | 1,500.00 | 100.00% |

## （2）2003 年 1 月，股权转让

2003 年 1 月 16 日，根据上海东维燃油喷射有限公司股东会决议及上海市产权交易合同，刘挺、庞继金将其各自所持有的 15 万元合计 30 万元上海东维燃油喷射有限公司股权以 362,444.98 元的价格转让给上海浦东伊维燃油喷射有限公司。

本次股权转让后，上海电装的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万元）  | 股权比例    |
|----------------|----------|---------|
| 上海浦东伊维燃油喷射有限公司 | 1,300.00 | 86.67%  |
| 上海东松国际贸易有限公司   | 200.00   | 13.33%  |
| 合计             | 1,500.00 | 100.00% |

## （3）2003 年 8 月，盈余公积转增资本

2003 年 8 月 20 日，根据上海东维燃油喷射有限公司股东会决议，将积累的 3,122,249 元盈余公积金转增为注册资本，注册资本变更后从原先的 1,500 万元人民币增加到 18,122,249 元人民币。该次盈余公积转增资本已经上海大公大同会计师事务所有限公司审验并出具上大验字（2003）第 55 号验资报告。

本次股权转让后，上海电装的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万元）      | 股权比例    |
|----------------|--------------|---------|
| 上海浦东伊维燃油喷射有限公司 | 1,570.594893 | 86.67%  |
| 上海东松国际贸易有限公司   | 241.629984   | 13.33%  |
| 合计             | 1,812.224877 | 100.00% |

## （4）2003 年 8 月，企业更名，增资扩股

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

2003 年 8 月 23 日，根据上海东维燃油喷射有限公司股东会决议及增资协议，全体股东同意公司名称由“上海东维燃油喷射有限公司”变更为“上海电装燃油喷射有限公司”，并由电装（中国）投资有限公司对上海电装增资，成为新的股东。

上海浦东伊维燃油喷射有限公司增资金额为 52,942,846.99 元人民币，相当于 6,397,927.13 美元。其中，经评估后价值 43,356,101.60 元人民币相当于 5,239,408.05 美元的实物资产作为实物增资，9,586,745.39 元人民币相当于 1,158,519.08 美元作为现金增资。

上海东松国际贸易有限公司增资金额为 3,211,304.24 元人民币相当于 388,073.02 美元。

电装（中国）投资有限公司增资金额为 4,624,000 美元现金。

该次出资已经上海大公大同会计师事务所有限公司审验并出具上大验字（2003）第 83 号验资报告。

本次增资扩股后，上海电装的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万美元） | 股权比例    |
|----------------|----------|---------|
| 上海浦东伊维燃油喷射有限公司 | 829.60   | 61.00%  |
| 上海东松国际贸易有限公司   | 68.00    | 5.00%   |
| 电装（中国）投资有限公司   | 462.40   | 34.00%  |
| 合计             | 1,360.00 | 100.00% |

#### （5）2008 年 4 月，增资扩股

2008 年 4 月 21 日，根据上海电装股东会决议及上海市外国投资工作委员会批复（沪外资委协[2008]1084 号），上海电装注册资本由 1,360 万美元增至 2,940 万美元，新增注册资本由投资各方按在合资公司的出资比例出资。其中，上海浦东伊维燃油喷射有限公司以货币出资 963.80 万美元、上海东松国际贸易有限公司以货币出资 79.00 万美元、电装（中国）投资有限公司以货币出资 537.20 万美元。该次出资已经青岛振青会计师事务所有限公司上海分公司审验并出具青振沪外验字（2008）第 039 号验资报告。

本次增资扩股后，上海电装的股权结构如下：

| 股东名称           | 出资额（万美元） | 股权比例    |
|----------------|----------|---------|
| 上海浦东伊维燃油喷射有限公司 | 1,793.40 | 61.00%  |
| 上海东松国际贸易有限公司   | 147.00   | 5.00%   |
| 电装（中国）投资有限公司   | 999.60   | 34.00%  |
| 合计             | 2,940.00 | 100.00% |

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

**(6) 2010 年 12 月，股权转让**

2010 年 12 月 17 日，根据上海电装股东会决议、上海市商务委员会批复（沪商外资批[2010]3400 号）及股权无偿划转的协议，上海浦东伊维燃油喷射有限公司将其所持有的上海电装的 61%股权无偿划转至电气总公司。

本次股权转让后，至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，上海电装的股权结构未再发生变动，具体如下：

| 股东名称         | 出资额（万美元） | 股权比例    |
|--------------|----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司  | 1,793.40 | 61.00%  |
| 上海东松国际贸易有限公司 | 147.00   | 5.00%   |
| 电装（中国）投资有限公司 | 999.60   | 34.00%  |
| 合计           | 2,940.00 | 100.00% |

上述实收资本与注册资本一致，经青岛振青会计师事务所有限公司上海分所出具的“青振沪外验字（2008）第 039 号”验资报告验证。

**2、企业经营概况**

上海电装燃油喷射有限公司是在上海浦东伊维燃油喷射有限公司基础上，通过引进株式会社电装的资金和技术，成立的中日合资企业。上海电装主要从事开发、生产销售汽车、建筑机械、发电设备、船舶用柴油机燃油泵及其配套的燃油喷射系统零部件，并提供售后服务。上海电装的主要产品为柴油机械泵，系柴油发动机的核心部件，目前主要生产满足“欧 II”排放标准的 NB 型燃油喷射泵（2000 年 10 月从株式会社电装引进），该项产品约占收入的 90%，主要销往印尼市场，用于生产重卡、拖拉机等装备的柴油发动机，对应品牌主要为三菱和日野。上海电装还生产 DLL—P 系列喷油器总成，以及满足“欧 III”排放标准的高压共轨系统零部件。公司未来发展将以生产制造满足更高排放标准的产品为主导。

**3、企业历史财务数据以及财务核算体系**

被评估单位近二年一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 83,672.12        | 100,543.50       | 102,111.22      |
| 负债总额 | 15,860.28        | 21,692.80        | 22,356.72       |
| 净资产  | 67,811.84        | 78,850.70        | 79,754.50       |

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

| 项目   | 2013 年度   | 2014 年度   | 2015 年 1-9 月 |
|------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 63,264.14 | 74,835.13 | 44,725.89    |
| 利润总额 | 13,359.92 | 18,720.65 | 13,017.15    |
| 净利润  | 11,466.00 | 16,018.24 | 11,183.68    |

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，审计报告为无保留意见。

上海电装燃油喷射有限公司执行企业会计准则。增值税税率为 17%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、河道管理费分别为流转税额的 1%、3%、2%、1%，所得税税率为 15%。

上海电装获得经由上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局于 2012 年 11 月 18 日签发的高新技术企业证书，并于 2013 年 3 月 28 日获得主管税务机关上海市奉贤区国家税务局批复，同意上海电装自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日享受国家重点扶持高新技术企业 15% 的优惠税率。截至本报告出具日，上海电装已获得经由上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局于 2015 年 8 月 19 日签发的高新技术企业证书，故企业所得税税率为 15%。

## 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司资产置换及发行股份购买其持有的上海电装燃油喷射有限公司 61% 股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气董事会决议；
- 2、电气总公司董事会决议。

## 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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（包括固定资产、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 797,544,979.12 元。总资产为 1,021,112,161.64 元，负债总额为 223,567,182.52 元。

2. 根据评估申报资料，上海电装申报的房地产共计 1 处，位于上海市奉贤区南桥镇程普路 118 号，权证号为沪房地奉字（2015）第 014561 号，房地产权证仅记载了土地信息，根据《上海市建设工

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

程竣工规划验收合格证》及《建设工程规划许可证》，确认的房屋建筑物面积 32,723.10 平方米，房地产权证记载的土地面积 79,698.90 平方米，用途为工业用地，土地使用权为出让用地。该地块上另附构筑物计 4 项，主要是绿化、道路及停车场等，现使用正常。

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 1,065 台（套），其中：机器设备 402 台（套）、运输设备 4 辆、电子设备 659 台（套），其中 27 台设备及 1 辆小型轿车处于报废状态，其余设备均处于正常使用状态。

4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 35 项，其中：账面反映的非专有技术 4 项（其中 3 项已摊销完毕、1 项摊余尾差 0.23 元）；另有账面未反映的商标 4 项及专利 27 项。

基准日拥有的非专有技术明细如下：

| 内容或名称         | 取得日期       | 原始入账价值（元）    | 账面价值（元）  | 取得方式 |
|---------------|------------|--------------|----------|------|
| NB 泵非专有技术     | 2000.10.21 | 6,131,920.28 | -        | 外购   |
| 柴油喷油器技术       | 2003.11.19 | 752,780.07   | 0.23     | 外购   |
| P7PE 技术       | 2003.11.30 | 2,500,000.00 | -        | 外购   |
| SA3 型柴油喷油泵提前器 | 2005.09.30 | 275,113.53   | 6,878.16 | 外购   |

基准日已取得商标证明明细如下：

| 序号 | 注册证号     | 核定服务项目类别 | 名称      | 有效期                   |
|----|----------|----------|---------|-----------------------|
| 1  | 12428683 | 7        | SDFI    | 2014.09.21-2024.09.20 |
| 2  | 12428650 | 7        | SDFI 图形 | 2014.09.21-2024.09.20 |
| 3  | 12428568 | 7        | SDFI 图形 | 2014.09.21-2024.09.20 |
| 4  | 12162766 | 7        | SDFI    | 2014.07.28-2024.07.27 |

基准日已取得专利证书证明明细如下：

| 序号 | 专利号              | 名称              | 专利类别 | 有效期                    |
|----|------------------|-----------------|------|------------------------|
| 1  | ZL200610155833.0 | 采用靴形供油规律的柱塞偶件   | 发明专利 | 2006 年 12 月 26 日起 20 年 |
| 2  | ZL201210362969.4 | 燃油喷射泵的联轴节装配防错方法 | 发明专利 | 2012 年 09 月 25 日起 20 年 |
| 3  | ZL201520384268.X | 车床夹具表面铁屑检测装置    | 实用新型 | 2015 年 06 月 04 日起 10 年 |
| 4  | ZL201520286432.3 | 压装挡油板的设备        | 实用新型 | 2015 年 05 月 05 日起 10 年 |
| 5  | ZL201520036364.5 | 用于车辆调速器的连接杆销    | 实用新型 | 2015 年 01 月 19 日起 10 年 |
| 6  | ZL201520036502.X | 柴油发动机直列喷射泵      | 实用新型 | 2015 年 01 月 19 日起 10 年 |
| 7  | ZL201520036385.7 | 停车手柄装置          | 实用新型 | 2015 年 01 月            |

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

|    |                  |                              |      |                           |
|----|------------------|------------------------------|------|---------------------------|
|    |                  |                              |      | 19 日起 10 年                |
| 8  | ZL201520036410.1 | 减压器通气孔护帽                     | 实用新型 | 2015 年 01 月<br>19 日起 10 年 |
| 9  | ZL201420304542.3 | 珩磨杆回退装置及包括其的珩磨机              | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 10 | ZL201420304545.7 | 喷射泵和发动机连接的系统                 | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 11 | ZL201420304544.2 | 提前器的偏心轮及模具                   | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 12 | ZL201420304529.8 | 转向杆毛坯                        | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 13 | ZL201420305171.0 | 封堵装置                         | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 14 | ZL201420305133.5 | 输油泵的过渡座                      | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 15 | ZL201420305125.0 | 用于钢片铆接的防错夹具                  | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 16 | ZL201420305123.1 | 供油角度自动提前器                    | 实用新型 | 2014 年 06 月<br>09 日起 10 年 |
| 17 | ZL201220495268.3 | 柴油机直列喷射泵出油口的保护帽              | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 18 | ZL201220495270.0 | 用于防止柴油机燃油喷射泵逆回转时喷<br>油的凸轮轴   | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 19 | ZL201220495286.1 | 柴油机直列喷射泵中调速器后壳结构             | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 20 | ZL201220495262.6 | 柴油机燃油喷射装置中的转向杆               | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 21 | ZL201220495287.6 | 柴油机燃油喷射泵的防卡油量控制套筒            | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 22 | ZL201220495254.1 | 柴油机燃油喷射装置中的过渡盘               | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 23 | ZL201220495252.2 | 柴油机直列喷射泵的顶柱体结构               | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 24 | ZL201220495263.0 | 用于燃油喷射泵泵体导程孔加工刀具             | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 25 | ZL201220495269.8 | 用于柴油机燃油喷射装置中过渡盘安装<br>螺孔防渗漏结构 | 实用新型 | 2012 年 09 月<br>25 日起 10 年 |
| 26 | ZL201120230572.0 | 一种饱和蒸汽清洗装置                   | 实用新型 | 2011 年 07 月<br>01 日起 10 年 |
| 27 | ZL201120220016.5 | 柴油机喷油器的新型结构                  | 实用新型 | 2011 年 06 月<br>24 日起 10 年 |

5.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，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告为无保留意见。

## 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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

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 2015 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. 上海电气董事会决议；
2. 电气集团董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
8. 《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；
9. 《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；
10. 《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；
11. 《中华人民共和国房地产管理法》；

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

12. 《中华人民共和国土地管理法》；
13. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

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. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 专利资产评估指导意见；
13. 商标资产评估指导意见；
14. 资产评估价值类型指导意见；
15. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
16. 企业国有资产评估报告指南；
17. 评估机构业务质量控制指南；
18. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
19. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
20. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
21. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
22. 其它相关行业规范。

### IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

7. 《资产评估准则——不动产》；
8. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
9. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息；
10. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 上海规划和国土资源网；
13. 上海土地市场网；
14. 上海市 2013 年基准地价更新成果；
15. 中国城市地价动态监测网；
16. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
17. 公司提供的部分合同、协议等；
18. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
19. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
20. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
21. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
22. 其他。

#### V. 权属依据

1. 投资合同、协议；
2. 房地产权证；
3. 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》；
4. 《建设工程规划许可证》；
5. 车辆行驶证；
6. 商标证、专利证书；
7. 其它相关证明材料。

#### VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

#### VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 无。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 八、评估方法

### I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

### II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：首先，从评估对象资产属性分析，被评估单位其所对应的资产主要包括往来账、固定资产、无形资产及相关负债等，有明确的账面价值反映，且基准日委估资产已经过会计师审计。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。

其次，被评估单位为制造业企业，主要产品为燃油喷射泵，未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

再次，被评估单位所属行业类似上市公司较多，但被评估单位无论是公司规模、业务模式均与同行业上市公司不具有可比性，也难以对被评估单位与同行业可比案例的差异进行量化调整。而非上市的同行业类似公司的财务信息又较难通过公开市场获得，故本项目不适合采用市场法评估的条件。

综合上述分析，本次评估采用资产基础法和收益法评估。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

|                     |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>III. 资产基础法介绍</b> | 企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，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，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。                                                                                                                   |
| 货币资金                | 对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。                                                                                                          |
| 应收利息                | 按核实后的账面值作为评估值。                                                                                                                                                                                                                       |
| 应收款项                | 对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。 |
| 预付账款                | 根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。                                                                                                                                                                                |
| 存货                  | 对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；在产品根据其约当产量比照产成品评估；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。                                         |
| 固定资产                | 对库存商品，评估人员核对了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核对了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。                                                                                                                 |
|                     | 对被评估单位的房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。                                                                                                                                                                                          |

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>重置成本法是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。</p> <p>计算公式为：</p> <p>资产评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值</p> <p>或：资产评估值=单位面积重置价格×建筑面积×成新率</p> <p>对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p> <p>对拟报废的设备按可回收净值评估。</p> |
| 土地使用权   | <p>采用市场比较法和基准地价修正法评估，并最终采用市场比较法评估结论。</p> <p>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。</p> <p>2. 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。</p>                                                                                                                                                                    |
| 其他无形资产  | <p>其他无形资产系非专有技术，同时将账面未反映的商标及专利纳入评估范围，本次对在用外购非专有技术，按重置成本考虑贬值率来确定评估值；对已淘汰的外购非专有技术，本次评估为零；对已形成的专利、商标，因对应产品即将面临淘汰，在可预见未来无法产生超额收益，本次评估采用成本法：即对注册商标考虑目前重置该类资产所需支付的合理的设计成本、注册期间的规费估算评估值；对专利以无形资产形成所需的客观料工费成本、注册成本、合理研发利润估算评估值。</p>                                                                                                                                                                          |
| 递延所得税资产 | <p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 负债      | <p>以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

#### IV. 收益法介绍

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息债务得出股东全部权益价值。

#### 评估模型及公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。  
 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值  
 企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值  
 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

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

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。

#### 收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

#### 折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本</p> <p>Rd 为公司债务资本成本</p> <p>We 为权益资本在资本结构中的百分比</p> <p>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比</p> <p>T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率</p> <p><math>\beta</math> 为公司风险系数</p> <p>MRP 为市场风险溢价</p> <p><math>\epsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p> |
| 溢余及非经营性资产负债 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 付息债务        | <p>付息债务主要是指被评估单位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。经核实，被评估单位无付息债务。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 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，对被评估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. 指导被评估单位填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

过程和账面值的真实性。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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。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. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,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。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估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

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

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：即假设被评估单位以现有资产、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。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4.本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5.本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估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：

#### 1. 资产基础法评估结论

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 874,897,326.16 元；其中：总资产账面值 1,021,112,161.64 元，评估值 1,098,464,508.68 元，增值额 77,352,347.04 元，增值率 7.58%；总负债账面值 223,567,182.52 元，评估值 223,567,182.52 元，无评估增减值；净资产账面值 797,544,979.12 元，评估值 874,897,326.16 元，增值额 77,352,347.04 元，增值率 9.70%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

| 项目         | 账面价值       | 评估价值       | 增值额      | 增值率%   |
|------------|------------|------------|----------|--------|
| 流动资产       | 71,156.91  | 73,162.29  | 2,005.38 | 2.82   |
| 非流动资产      | 30,954.30  | 36,684.15  | 5,729.85 | 18.51  |
| 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   |            |            |          |        |
| 投资性房地产净额   |            |            |          |        |
| 固定资产净额     | 26,349.83  | 27,869.53  | 1,519.70 | 5.77   |
| 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     | 3,491.01   | 7,879.96   | 4,388.95 | 125.72 |
| 开发支出       |            |            |          |        |
| 商誉净额       |            |            |          |        |
| 长期待摊费用     |            |            |          |        |
| 递延所得税资产    | 1,113.46   | 934.66     | -178.80  | -16.06 |
| 其他非流动资产    |            |            |          |        |
| 资产合计       | 102,111.22 | 109,846.45 | 7,735.23 | 7.58   |
| 流动负债       | 22,356.72  | 22,356.72  |          |        |
| 非流动负债      |            |            |          |        |
| 负债合计       | 22,356.72  | 22,356.72  |          |        |
| 净资产（所有者权益） | 79,754.50  | 87,489.73  | 7,735.23 | 9.70   |

（金额单位：万元）

评估基准日：

2015 年 9 月 30 日

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下:

(1) 流动资产账面值 71,156.91 万元, 评估值为 73,162.29 万元, 增值 2,005.38 万元。主要是对存货产成品的评估考虑了部分利润。

(2) 固定资产-房屋建(构)筑物账面值 13,037.98 万元, 评估净值为 13,325.55 万元, 增值 287.57 万元。主要原因是企业固定资产房屋建筑物的会计折旧年限短于其建筑物实际耐用年限所致。

(3) 固定资产设备账面净额 13,311.85 万元, 评估值 14,543.98 万元, 较账面净额增值 1,232.13 万元, 增值率为 9.26%。增值原因:

1) 由于企业早期引进的设备 CIF 价较高, 近年来人民币兑美元(欧元)的汇率有较大幅度下降, 因此评估原值大幅减值; 另外, 由于企业目前生产的产品面临市场萎缩, 审计对该产品对应的生产设备计提减值, 而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定评估值的, 二者略有差距, 故致使评估值较账面净额有小幅增值;

2) 由于近年来车辆价格下降幅度较大, 导致运输设备评估原值略有减值; 但因上海地区对车辆牌照实行拍卖, 经评估体现了车辆牌照的市场价值, 故致使运输设备评估净值增值;

3) 近年来电子设备更新较快, 价格下滑幅度较大, 故致使评估原值减值, 但由于企业财务对电子设备的折旧较快, 账面净值较低, 而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的, 二者有差距, 仍致使评估净值增值。

(4) 无形资产账面值 3,491.01 万元, 评估值 7,879.96 万元, 评估增值 4,388.95 万元, 主要原因一是企业于 2008 年取得该土地使用权, 取得时间较早, 取得成本较低, 近年来奉贤工业区土地市场价格有了较大涨幅, 二是企业采用直线法进行摊销, 而评估是按该土地用途进行年限修正, 两者年限不同, 方法不同, 故评估增值。

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 72,700.00 万元, 比审计后账面净资产减值 7,054.50 万元, 减值率为 8.85%。

## II. 结论及分析

评估结果的选取:

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 16.90%, 出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

### III. 其它

基础上确定评估对象价值的评估思路，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

上海燃油喷射有限公司主要产品为燃油喷射泵，而燃油泵随着排放标准要求的一步步提高而不断更新换代，产品的市场环境及产品结构变化频繁，公司目前所生产的产品市场萎缩，今年年初的董事会上已开始考虑新产品引入计划，股东方株式会社电装方面也在 7 月份开始拟定上海电装后十年的发展规划战略。上海电装的主营产品市场萎缩，新产品及技术尚未明确，管理层根据目前情况对上海电装的盈利情况进行了谨慎预测，盈利预测具有一定的不确定性。资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，作为重资产企业的上海电装，资产基础法已经可以很好的反映自身的股东全部权益价值，故资产基础法比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 874,897,326.16 元。

大写：人民币捌亿柒仟肆佰捌拾玖万柒仟叁佰贰拾陆元壹角陆分。

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

## 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：

1. 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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

2. 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。
3. 截止评估报告出具日，上海电装燃油喷射有限公司已取得房地产权证，权证号为沪房地奉字（2015）第 014561 号，权证仅记载了土地信息，土地面积 79,698.90 平方米，委评房屋建筑物面积合计 32,723.10 平方米，本次评估系根据《上海市建设工程竣工规划验收合格证》及《建设工程规划许可证》确定评估面积，如将来与权威部门测绘的面积产生差异，则评估值需做相应调整。房地产权证尚在办理中。
4. 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。
5. 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。
6. 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 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

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 2015 年 12 月 02 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书  
【2015】第 0900053 号



東洲諮詢集團  
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司  
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼  
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086  
上海东洲资产评估有限公司北京分公司  
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层  
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

李启全



签字注册资产评估师

吴元晨

武 钢



报告出具日期

2015 年 12 月 02 日

公司地址  
联系电话  
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书

【2015】第 0900053 号

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产涉及拟置入的上海电装燃油喷射有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0900053 号

序号 附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司董事会决议
2. 上海电气（集团）总公司董事会决议
3. 上海电气集团股份有限公司营业执照
4. 上海电气（集团）总公司营业执照
5. 上海电装燃油喷射有限公司营业执照
6. 上海电装燃油喷射有限公司验资报告
7. 上海电装燃油喷射有限公司本次专项审计报告
8. 上海电装燃油喷射有限公司房地产权证
9. 《上海市建设工程竣工规划验收合格证》
10. 《建设工程规划许可证》
11. 上海电装燃油喷射有限公司车辆行驶证及其他权利证明
12. 评估委托方和相关当事方承诺函
13. 评估业务约定书
14. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
15. 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
16. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
17. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
18. 资产清单或资产汇总表

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就上海鼓風機廠有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

# 企业价值评估报告书

(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资产置换及发行股份  
购买资产所涉及拟置入的上海鼓风机厂有限公司股  
东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0899053 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 12 月 02 日

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 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、负债清单、未来经营预测由被评估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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉  
及拟置入的上海鼓风机厂有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0899053 号

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 声明 .....                 | 1  |
| 目录 .....                 | 2  |
| 摘要 .....                 | 3  |
| 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 .....        | 6  |
| 二、 被评估单位及其概况 .....       | 6  |
| 三、 评估目的 .....            | 10 |
| 四、 评估对象和评估范围 .....       | 10 |
| 五、 价值类型及其定义 .....        | 12 |
| 六、 评估基准日 .....           | 13 |
| 七、 评估依据 .....            | 13 |
| I. 经济行为依据 .....          | 13 |
| II. 法规依据 .....           | 13 |
| III. 评估准则及规范 .....       | 14 |
| IV. 取价依据 .....           | 14 |
| V. 权属依据 .....            | 15 |
| VI. 其它参考资料 .....         | 15 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 ..... | 15 |
| 八、 评估方法 .....            | 15 |
| I. 概述 .....              | 15 |
| II. 评估方法选取理由及说明 .....    | 16 |
| III. 资产基础法介绍 .....       | 16 |
| IV. 收益法介绍 .....          | 18 |
| 九、 评估程序实施过程 and 情况 ..... | 20 |
| 十、 评估假设 .....            | 21 |
| 十一、 评估结论 .....           | 22 |
| I. 概述 .....              | 22 |
| II. 结论及分析 .....          | 25 |
| III. 其它 .....            | 25 |
| 十二、 特别事项说明 .....         | 25 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 .....     | 26 |
| I. 评估报告使用范围 .....        | 26 |
| II. 评估报告使用有效期 .....      | 26 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 ..... | 26 |
| IV. 评估报告解释权 .....        | 26 |
| 十四、 评估报告日 .....          | 27 |
| 报告附件 .....               | 29 |

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

|           |                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称      | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置入的上海鼓风机厂有限公司股东全部权益评估报告                                                      |
| 报告编号      | 沪东洲资评报字【2015】第 0899053 号                                                                                   |
| 委托方       | 上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。                                                                                  |
| 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。                                                          |
| 被评估单位     | 上海鼓风机厂有限公司。                                                                                                |
| 评估目的      | 拟资产置换及发行股份购买资产。                                                                                            |
| 评估基准日     | 2015 年 9 月 30 日。                                                                                           |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围包括被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产及无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 327,587,201.71 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                      |
| 评估方法      | 采用资产基础法和收益现值法评估，在对被评估单位综合分析后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 784,920,958.73 元。<br>大写：人民币柒亿捌仟肆佰玖拾贰万零玖佰伍拾捌元柒角叁分。                                    |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。                                                                          |
| 重大特别事项    | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。                                                                                         |

**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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 企业价值评估报告书

(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（集团）总公司、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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益现值法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产涉及的上海鼓风机厂有限公司股东全部权益在 2015 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 | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置入的上海鼓风机厂有限公司股东全部权益评估报告 |
| 报告编号 | 沪东洲资评报字【2015】第 0899053 号                              |

### 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委托方 | <p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【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】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站辅机</p> |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

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】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路 and 战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司是被评估单位上海鼓风机厂有限公司的股东，委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## 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、被评估单位及其概况

企业名称：上海鼓风机厂有限公司

注册地址：上海市共和新路 3000 号

注册资本：人民币 23976.00 万元整

经济性质：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：蔡精毅

经营范围：经营本企业自产机电产品成套设备及相关技术的出口业务，经营本企业生产所需的原、辅材料，机械设备等进口业务。（三来一补业务）。

【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】

### 1、企业历史沿革

#### （1）1998 年改制设立

上海鼓风机厂有限公司系由原上海鼓风机厂经上海市经济委员会沪经企(1997)441 号文和电气总公司沪电[1997]69 号文之批准，于 1998 年改制设立的有限责任公司。

根据上海市经济委员会于 1997 年 8 月 11 日出具的沪经企(1997)441 号《上海市经委关于同意上海鼓风机厂建立职工持股会的批复》，同意上海鼓风机厂建立职工持股会，根据上海电气（集团）总公司于 1997

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

年 9 月 2 日出具的沪电[1997]69 号《关于同意上海鼓风机厂改制为上海鼓风机厂有限公司(职工持股会)的批复》，同意上海鼓风机厂改制为上海鼓风机厂有限公司(职工持股会)。

根据上海市资产评审中心于 1997 年 7 月 14 日出具沪评审机电(1997)29 号《关于确认上海鼓风机厂整体资产评估价值的通知》对上海大成资产评估事务所的整体资产评估结果予以确认，截至 1996 年 12 月 31 日，上海鼓风机厂评估后的资产为 393,284,291.67 元，负债为 304,498,834.62 元，净资产为 88,785,457.05 元。

根据上海工银会计师事务所于 1997 年 10 月 9 日出具的沪工银审验(97)0496 号《验资报告》，截至 1997 年 10 月 9 日，上海鼓风机厂有限公司已收到股东投入的资本共计 7,126 万元，其中上海电气（集团）总公司出资 5,476 万元，上海鼓风机厂有限公司职工持股会出资 1,650 万元，均以货币出资。

上海鼓风机厂有限公司于 1998 年 2 月 18 日取得了上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004627 的《营业执照》，公司类型为国内合资有限责任公司。

本次改制完成后，上海鼓风机厂有限公司的股权结构如下：

| 股东              | 出资额（万元）  | 出资比例    |
|-----------------|----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司     | 5,476.00 | 76.85%  |
| 上海鼓风机厂有限公司职工持股会 | 1,650.00 | 23.15%  |
| 总计              | 7,126.00 | 100.00% |

## （2）2005 年股权转让

上海鼓风机厂有限公司于 2004 年 11 月 10 日作出股东会决议，同意将上海鼓风机厂有限公司职工持股会持有的 23.15%的股权按原出资额计人民币 1,650 万元转让给上海电气资产管理有限公司。

根据上海鼓风机厂有限公司职工持股会、上海电气（集团）总公司与上海电气资产管理有限公司于 2004 年 12 月 31 日签订的《上海市产权交易合同》，上海鼓风机厂有限公司职工持股会同意将持有的上海鼓风机厂有限公司 23.15%的股权转让给上海电气资产管理有限公司，上海电气资产管理有限公司同意受让上述股权，股权转让价格为 1,650 万元。根据上海联合产权交易所于 2004 年 12 月 31 日出具的《上海联合产权交易所产权转让交割单》，上海鼓风机厂有限公司职工持股会将持有的 23.15%的股权转让给上海电气资产管理有限公司，上海电

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

气资产管理有限公司已支付对价 1,650 万元。

上海鼓风机厂有限公司于 2005 年 5 月 11 日取得了上海市工商行政管理局换发的注册号为 3101081019618 的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，上海鼓风机厂有限公司的股权结构如下：

| 股东           | 出资额（万元）  | 出资比例    |
|--------------|----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司  | 5,476.00 | 76.85%  |
| 上海电气资产管理有限公司 | 1,650.00 | 23.15%  |
| 总计           | 7,126.00 | 100.00% |

### （3）2009 年 1 月股权划转

根据上海电气（集团）总公司于 2008 年 12 月 11 日出具的沪电资[2008]46 号《关于无偿划转上海电气资产管理有限公司持有的上海鼓风机厂有限公司 23.15%股权的批复》，上海鼓风机厂有限公司于 2008 年 12 月 28 日作出股东会决议，同意上海电气资产管理有限公司将其所持上海鼓风机厂有限公司 23.15%的股权无偿划转给上海电气（集团）总公司。

上海鼓风机厂有限公司于 2009 年 1 月 12 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》。

本次股权划转完成后，上海鼓风机厂有限公司的股权结构如下：

| 股东          | 出资额（万元）  | 出资比例    |
|-------------|----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司 | 7,126.00 | 100.00% |
| 总计          | 7,126.00 | 100.00% |

### （4）2012 年 1 月增资

上海鼓风机厂有限公司于 2012 年 1 月 10 日作出股东决定，同意上海鼓风机厂有限公司注册资本由 7,126 万元变更为 15,376 万元，新增注册资本由上海电气（集团）总公司以货币形式出资。

根据上海华皓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的华皓审验(2012)第 13 号《验资报告》，截至 2012 年 1 月 12 日，上海鼓风机厂有限公司已收到股东上海电气（集团）总公司缴纳的新增注册资本 8,250 万元，以货币资金出资。

本次增资完成后，上海鼓风机厂有限公司的股权结构如下：

| 股东          | 出资额（万元）   | 出资比例    |
|-------------|-----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司 | 15,376.00 | 100.00% |

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|    |           |         |
|----|-----------|---------|
| 总计 | 15,376.00 | 100.00% |
|----|-----------|---------|

**(5) 2013 年 5 月增资**

上海鼓风机厂有限公司于 2013 年 4 月 17 日作出股东决定，同意上海鼓风机厂有限公司注册资本由 15,376 万元变更为 23,976 万元，新增注册资本由上海电气（集团）总公司以货币形式出资。

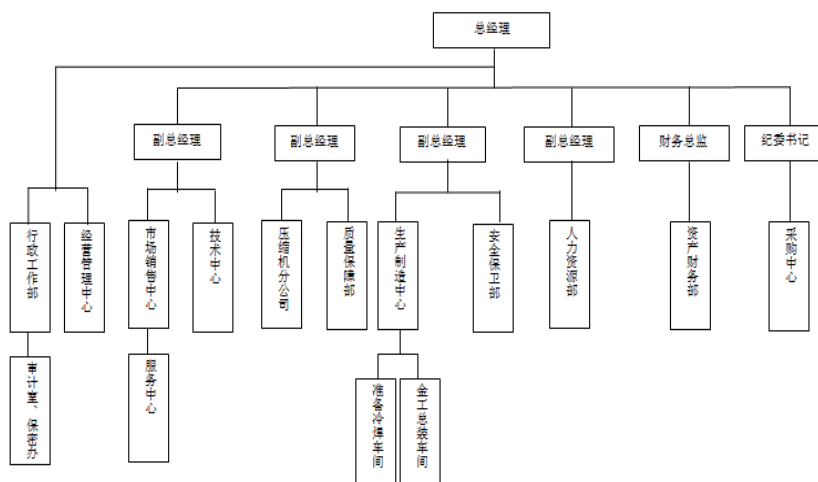
根据上海光华会计师事务所有限公司出具的沪光会字(2013)第 0397 号《验资报告》，截至 2013 年 4 月 17 日，上海鼓风机厂有限公司已收到股东上海电气（集团）总公司缴纳的新增注册资本 8,600 万元，以货币资金出资。

本次增资完成后，上海鼓风机厂有限公司的股权结构如下：

| 股东          | 出资额（万元）   | 出资比例    |
|-------------|-----------|---------|
| 上海电气（集团）总公司 | 23,976.00 | 100.00% |
| 总计          | 23,976.00 | 100.00% |

**2、组织结构**

上海鼓风机厂有限公司（行政）组织结构

**3、企业主营业务发展情况**

上海鼓风机厂有限公司主营业务主要为各种离心式和轴流式工业风机、离心压缩机的生产与销售，产品除提供国内火电站、石油、化工、冶金、隧道、建材、纺织、核电、轻工、船舶、大楼通风及国防工业

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

等工程配套外，同时出口国外为各工程配套。

#### 4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 140,206.11       | 154,599.06       | 147,187.36      |
| 负债总额 | 100,142.58       | 114,088.18       | 114,428.64      |
| 净资产  | 40,063.53        | 40,510.88        | 32,758.72       |

| 项目   | 2013 年    | 2014 年     | 2015 年 1-9 月 |
|------|-----------|------------|--------------|
| 营业收入 | 92,417.49 | 105,627.83 | 95,670.98    |
| 利润总额 | 931.32    | 1,358.94   | -7,782.95    |
| 净利润  | 610.32    | 752.51     | -7,898.86    |

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。

上海鼓风机厂有限公司执行企业会计准则，主要税种及税率如下表所示：

| 税种      | 计税依据    | 税率         |
|---------|---------|------------|
| 增值税     | 商品销售收入  | 17%，13%，6% |
| 营业税     | 服务业收入   | 5%         |
| 城市维护建设税 | 营业税和增值税 | 7%         |
| 教育费附加   | 营业税和增值税 | 3%，2%      |
| 河道管理费   | 营业税和增值税 | 1%         |
| 所得税     | 应纳税所得额  | 15%        |

### 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司资产置换及发行股份购买其持有的上海鼓风机厂有限公司 100%股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气董事会决议；
- 2、电气总公司董事会决议。

### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围包括被评估

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产及无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 327,587,201.71 元。总资产为 1,471,873,582.01 元，负债总额为 1,144,286,380.30 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为共计 75 项，其中房屋 64 项，构筑物 11 项，涉及 41 幢（项）实体房屋建筑物，房产用途有工业以及办公，其中工业用房共 40 幢，坐落于上海市闸北区共和新路 3000 号，建筑面积合计为 76,023.38 平方米，涉及的土地面积 109,328.00 平方米，系出让用地，房地产权证齐全；办公用房有 1 项（幢），位于宁波市北仑区科苑路环球经贸大厦 6FA1，建筑面积为 132.00 平方米，房地产权证齐全。

3. 根据评估申报资料，被评估单位申报账面未反映的无形资产共计 27 项，其中：商标 2 项，发明专利 6 项，实用新型专利 18 项，计算机软件著作权 1 项。上述无形资产经评估机构资产清查并与委托方、被评估企业沟通后纳入评估范围。

基准日已取得商标证明明细如下：

| 序号 | 注册证号    | 核定服务项目类别          | 名称                                                                                   | 有效期                   |
|----|---------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1  | 1089942 | 鼓风机、压缩机、联轴器、风机消声器 |  | 2007.08.28-2017.08.27 |
| 2  | 1107876 | 鼓风机、压缩机、风机消声器     |  | 2007.09.21-2017.09.20 |

基准日已取得专利证书明细如下：

| 序号 | 编号               | 名称                       | 专利类别 | 有效期                    |
|----|------------------|--------------------------|------|------------------------|
| 1  | ZL201210529777.8 | 风机叶片表面复合涂层超音速喷涂工艺        | 发明专利 | 2011 年 12 月 29 日起 20 年 |
| 2  | ZL201310312253.8 | 压缩机气缸进出口接管压形装置           | 发明专利 | 2009 年 12 月 31 日起 20 年 |
| 3  | ZL200810204344.9 | L 形布置的多台单级轴流风机串联而成的轴流压缩机 | 发明专利 | 2009 年 10 月 23 日起 20 年 |
| 4  | ZL201010585686.7 | 伞齿轮直角铣头                  | 发明专利 | 2007 年 7 月 19 日起 20 年  |
| 5  | ZL200610029628.X | 电站用动叶可调风机叶柄轴承稀油润滑装置      | 发明专利 | 2007 年 3 月 30 日起 20 年  |
| 6  | ZL200710172190.5 | 一种主氢风机                   | 发明专利 | 2003 年 4 月 29 日起 20 年  |
| 7  | ZL02137402.3     | 轴流通风机叶片固定机构              | 实用新型 | 2014 年 12 月 29 日起 10 年 |
| 8  | ZL200420091189.1 | 叶片可调轴流风机液压调节反馈装置         | 实用新型 | 2014 年 12 月 5 日起 10 年  |
| 9  | ZL200620048570.9 | 带消声功能的扩压器                | 实用新型 | 2014 年 12 月 5 日起 10 年  |

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|    |                  |                    |      |                        |
|----|------------------|--------------------|------|------------------------|
|    |                  |                    |      | 日起 10 年                |
| 10 | ZL200620048571.3 | 双级或多级风机轴向力平衡装置     | 实用新型 | 2013 年 9 月 4 日起 10 年   |
| 11 | ZL200720072621.6 | 低温鼓风机进口流量调节装置      | 实用新型 | 2012 年 7 月 27 日起 10 年  |
| 12 | ZL200820208524.X | 用于矿井风机的液压动叶调节装置    | 实用新型 | 2012 年 3 月 28 日起 10 年  |
| 13 | ZL200820208525.4 | 用于矿井风机的齿轮齿条式动叶调节装置 | 实用新型 | 2012 年 3 月 28 日起 10 年  |
| 14 | ZL200920211263.1 | 子午加速轴流式风机双叶片叶轮     | 实用新型 | 2011 年 12 月 29 日起 10 年 |
| 15 | ZL200920212397.5 | 通风机进口流量调节装置        | 实用新型 | 2010 年 9 月 13 日起 10 年  |
| 16 | ZL200920212398.X | 叶轮机械进口导叶调节器        | 实用新型 | 2010 年 9 月 13 日起 10 年  |
| 17 | ZL201020526537.9 | 离心压缩机平衡盘密封装置       | 实用新型 | 2009 年 11 月 13 日起 10 年 |
| 18 | ZL201020526540.0 | 单级高速空气鼓风机轴端螺纹密封装置  | 实用新型 | 2009 年 11 月 13 日起 10 年 |
| 19 | ZL201120562201.2 | 多台单级轴流风机串联而成的轴流压缩机 | 实用新型 | 2009 年 10 月 23 日起 10 年 |
| 20 | ZL201220121547.3 | 静叶可调电站风机叶柄固定装置     | 实用新型 | 2008 年 12 月 31 日起 10 年 |
| 21 | ZL201220121548.8 | 用于电站锅炉风机的冷却装置      | 实用新型 | 2008 年 12 月 31 日起 10 年 |
| 22 | ZL201220367159.3 | 矿井风机机壳的燕尾环槽嵌板片装置   | 实用新型 | 2007 年 7 月 19 日起 10 年  |
| 23 | ZL201320546641.8 | 电站用脱硫增压风机动静件间的密封装置 | 实用新型 | 2006 年 12 月 5 日起 10 年  |
| 24 | ZL201420755410.2 | 电站用脱硫增压风机围带        | 实用新型 | 2006 年 12 月 5 日起 10 年  |

基准日已取得软件著作权证书明细如下：

| 序号 | 登记号          | 软件名称               | 首次发表日期     | 登记日期       |
|----|--------------|--------------------|------------|------------|
| 1  | 2010SR039553 | 上鼓公司企业信息化管理系统 VO.1 | 2009.11.30 | 2010.08.05 |

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，且已经过天职国际会计师事务所特殊普通合伙审计，审计报告为无保留意见。

## 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

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

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 2015 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. 上海电气董事会决议；
2. 电气集团董事会决议。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
8. 《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；
9. 《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；
10. 《中华人民共和国房地产管理法》；
11. 其它法律法规。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

III. 评估  
准则及规  
范

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. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—利用专家工作；
9. 资产评估准则—企业价值；
10. 资产评估准则—机器设备；
11. 资产评估准则—不动产；
12. 资产评估准则—无形资产；
13. 专利资产评估指导意见；
14. 商标资产评估指导意见；
15. 著作权资产评估指导意见；
16. 资产评估价值类型指导意见；
17. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
18. 企业国有资产评估报告指南；
19. 评估机构业务质量控制指南；
20. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
21. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
23. 《中华人民共和国土地管理法》；
24. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
25. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
26. 其它相关行业规范。

IV. 取价  
依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 房地产成交或挂牌资料；

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

7. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
8. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息；
9. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 工业用房出租资料；
12. 上海市规划和国土资源局网；
13. 《上海市 2013 年基准地价更新项目成果报告》；
14. 土地评估相关的其它政策文件；
15. 天职国际会计师事务所特殊普通合伙审计报告；
16. 被评估单位提供的部分合同、协议等；
17. 被评估单位提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
18. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
19. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
20. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
21. 其他。

#### V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 投资合同、协议；车辆行驶证；
3. 商标证、专利证书或申请通知书；
4. 其它相关证明材料。

#### VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

#### VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

### 八、评估方法

#### I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

## II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

首先，从评估对象资产属性分析，被评估单位所对应的资产主要有往来账、存货、房屋建筑物、设备、土地使用权及相关负债等。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，因此本次评估对象适合资产基础法评估。

其次，被评估单位具有一定规模和整体获利能力，未来收益预测中各项收入等主要营业指标均能参照历史资料做预测，成本也能参照历史发生水平做相对计量，且企业经营情况一直处于稳定上升趋势，具备稳定的利润来源，故亦适合用收益现值法评估。

再次，被评估单位所属行业类似上市公司较多，但被评估单位无论是公司规模、业务模式均与同行业上市公司不具有可比性，也难以对被评估单位与同行业可比案例的差异进行量化调整。而非上市的同行业类似公司的财务信息又较难通过公开市场获得，故本项目不适合采用市场法评估的条件。

综上，本次采用资产基础法和收益现值法评估。

## III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|      |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 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，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。                                                                                                                                                                               |
| 货币资金 | 对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。                                                                                                          |
| 应收款项 | 对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。 |
| 预付账款 | 根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。                                                |
| 存货   | 对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；在产品系刚投入的原材料，参照原材料的评估方法；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。                                    |
| 固定资产 | （1）对生产性房屋建（构）筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。<br>对重置成本法评估的房屋建筑物一般采用预决算调整法或类比法，以                                                                                                                                                         |

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>重置全价结合成新率估算评估值。</p> <p>重置全价以工程造价、前期费用、管理费用、资金成本及合理建造利润综合确定；</p> <p>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。</p> <p>（2）对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p> |
| 土地 使用 权     | <p>采用市场比较法和基准地价修正法评估，并最终采用市场比较法评估结论。</p> <p>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。</p> <p>2. 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。</p>                                                                                         |
| 其 他 无 形 资产  | <p>其他无形资产系账外的商标、专利等无形资产，采用成本法评估。</p> <p>外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。</p>                                                                                                                                                                  |
| 负 债         | <p>根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| IV. 收 益 法介绍 | <p>收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去付息债务得出股东全</p>                                                                                                                                                             |

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 部权益价值。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 评估模型及公式 | <p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>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> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。</p> |
| 收益预测过程  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li> <li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li> <li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li> <li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</li> <li>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</li> </ol>                                                                                                                        |
| 折现率选取   | <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p> $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本</p> <p>Rd 为公司债务资本成本</p>                                                                                                                                                                                                                     |

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

|           |                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>We 为权益资本在资本结构中的百分比</p> <p>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比</p> <p>T 为公司有效的所得税税率</p>                                                                                                      |
| 溢余及非经营性资产 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p> |
| 付息债务      | <p>付息债务主要是指被评估单位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，本次采用成本法评估。</p>                                                                                                            |

## 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，对被评估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. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。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. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标,以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状,区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作,收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,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。

9. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托方及被评估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,即假设被评估单位以现有资产、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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

(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。

(三) 收益法假设:

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程, 签署的协议, 审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项, 并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效, 并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测, 不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础, 在尽职调查后所做的一种专业判断。

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, 采用资产基础法和收益法, 按照必要的评估程序, 对被评估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:

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 1. 资产基础法评估结论

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 784,920,958.73 元；其中：总资产的账面价值 1,471,873,582.01 元，评估价值 1,921,919,439.03 元。同账面价值相比，评估增值额 450,045,857.02 元，增值率 30.58%。

负债的账面价值 1,144,286,380.30 元，评估值 1,136,998,480.30 元。同账面价值相比，评估减值额 7,287,900.00 元，减值率 0.64%。

净资产的账面价值 327,587,201.71 元，评估价值 784,920,958.73 元。同账面价值相比，评估增值额 457,333,757.02 元，增值率 139.61 %。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

| 项目                | 账面价值              | 评估价值              | 增值额              | 增值率%          |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 流动资产              | 122,328.13        | 124,194.68        | 1,866.55         | 1.53          |
| 非流动资产             | 24,859.23         | 67,997.26         | 43,138.03        | 173.53        |
| 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          |                   |                   |                  |               |
| 投资性房地产净额          |                   |                   |                  |               |
| 固定资产净额            | 13,817.60         | 15,109.87         | 1,292.27         | 9.35          |
| 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            | 11,041.63         | 52,887.39         | 41,845.76        | 378.98        |
| 开发支出              |                   |                   |                  |               |
| 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>147,187.36</b> | <b>192,191.94</b> | <b>45,004.58</b> | <b>30.58</b>  |
| 流动负债              | 113,571.24        | 113,571.24        | 0.00             | 0.00          |
| 非流动负债             | 857.40            | 128.61            | -728.79          | -85.00        |
| <b>负债合计</b>       | <b>114,428.64</b> | <b>113,699.85</b> | <b>-728.79</b>   | <b>-0.64</b>  |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>32,758.72</b>  | <b>78,492.09</b>  | <b>45,733.37</b> | <b>139.61</b> |

(金额单位：万元)

评估基准日：

2015 年 9 月 30 日

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

## (1) 流动资产

流动资产账面值 122,328.13 万元，评估值为 124,194.68 万元，增值 1,866.55 万元。主要是由于对正常对外销售的产成品评估时根据售价扣除为实现销售所必要的税费导致评估增值 1,866.55 万元。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## （2）固定资产

固定资产—房屋建筑物及构筑物账面净值 7,180.34 万元，评估净值为 8,151.83 万元，增值 971.49 万元，主要增值原因是房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限导致增值。

固定资产—设备账面净值 6,637.26 万元，评估净值 6,958.04 万元，增值 320.78 万元，原因主要有以下几点：

A、由于企业原入账原值包含了部分设备的增值税，而评估是按照现行国家关于“增值税抵扣”的相关规定，对该类设备重置全价扣除了增值税，故对评估原值有下降因素；另外评估依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值；

B、由于近年来运输设备的价格有较大幅度的下降，但由于上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有 4 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估有较大幅度增值；

C、由于按照国家关于“增值税抵扣”的相关规定，本次评估对电子设备扣除了增值税，且近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值。

## （3）无形资产

无形资产账面值为 11,041.63 万元，评估值为 52,887.39 万元，增值 41,845.76 万元。无形资产增值的主要原因是：

A、无形资产—土地使用权评估增值 41,809.61 万元，其主要增值原因是被评估单位位于上海市共和新路 3000 号的地块拿地时间较早，取得成本较低，而近年来上海市土地价格不断上涨导致评估增值。

B、本次评估将账外商标、专利等无形资产纳入评估范围，专利评估增值为 36.15 万元。

（4）负债账面值为 114,428.64 万元，评估值为 113,699.85 万元，减值 728.79 万元。负债减值的主要原因是由于本次评估将专项应付款评估为零，因此引起的递延所得税负债按照专项应付款的评减值结合被评估单位的所得税率确定。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## II. 结论及分析

## 2.收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 8,800.00 万元，比审计后账面净资产减值 23,958.72 万元，减值率 73.14%。

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 88.79%，出现差异的主要原因是：资产基础法侧重于市价，反映了资产现时价值，而收益法结论从资产未来持续经营的获利能力方面反映企业价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

上海鼓风机厂有限公司属于电气机械和器材制造行业，被评估单位具有“重资产”的特点，其核心资产主要为存货、固定资产及土地使用权等实物资产，资产基础法能从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是从资产未来持续经营的获利能力方面反映企业价值，虽然被评估单位未来年度处于稳定上升趋势，具备稳定的利润来源，但整体获利能力一般，收益法较难真实反映目前企业的资产价值。

鉴于本次评估目的，资产基础法评估方法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 784,920,958.73 元。  
大写：人民币柒亿捌仟肆佰玖拾贰万零玖佰伍拾捌元柒角叁分。

## III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

## 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：

1. 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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

2. 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。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
4. 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。
5. 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。
6. 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 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 12 月 02 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书  
【2015】第 0899053 号



東洲諮詢集團  
Orient Consulting Group

上海东洲资产评估有限公司  
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼  
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086  
上海东洲资产评估有限公司北京分公司  
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层  
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

王小敏

首席评估师

李启全

李启全



签字注册资产评估师

吴元晨

武 钢



报告出具日期

2015 年 12 月 02 日

公司地址  
联系电话  
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
www.dongzhou.com.cn; www.oqa-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书

【2015】第 0899053 号

## 企业价值评估报告书

（报告附件）

项目名称            上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及  
                         拟置入的上海鼓风机厂有限公司股东全部权益评估报告

报告编号            沪东洲资评报字【2015】第 0899053 号

序号                附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司董事会决议
2. 上海电气（集团）总公司董事会决议
3. 上海电气集团股份有限公司营业执照
4. 上海电气（集团）总公司营业执照
5. 上海鼓风机厂有限公司营业执照
6. 上海鼓风机厂有限公司验资报告
7. 上海鼓风机厂有限公司基准日专项审计报告
8. 上海鼓风机厂有限公司房地产权证及其其他权利证明
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
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. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就上海軌道交通設備發展有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

## 企业价值评估报告书

（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资产置换及发行股份  
购买资产所涉及拟置入的上海轨道交通设备发展有  
限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0901053 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 12 月 02 日

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

## 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、负债清单、未来经营预测由被评估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。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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。

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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉  
及拟置入的上海轨道交通设备发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0901053 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 .....        | 6  |
| 二、 被评估单位及其概况 .....       | 6  |
| 三、 评估目的 .....            | 10 |
| 四、 评估对象和评估范围 .....       | 10 |
| 五、 价值类型及其定义 .....        | 12 |
| 六、 评估基准日 .....           | 12 |
| 七、 评估依据 .....            | 12 |
| I. 经济行为依据 .....          | 12 |
| II. 法规依据 .....           | 13 |
| III. 评估准则及规范 .....       | 13 |
| IV. 取价依据 .....           | 14 |
| V. 权属依据 .....            | 14 |
| VI. 其它参考资料 .....         | 14 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 ..... | 14 |
| 八、 评估方法 .....            | 14 |
| I. 概述 .....              | 15 |
| II. 评估方法选取理由及说明 .....    | 15 |
| III. 资产基础法介绍 .....       | 15 |
| IV. 收益法介绍 .....          | 16 |
| 九、 评估程序实施过程 and 情况 ..... | 18 |
| 十、 评估假设 .....            | 19 |
| 十一、 评估结论 .....           | 21 |
| I. 概述 .....              | 21 |
| II. 结论及分析 .....          | 22 |
| III. 其它 .....            | 23 |
| 十二、 特别事项说明 .....         | 23 |
| 十三、 评估报告使用限制说明 .....     | 25 |
| I. 评估报告使用范围 .....        | 25 |
| II. 评估结论使用有效期 .....      | 25 |
| III. 涉及国有资产项目的特殊约定 ..... | 25 |
| IV. 评估报告解释权 .....        | 25 |
| 十四、 评估报告日 .....          | 26 |
| 报告附件 .....               | 28 |

企业价值评估报告书  
【2015】第 0901053 号

## 企业价值评估报告书

(摘要)

|           |                                                                                                                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称      | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置入的上海轨道交通设备发展有限公司股东全部权益评估报告                                                                                                   |
| 报告编号      | 沪东洲资评报字【2015】第 0901053 号                                                                                                                                    |
| 委托方       | 上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司。                                                                                                                                   |
| 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。                                                                                                           |
| 被评估单位     | 上海轨道交通设备发展有限公司。                                                                                                                                             |
| 评估目的      | 拟资产置换及发行股份购买资产。                                                                                                                                             |
| 评估基准日     | 2015 年 9 月 30 日。                                                                                                                                            |
| 评估对象及评估范围 | 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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、固定资产、无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的合并口径归属于母公司股东全部权益账面净资产为 998,100,176.08 元，母公司报表账面净资产为 914,184,985.41 元。 |
| 价值类型      | 市场价值。                                                                                                                                                       |
| 评估方法      | 采用资产基础法和收益现值法评估，在对被评估单位综合分析后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 1,141,544,945.05 元。<br>大写：人民币壹拾壹亿肆仟壹佰伍拾肆万肆仟玖佰肆拾伍元零伍分。                                                                                 |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。                                                                                                                           |
| 重大特别事项    | 具体请关注评估报告“特别事项说明”。                                                                                                                                          |

**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。

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

## 企业价值评估报告书

(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（集团）总公司、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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益现值法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟实施资产置换及发行股份购买资产行为涉及的上海轨道交通设备发展有限公司股东全部权益在2015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 | 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置入的上海轨道交通设备发展有限公司股东全部权益评估报告 |
| 报告编号 | 沪东洲资评报字【2015】第 0901053 号                                  |

### 一、委托方及其他报告使用者概况

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 委托方 | <p>委托方 1：上海电气（集团）总公司</p> <p>注册地址：四川中路 110 号</p> <p>注册资本：人民币 702476.6000 万元整</p> <p>公司类型：全民所有制</p> <p>法定代表人：黄迪南</p> <p>经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【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】</p> <p>企业简介：上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海</p> |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

电站辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

委托方 2：上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

注册地址：上海市兴义路 8 号 30 层

注册资本：1282362.666 万人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：黄迪南

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】

企业简介：2004 年 3 月，上海市国资委出具沪国资委重[2004]79 号《关于同意组建上海电气集团有限公司的批复》，批准由电气总公司、珠江投资、福禧投资、申能集团、宝钢集团、明光投资共同出资组建上海电气集团有限公司（以下简称“上海电气”）。

上海电气主营业务分为四个板块：新能源设备、高效清洁能源设备、工业装备和现代服务业。

#### 1、新能源设备

制造并销售核电核岛关键设备，设计、制造并销售风电设备等重型机械设备、以及大型铸锻件。

#### 2、高效清洁能源设备

制造和销售煤电、气电、核电常规岛设备及输配电设备。

#### 3、工业装备

设计、制造和销售电梯、印刷包装机械、机床、电机、轨道交通及其它工业自动化设备。

#### 4、现代服务业

电力和其他行业工程的一体化服务以及金融产品等功能性服务。

上海电气的主要产品及服务包括燃煤发电机组、风力发电机组、燃气发电机组、核电核岛设备、核电常规岛设备、输配电设备、大型铸锻件及其相关辅机和控制设备、电梯、机床、印刷包装机械、大

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

中型电机、船用曲轴锻件、冶金装备铸锻件、电站 EPC 工程、电站服务（电站改造、远程监控）、电梯维修保养、输配电工程、输配电检测服务、节能服务、金融服务业、国际贸易等。

近年来，上海电气站在新起点，深入研究新一轮发展战略，形成了“以创新发展为主题，坚持向技术高端化、结构轻型化、管控集团化、运作扁平化及工作实效化”的总体思路 and 战略框架。上海电气经受了产能过剩、市场需求不足的严峻考验，仍然保持了经济的平稳增长。

委托方 1 上海电气（集团）总公司是被评估单位上海轨道交通设备发展有限公司非控股股东；委托方 2 上海电气集团股份有限公司是本次发行股份购买资产的收购方。

## 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、被评估单位及其概况

企业名称：上海轨道交通设备发展有限公司

注册地址：上海市静安区江宁路 212 号 7 层 A、B、C、D 室

注册资本：人民币 67604.0816 万元整

经济性质：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：王雁平

经营范围：城市轨道交通设备、零部件及配件制造、销售、维修服务，技术开发、咨询，企业投资，机电设备安装，从事货物及技术的进出口业务，建筑智能化设计，城市轨道交通、消防设施、防腐保温、建筑智能化、环保工程专业承包。【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、企业历史沿革

上海轨道交通设备发展有限公司成立于 2003 年 2 月 17 日，系由上海电气（集团）总公司、上海工业投资（集团）有限公司，上海国际信托投资有限公司共同出资设立。企业注册资本为人民币 25,000.00 万元，其中上海国际信托投资有限公司出资 4,000.00 万元，占注册资本的 16.00%；上海电气（集团）总公司出资 15,000.00

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

万元，占注册资本的 60.00%；上海工业投资(集团)有限公司出资 6,000.00 万元，占注册资本的 24.00%。上述出资已经上海大公大同会计师事务所有限公司出具的上大验字（2003）第 5 号验资报告验证。

2004 年 6 月，根据企业的股东会决议决定，同意上海电气（集团）总公司将其所持企业 60.00%的股权转让给上海电气集团有限公司（后更名为：上海电气集团股份有限公司）；同年 12 月，根据企业的股东会决议决定，同意上海国际信托投资有限公司将所持企业 16.00%股权转让给上海工业投资（集团）有限公司。上述股权转让完成后，企业股东变更为上海电气集团股份有限公司及上海工业投资（集团）有限公司，二者分别持有企业 60.00%及 40.00%的股权。2005 年 9 月，企业申请增加注册资本人民币 35,000.00 万元，全部由股东上海电气集团股份有限公司出资。增资完成后企业注册资本增加至 60,000.00 万元，其中上海电气集团股份有限公司出资 50,000.00 万元，占注册资本的 83.33%；上海工业投资（集团）有限公司出资 15,000.00 万元，占注册资本的 16.67%。上述出资已经上海华夏会计师事务所出具的华夏会验（2005）第 558 号验资报告验证。

2010 年 7 月，根据企业股东会决议决定，同意上海工业投资（集团）有限公司将其持有的轨道交通 16.67%股权转让给上海电气（集团）总公司。转让完成后，企业股东变更为上海电气集团股份有限公司及上海电气（集团）总公司，其中上海电气集团股份有限公司出资 50,000.00 万元，占注册资本的 83.33%；上海电气（集团）总公司出资 10,000.00 万元，占注册注册的 16.67%。

2010 年 8 月，根据企业股东会决议决定，同意上海电气集团股份有限公司将其持有的轨道交通 44.79%股权转让给中国北车股份有限公司；同意增加注册资本至 66,252 万元，其中中国北车股份有限公司以货币资金出资 84,911,007.06 元，其中 62,520,000 元计入实收资本，22,391,007.06 元计入公司资本公积。本次股权转让及增资完成后，企业股权结构如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资额（万元）   | 出资比例    |
|----|--------------|-----------|---------|
| 1  | 中国北车股份有限公司   | 33,126.00 | 50.00%  |
| 2  | 上海电气集团股份有限公司 | 23,126.00 | 34.91%  |
| 3  | 上海电气（集团）总公司  | 10,000.00 | 15.09%  |
| 合计 |              | 66,252.00 | 100.00% |

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

2013 年 5 月 8 日，根据企业股东会决议决定，同意将注册资本增至 67,604.0816 万元，中国北车以货币资金出资 20,350,145.10 元，其中 13,520,816 元计入实收资本，6,829,329.10 元计入公司资本公积。上述增资已经中审亚太会计师事务所出具《验资报告》（中审亚太验字（2013）第 070004 号）验证。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，上海轨道交通设备发展有限公司的股权结构如下：

| 股东名称         | 认缴及实缴出资额（万元） | 所占比例（%） |
|--------------|--------------|---------|
| 中国北车股份有限公司   | 34,478.08    | 51.00%  |
| 上海电气集团股份有限公司 | 23,126.00    | 34.21%  |
| 上海电气（集团）总公司  | 10,000.00    | 14.79%  |
| 合计           | 67,604.08    | 100.00% |

## 2、企业经营概况

上海轨道交通设备发展有限公司成立于 2003 年 2 月。作为上海轨道交通装备产业的发展平台，公司主要经营城市轨道交通设备制造、销售、维修、服务，技术开发、咨询，企业投资，机电设备安装工程，从事货物及技术的进出口业务，建筑智能化设计，城市轨道交通、消防设施、防腐保温、建筑智能化、环保工程专业承包。随着我国城市轨道交通建设的发展，公司与阿尔斯通等国际知名公司以及国内优秀轨道交通建设单位合作，依托上海电气的背景，以轨道交通车辆与机电系统集成研发、车辆及关键零部件制造、机电系统及屏蔽门系统工程建设承包、车辆和机电系统设备维修维护、项目融资服务为发展重点，为用户提供优质的车辆、机电系统集成和工程承包服务。公司主要业绩有上海轨道交通 8 号线、9 号线、2 号线西延伸段供电系统等设备承包等工程项目。

公司竞争优势：

- 1) 拥有产业集团的资源支撑；
- 2) 具备了车辆的自主研发、制造和集成能力；
- 3) 政府支持,与本地业主形成了良好的合作关系；
- 4) 新兴企业，历史包袱较轻,人员精简,经营管理效率高；
- 5) 产品已在上海树立了优质、可靠、交货及时和售后服务好的形象，积累了良好的商誉；
- 6) 业务已延伸到城轨车辆维修领域及有轨电车制造领域。

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

公司竞争劣势：

- 1) 不能独立投标地铁车辆项目，现有地铁新造项目均为分包，盈利能力低。
- 2) 产品相对单一，缺乏产品宽度，现有业务之间缺乏协同效应。
- 3) 车辆维修业务：目前维修车辆基本局限于上海的 C 型车。上海另有申南公司、申通庞巴迪两家车辆维修企业，维修市场难以更大拓展。
- 4) 本地政府的支持模式在异地市场复制有一定难度。

## 3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近二年一期合并报表资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目          | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额        | 205,712.67       | 207,072.11       | 216,272.33      |
| 负债总额        | 97,945.92        | 95,407.72        | 100,270.71      |
| 净资产         | 107,766.75       | 111,664.39       | 116,001.62      |
| 归属母公司的所有者权益 | 91,608.26        | 95,638.06        | 99,810.02       |

| 项目           | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年 1-9 月 |
|--------------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入         | 93,650.13 | 94,806.66 | 54,048.85    |
| 利润总额         | 4,044.17  | 4,667.38  | 4,897.76     |
| 净利润          | 3,774.28  | 3,907.05  | 4,276.55     |
| 归属母公司所有者的净利润 | 3,736.50  | 3,853.53  | 4,136.13     |

企业近二年一期母公司报表资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 9 月 30 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 130,085.04       | 123,220.15       | 124,832.17      |
| 负债总额 | 45,617.66        | 35,165.94        | 33,413.67       |
| 净资产  | 84,467.39        | 88,054.21        | 91,418.50       |

| 项目   | 2013 年    | 2014 年    | 2015 年 1-9 月 |
|------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 43,156.92 | 42,816.80 | 10,906.86    |
| 利润总额 | 7,059.40  | 3,951.73  | 3,708.25     |
| 净利润  | 7,059.40  | 3,491.00  | 3,365.74     |

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（2013、2014 及 2015 年 1-9 月）。

上海轨道交通设备发展有限公司执行企业会计准则，企业主要适用税率如下：

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

| 税种      | 计税依据                                              | 税率     |
|---------|---------------------------------------------------|--------|
| 增值税     | 销售货物或提供应税劳务                                       | 6%、17% |
| 营业税     | 应纳税营业额                                            | 3%、5%  |
| 房产税     | 从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴 | 1.2%   |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                                           | 7%     |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                                           | 3%     |
| 地方教育费附加 | 应缴流转税税额                                           | 2%     |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                            | 25%    |

子公司上海轨道交通设备车辆工程有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 5%，增值税税率为 17%，城建税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

子公司上海阿尔斯通交通设备有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，营业税税率为 3%及 5%，增值税税率为 6%-17%。

### 三、评估目的

根据上海电气及电气总公司董事会决议，上海电气拟向电气总公司资产置换及发行股份购买其持有的上海轨道交通设备发展有限公司 14.79%股权，本次评估为该经济行为涉及的资产提供价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海电气董事会决议；
- 2、电气总公司董事会决议。

### 四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为被评估单位股东全部权益，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、固定资产、无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的合并口径归属于母公司股东全部权益账面净资产为 998,100,176.08 元，母公司报表账面净资产为 914,184,985.41 元。母公司口径总资产为 1,248,321,662.33 元，母公司口径负债总额为 334,136,676.92 元。

2.根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物位于上海市中春路 3455 弄 96 号 202 室、118 号 201 室、119 号 401 室、120 号

## 企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

202 室，面积共计 385.82 m<sup>2</sup>。权属均为上海轨道交通设备发展有限公司所有。

3.根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备类共计 262 台（辆），设备均正常使用。

4.基准日公司拥有二级长期股权投资单位共计 4 家，其中控股长期股权投资单位 2 家，参股长期股权投资单位 2 家。具体明细如下：

| 序号 | 企业名称                 | 持股比例    | 账面值(人民币元)      | 核算方法 |
|----|----------------------|---------|----------------|------|
| 1  | 上海轨道交通设备车辆工程有限公司     | 100.00% | 30,049,666.58  | 成本法  |
| 2  | 上海阿尔斯通交通设备有限公司       | 60.00%  | 146,683,723.21 | 成本法  |
| 3  | 上海阿尔斯通交通电气有限公司       | 40.00%  | 82,593,103.95  | 权益法  |
| 4  | 申通北车(上海)轨道交通车辆维修有限公司 | 20.00%  | 11,375,544.38  | 权益法  |

5.根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 15 项，其中 1 项软件账面已反映，14 项专利企业账面未反映，申报的专利处于未使用状态。权属均为上海轨道交通设备发展有限公司所有。

基准日已取得专利证书明细如下：

| 序号 | 专利号              | 名称                 | 专利类别 | 有效期                    |
|----|------------------|--------------------|------|------------------------|
| 1  | ZL200810036595.0 | 一种常导吸力型磁浮车的悬浮和导向系统 | 发明   | 2008 年 4 月 24 日起 20 年  |
| 2  | ZL201020579087.X | 一种用于地铁车辆转向架的中央牵引装置 | 实用新型 | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 3  | ZL201020579011.7 | 一种用于地铁车辆转向架的构架     | 实用新型 | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 4  | ZL201020579088.4 | 一种用于高速地铁列车的转向架     | 实用新型 | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 5  | ZL201020579004.7 | 一种用于地铁列车转向架的天线支架   | 实用新型 | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 6  | ZL201020579111.X | 一种用于地铁车辆的自然排风装置    | 实用新型 | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 7  | ZL201020587280.8 | 一种用于地铁车辆空调机组的制冷系统  | 实用新型 | 2010 年 11 月 1 日起 10 年  |
| 8  | ZL201020587282.7 | 一种用于地铁空调机组的四级制冷系统  | 实用新型 | 2010 年 11 月 1 日起 10 年  |
| 9  | ZL201030576827.X | 带司机室拖车 (Tc-001)    | 外观   | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 10 | ZL201030576804.9 | 带司机室拖车 (Tc-002)    | 外观   | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 11 | ZL201030576816.1 | 带司机室拖车 (Tc-003)    | 外观   | 2010 年 10 月 27 日起 10 年 |
| 12 | ZL201220271550.3 | 一种带有热交换强制废排的地铁空调机组 | 实用新型 | 2012 年 6 月 8 日起 10 年   |
| 13 | ZL201420024157.3 | 一种轨道交通列车客室侧向逃生门结构  | 实用新型 | 2014 年 1 月 15 日起 10 年  |

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

|                                                                                                                                                                                                                            |                  |            |      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|------|-----------------------|
| 14                                                                                                                                                                                                                         | ZL201420478184.8 | 一种城市轨道交通系统 | 实用新型 | 2014 年 8 月 22 日起 10 年 |
| <p>6.被评估单位目前经营场所位于徐汇区桂箐路 99 号上海电气集团股份有限公司老大楼 2 层部分及 3、4、5 层全部，建筑面积共计 3600 平方米，该场所系向上海电气集团股份有限公司有偿租赁所得，租赁期自 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日。</p> <p>7.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，且已经过天职国际会计师事务所审计，本次专项审计报告为无保留意见。</p> |                  |            |      |                       |

## 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 2015 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. 上海电气董事会决议；
2. 电气总公司董事会决议。

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

## II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
8. 《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；
9. 《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；
10. 《中华人民共和国房地产管理法》；
11. 其它法律法规。

## III. 评估准则及规范

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. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 专利资产评估指导意见；
13. 资产评估价值类型指导意见；
14. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
15. 企业国有资产评估报告指南；
16. 评估机构业务质量控制指南；
17. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

19. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
20. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
21. 其它相关行业规范。

#### IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 天职国际会计师事务所有限公司专项审计报告；
7. 长期投资单位评估基准日会计报表；
8. 公司提供的部分合同、协议等；
9. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
11. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
13. 其他。

#### V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 专利证书；
4. 其它相关证明材料。

#### VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

#### VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 无。

#### 八、评估方法

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. 概述               | <p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</li> </ol>                                                                                        |
| II. 评估方法<br>选取理由及说明 | <p>注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析:本次评估目的为拟资产置换及发行股份购买资产，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。由于被评估企业主营业务为城市轨道交通工程项目，和目前同行业的上市公司的主营业务并不吻合，缺乏可比性，故不适用市场法评估。</p> |
| III. 资产基础法介绍        | <p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，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，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 货币资金                | <p>对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| 交易性金融资产             | <p>对于无现行市价无未来收益的交易性金融资产本次按账面值评估。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 产         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 应收款项      | 对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。                                                                                                                                                                                                                          |
| 预付账款      | 根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 存货        | 对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对工程施工，评估人员核实了有关合同和会计凭证，了解工程情况、内部控制制度，根据企业提供的工程明细清单，核实了企业明细账的账面构成。由于工程施工已将工程毛利计入工程明细账，故以核实后账面值作为评估值，同时将工程结算调整至预收账款评估。                                                                                                                                                            |
| 其它流动资产    | 根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 长期投资      | 对长期投资评估，绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产经分析调整后结合投资比例确定评估值。                                                                                                                                                                                                                  |
| 固定资产      | <p>对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对经营性商铺或独栋办公楼采用房地合一评估，用收益法和市场比较法评估，结合企业经营模式合理确定评估价值。</p> <p>对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p> |
| 其他无形资产    | 外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 负债        | 根据其实际应承担的负债确定评估值。                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| IV. 收益法介绍 | 收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未                                                                                                                                                                                                                                                      |

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去付息债务得出股东全部权益价值。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 评估模型及公式 | <p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p> <p>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> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>其中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。</p> <p>g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。</p> |
| 收益预测过程  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。</li> <li>2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。</li> <li>3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。</li> <li>4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</li> <li>5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。</li> </ol>                                                                                                                        |
| 折现率选取   | <p>折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ <p>其中：Re 为公司权益资本成本<br/>Rd 为公司债务资本成本<br/>We 为权益资本在资本结构中的百分比<br/>Wd 为债务资本在资本结构中的百分比<br/>T 为公司有效的所得税税率</p> <p>本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：</p> $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ <p>其中：Rf 为无风险报酬率<br/><math>\beta</math> 为公司风险系数<br/>MRP 为市场风险溢价<br/><math>\epsilon</math> 为公司特定风险调整系数</p> |
| 溢余及非经营性资产负债 | <p>溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。</p> <p>非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。</p>                                                                                                                                                                                      |
| 付息债务        | <p>付息债务主要是指被评估单位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。经核实，被评估单位无付息债务。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 九、评估程序实施过程和情况

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，对被评估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. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。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. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,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。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估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

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

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，即假设被评估单位以现有资产、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。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

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，

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估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：

#### 1. 资产基础法评估结论

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 1,141,544,945.05 元；其中：总资产账面值 1,248,321,662.33 元，评估值 1,482,360,191.68 元，增值额 234,038,529.35 元，增值率 18.75 %；总负债账面值 334,136,676.92 元，评估值 340,815,246.63 元，增值额 6,678,569.71 元，增值率 2.00 %；净资产账面值 914,184,985.41 元，评估值 1,141,544,945.05 元，增值额 227,359,959.64 元，增值率 24.87%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

| 项目                | 账面价值              | 评估价值              | 增值额              | 增值率%         |
|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 流动资产              | 97,373.68         | 98,041.54         | 667.86           | 0.69         |
| 非流动资产             | 27,458.49         | 50,194.49         | 22,736.00        | 82.80        |
| 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          | 27,070.20         | 48,867.68         | 21,797.48        | 80.52        |
| 投资性房地产净额          |                   |                   |                  |              |
| 固定资产净额            | 384.22            | 1,316.01          | 931.79           | 242.51       |
| 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            | 4.07              | 10.80             | 6.73             | 165.36       |
| 开发支出              |                   |                   |                  |              |
| 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>124,832.17</b> | <b>148,236.03</b> | <b>23,403.86</b> | <b>18.75</b> |
| 流动负债              | 33,413.67         | 34,081.52         | 667.85           | 2.00         |
| 非流动负债             |                   |                   |                  |              |
| <b>负债合计</b>       | <b>33,413.67</b>  | <b>34,081.52</b>  | <b>667.85</b>    | <b>2.00</b>  |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>91,418.50</b>  | <b>114,154.51</b> | <b>22,736.01</b> | <b>24.87</b> |

（金额单位：万元）  
评估基准日：  
2015 年 9 月 30 日

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

1) 存货账面值 3,886.77 万元，评估值为 4,554.63 万元，增值 667.86

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

万元。主要原因系将“存货——产成品”中预收款金额大于生产成本而产生负值的项目重分类至“预收账款”科目下进行评估，从而导致评估增值。

2) 长期股权投资账面值 27,070.20 万元，评估值 48,867.68 万元，增值额 21,797.48 万元。主要原因系本次对绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；非绝对控股的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产经分析调整后结合投资比例确定评估值。综合上述因素导致长期股权投资评估增值。

3) 固定资产账面净值 384.22 万元，评估净值为 1,316.01 万元，增值 931.79 万元主要原因如下：

固定资产——房屋建筑物账面值 341.65 万元，评估值 1,031.29 万元，增值 689.63 万元，其原因是近年来房地产价格不断上涨所致；

固定资产——设备账面值 42.56 万元，评估值 284.72 万元，增值 242.16 万元，由于企业财务对设备类的折旧计提较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值；另外，企业有 13 辆沪牌车辆，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使评估增值。

4) 预收账款账面值为 5,417.23 万元，评估值为 6,085.09 万元，增值 667.86 万元。主要原因系本次将“存货——产成品”科目中由于预收款金额大于生产成本而产生的负数项目重分类至本科目下按账面值进行评估。从而导致评估增值。

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 92,100.00 万元，比审计后母公司账面净资产增值 681.51 万元，增值率 0.75 %。

## II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果的差异率为 19.32%，出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

上海轨道交通设备发展有限公司及下属子公司属于铁路设备行业，企业具有重资产轻盈利的特点，考虑到被评企业近年经营业绩变动较大，虽然行业前景较好，但受地方政策影响，同业竞争较激烈，因此企业收益的预测仍具有一定的不确定性。总体上来说，资产基础法所使用数据的质量和数量优于收益法，故优选资产基础法结果。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,141,544,945.05 元。

大写：人民币壹拾壹亿肆仟壹佰伍拾肆万肆仟玖佰肆拾伍元零伍分。

### III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

## 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：

1. 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。
2. 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。
3. 根据《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》，评估人员经清查发现本次注入资产上海轨道交通设备发展有限公司下属子公司上海阿尔斯通交通设备有限公司于基准日三年内存在资产评估情况，具体为：2013 年 6 月，阿尔斯通（中国）投资有限公司转让上海阿尔斯通交通设备有限公司 34% 股权。上述经济行为经我司沪东洲资评报字（2013）第 0944227 号资产评估

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

报告书评估作价，该次评估基准日为 2013 年 6 月 30 日，经审计后的企业账面净资产为 26,931.65 万元，评估值为 29,700.00 万元，增值率为 10.28%，该评估报告用于外方股东内部股权调整，无需备案。而本次资产评估时，对注入资产涉及的长期投资—上海阿尔斯通交通设备有限公司 60% 股权采用资产基础法、收益法评估，并选用资产基础法为主结论。本次评估与前次评估结果的差异来自于不同的评估时点及不同的评估目的对标的资产的评估判断，提请报告使用者关注。

4. 经评估人员现场清查，本次轨道交通注入资产中涉及长期投资单位上海阿尔斯通交通设备有限公司的资产瑕疵事项统计如下：

| 序号 | 明细表序号 | 所属地块      | 建筑物名称      | 建筑面积(平方米) | 账面价值(元)        | 评估价值(元)        |
|----|-------|-----------|------------|-----------|----------------|----------------|
| 1  | 1     | 闵行开发区二期B块 | 办公楼        | 1,203.00  | 3,267,427.08   | 5,248,893.51   |
| 2  | 2     | 闵行开发区二期B块 | 变电站        | 339.00    | 821,040.35     | 1,092,003.75   |
| 3  | 3     | 闵行开发区二期B块 | 装配试验车间     | 10,028.90 | 14,529,898.77  | 20,266,802.28  |
| 4  | 4     | 闵行开发区二期B块 | 空压站        | 194.60    | 172,710.19     | 319,338.60     |
| 5  | 5     | 闵行开发区二期B块 | 门卫室        | 52.60     | 57,538.10      | 87,111.91      |
| 6  | 6     | 闵行开发区二期B块 | 喷淋试验室      | 55.00     | 210,973.04     | 309,457.50     |
| 7  | 7     | 闵行开发区二期B块 | 涂装车间       | 4,159.40  | 11,242,412.18  | 15,268,824.65  |
| 8  | 8     | 闵行开发区二期B块 | 车体车间       | 3,335.30  | 7,442,605.37   | 10,260,650.21  |
| 9  | 9     | 闵行开发区二期B块 | 综合楼(餐厅及浴室) | 870.00    | 2,094,095.18   | 2,997,437.10   |
| 10 | 10    | 闵行开发区二期B块 | 10K变电站扩建   | 62.10     | 84,946.62      | 67,755.45      |
| 11 | 11    | 闵行开发区二期B块 | 维修车间       | 8,221.00  | 16,604,751.69  | 21,147,207.14  |
| 12 | 12    | 闵行开发区二期B块 | 消防泵房       | 52.00     | 44,948.49      | 57,535.92      |
| 13 | 13    | 闵行开发区二期B块 | 浴室(更衣室)    | 438.00    | 1,986,784.39   | 1,477,426.56   |
| 14 | 14    | 闵行开发区二期B块 | 四期厂房_架大修车间 | 8,362.20  | 31,840,841.30  | 33,597,145.43  |
|    |       |           | 小计         | 37,373.10 | 90,400,972.75  | 112,197,590.01 |
|    |       | 本次注入房地产   |            | 48,044.86 | 131,168,790.88 | 178,620,720.00 |
|    |       | 瑕疵事项占比    |            | 77.79%    | 68.92%         | 62.81%         |

本次评估对上述无证的瑕疵房产采用重置成本法评估，按价值贡献原则以其基准日现时实际状况，以重置建造成本结合成新率对其进行评估定价。未考虑权属瑕疵对估值的影响。经评估统计此类瑕疵物业的评估值在委估企业房地产评估价值的占比约为 62.81%。

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

5. 截止评估报告提出日期, 根据委托方及相关当事方的说明, 没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
6. 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。
7. 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。
8. 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. 评估结论使用有效期

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 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 09 月 29 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为出具报告的评估机构, 除国家法律、

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

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 2015 年 12 月 02 日。

（本页以下无正文）

企业价值评估报告书  
【2015】第 0901053 号



上海东洲资产评估有限公司  
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼  
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086  
上海东洲资产评估有限公司北京分公司  
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层  
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

(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

王小敏

首席评估师

李启全

李启全



签字注册资产评估师

吴元晨

武 钢



报告出具日期

2015 年 12 月 02 日

公司地址  
联系电话  
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书

【2015】第 0901053 号

## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及  
拟置入的上海轨道交通设备发展有限公司股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0901053 号

序号 附件名称

1. 上海电气集团股份有限公司董事会决议
2. 上海电气（集团）总公司董事会决议
3. 上海电气（集团）总公司营业执照
4. 上海电气集团股份有限公司营业执照
5. 上海轨道交通设备发展有限公司营业执照
6. 上海轨道交通设备发展有限公司验资报告
7. 上海轨道交通设备发展有限公司基准日审计报告
8. 上海轨道交通设备发展有限公司房地产权证及其他权利证明
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
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. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表

以下載列由合資格中國估值師上海東洲資產評估有限公司就上海重型機器廠有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的評估報告全文。報告以中文編製，英文版為翻譯本。倘有任何歧義，概以中文版為準。

# 企业价值评估报告书

(報告分冊)

项目名称：上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份  
购买资产所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司  
100%股东权益价值资产评估报告书

报告编号：信资评报字（2015）第 464 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一五年十二月

## 目 录

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 签字注册资产评估师声明.....                                                      | 3   |
| 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书摘要..... | 5   |
| 上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书正文..... | 7   |
| 一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者.....                                     | 7   |
| 二、评估目的.....                                                           | 12  |
| 三、评估对象、范围及其基本情况.....                                                  | 12  |
| 四、价值类型及其定义.....                                                       | 13  |
| 五、评估基准日.....                                                          | 13  |
| 六、评估依据.....                                                           | 14  |
| 七、评估方法.....                                                           | 16  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....                                                | 25  |
| 九、评估中的假设和限制条件.....                                                    | 26  |
| 十、 评估结论.....                                                          | 26  |
| 十一、特别事项说明.....                                                        | 28  |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                                                    | 33  |
| 十三、评估报告提出日期.....                                                      | 34  |
| <b>备查文件</b>                                                           |     |
| 一、经济行为依据.....                                                         | 35  |
| 二、委托方和被评估单位方营业执照.....                                                 | 37  |
| 三、上海重型机器厂有限公司审计报告.....                                                | 40  |
| 四、上海重型机器厂有限公司验资报告.....                                                | 122 |
| 五、房地产权证及车辆行驶证.....                                                    | 138 |
| 六、委托方和被评估单位承诺函（原件）.....                                               | 184 |
| 七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）.....                                            | 187 |
| 八、上海立信资产评估有限公司营业执照.....                                               | 188 |
| 九、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书.....                                           | 189 |
| 十、上海立信资产评估有限公司证券业资格证书.....                                            | 190 |
| 十一、参加本评估项目的人员资格证书.....                                                | 191 |
| 十二、业务约定书.....                                                         | 192 |

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

## 上海立信资产评估有限公司

### 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字（2015）第 464 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“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；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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对固定资产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

所涉及擬置出的上海重型機器廠有限公司 100%股東權益價值資產評估報告書

# 上海電氣集團股份有限公司 擬資產置換及發行股份購買資產所涉及 擬置出的上海重型機器廠有限公司 100%股東權益價值資產評估報告書

## 摘 要

信資評報字（2015）第 464 號

以下內容摘自資產評估報告書正文，欲了解本評估項目的全面情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告書全文。

本公司——上海立信資產評估有限公司接受上海電氣（集團）總公司、上海電氣集團股份有限公司的委託，根據國家有關資產評估的規定，本着客觀、獨立、公正、科學的原則，按照公認的資產評估方法，對上海電氣集團股份有限公司擬資產置換及發行股份購買資產事宜所涉及擬置出的上海重型機器廠有限公司 100%股東權益價值進行了評估。本公司評估人員按照必要的評估程序對委託評估的資產實施了實地查勘、市場調查和詢證，對委估資產截至 2015 年 9 月 30 日所表現的市場價值做出了公允反映。現將資產評估情況及評估結果報告如下：

評估對象和範圍：本項評估對象為上海重型機器廠有限公司的股東全部權益價值，評估範圍為上海重型機器廠有限公司的全部資產和負債，賬面淨資產為人民幣 -264,325,927.45 元。

評估基準日：2015 年 9 月 30 日

評估目的：股權轉讓

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法

評估結論：經資產基礎法評估，上海重型機器廠有限公司在評估基準日 2015 年 9 月 30 日的股東全部權益價值為人民幣 -18,486.80 萬元，大寫人民幣負壹億捌仟肆佰捌拾

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书  
陆万捌仟元整。评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

| 项目          | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率%   |
|-------------|------------|------------|-----------|--------|
| 流动资产        | 387,422.03 | 392,089.41 | 4,667.38  | 1.20   |
| 非流动资产       | 171,231.33 | 170,282.96 | -948.37   | -0.55  |
| 其中：长期股权投资净额 | 13,001.89  | 13,215.70  | 213.81    | 1.64   |
| 固定资产净额      | 121,720.81 | 123,128.85 | 1,408.04  | 1.16   |
| 在建工程净额      | 7,711.80   | 7,879.88   | 168.08    | 2.18   |
| 无形资产净额      | 196.48     | 947.07     | 750.59    | 382.02 |
| 开发支出        | 70.97      | 70.97      |           |        |
| 长期待摊费用      | 28,529.38  | 25,040.49  | -3,488.89 | -12.23 |
| 资产总计        | 558,653.36 | 562,372.37 | 3,719.01  | 0.67   |
| 流动负债        | 565,045.01 | 564,802.32 | -242.69   | -0.04  |
| 非流动负债       | 20,040.94  | 16,056.85  | -3,984.09 | -19.88 |
| 负债总计        | 585,085.95 | 580,859.17 | -4,226.78 | -0.72  |
| 净资产（所有者权益）  | -26,432.59 | -18,486.80 | 7,945.79  | 30.06  |

本报告提出日期为 2015 年 12 月 2 日，评估结果的有效使用日期至 2016 年 9 月 29 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

本报告需经有关国有管理部门进行备案后方可使用。

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

**上海电气集团股份有限公司**  
**拟资产置换及发行股份购买资产所涉及**  
**拟置出的上海重型机器厂有限公司**  
**100%股东权益价值资产评估报告书**

信资评报字（2015）第 464 号

**上海电气（集团）总公司、上海电气集团股份有限公司：**

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵方委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——资产基础法，对上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产事宜所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者**

**（一）委托方 1：**

**企业名称：**上海电气（集团）总公司

**注册地址：**四川中路 110 号

**注册资本：**人民币 702476.6000 万元整

**公司类型：**全民所有制

**法定代表人：**黄迪南

**经营范围：**电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定）。【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】

**企业简介：**上海电气（集团）总公司（以下简称“电气总公司”）是中国最大的装备制造业集团之一，是集工程设计、产前身为上海电气联合公司，是 1984 年 8 月 22 日经上海市政府批准在上海电站设备公司的基础上，由上海电机厂、上海汽轮机厂、上海锅炉厂、上海电站辅机厂等公司组建并从上海机电工业管理局划出归市经委直接领导后更名而成。1994 年，经工商主管部门核准，电气总公司更名为上海电气（集团）总公司。

**（二）委托方 2：**

**企业名称：**上海电气集团股份有限公司（代码：601727）

**注册地址：**上海市兴义路 8 号 30 层

**注册资本：**1282362.666 万人民币

**公司类型：**股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

**法定代表人：**黄迪南

**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业产品的设计、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】

**（三）被评估单位：上海重型机器厂有限公司**

**公司类型：**一人有限责任公司（法人独资）

**住 所：**江川路 1800 号

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

**法定代表人：**张安频

**注册资本：**人民币 247321.0000 万元整

**成立日期：**1992 年 1 月 1 日

**营业期限：**1992 年 1 月 1 日至 2054 年 6 月 30 日

**经营范围：**冶金，建耐，军工设备，煤气发生炉，铸锻件，工矿配件，电站，压力容器，经营进出口业务汽车货物运输，锻压，码头起落驳业务，铁路零担整车发运装卸，矿山，水利，二类机动车维修（大、中型货车维修），机械设备，电控设备及配件的设计、制造、安装，成套工程的设计和制作，技术管理咨询服务，工业用氧（自产自用）以下限分支机构经营：旅店、招待所。【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、公司概况

上海重型机器厂有限公司（以下简称“上重厂”）于1992年1月1日成立，由上海电气集团股份有限公司和上海电站辅机厂有限公司共同投资，于2004年9月30日取得上海市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册资本为人民币120,551万元。经过多次股权转让和增资，截至评估基准日，上重厂的股权结构为：

| 股东名称         | 投资金额(万元)   | 投资比例 |
|--------------|------------|------|
| 上海电气集团股份有限公司 | 247,321.00 | 100% |
| 合计           | 247,321.00 | 100% |

上述出资情况业经上海上审会计师事务所出具的上审验【2014】55号验资报告验证。

## 2、资产、负债结构和经营状况

上重厂近两年及评估基准日的资产、负债结构和经营状况如下：

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

单位：万元

| 项目    | 2013/12/31 | 2014/12/31 | 2015/9/30  |
|-------|------------|------------|------------|
| 资产总计  | 783,637.15 | 625,169.49 | 558,653.36 |
| 负债合计  | 726,937.14 | 599,402.38 | 585,085.95 |
| 净资产合计 | 56,700.01  | 25,767.11  | -26,432.59 |

单位：万元

| 项 目     | 2013 年      | 2014 年     | 2015 年 1-9 月 |
|---------|-------------|------------|--------------|
| 一、营业收入  | 237,429.59  | 199,055.96 | 99,993.51    |
| 减：营业成本  | 300,060.72  | 224,869.16 | 110,711.66   |
| 营业税金及附加 | 37.50       | 35.96      | 10.99        |
| 销售费用    | 5,145.89    | 5,906.94   | 3,497.53     |
| 管理费用    | 24,577.43   | 19,910.81  | 11,732.20    |
| 财务费用    | 18,768.75   | 16,901.17  | 10,752.51    |
| 资产减值损失  | 17,777.73   | 27,932.80  | 17,825.27    |
| 加：投资收益  |             |            |              |
| 二、营业利润  | -128,938.43 | -96,500.89 | -54,536.66   |
| 加：营业外收入 | 17,648.66   | 15,614.50  | 2,314.81     |
| 减：营业外支出 | 18.74       | 336.90     | 709.18       |
| 三、利润总额  | -111,308.51 | -81,223.29 | -52,931.03   |
| 减：所得税   | -4,927.82   | 4.54       | 7,500.00     |
| 四、净利润   | -106,380.69 | -81,227.83 | -60,431.03   |

注：以上数据摘自该公司审计报告，审计单位为天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)。

### 3、长期股权投资介绍

评估基准日，上重厂有 3 家长期投资单位，基本情况如下：

| 企业名称           | 成立时间      | 注册资本          | 持股比例   | 主营业务                                                          |
|----------------|-----------|---------------|--------|---------------------------------------------------------------|
| 上海上重环保设备工程有限公司 | 2001/6/8  | 人民币 3,550 万元  | 49.29% | 环保设备的设计、制造、销售、安装及售后服务，环保工程设计及成套，环境项目的设计、开发、咨询服务，机电设备制造、安装和维修。 |
| 上海电气（无锡）锻压有限公司 | 2010/5/10 | 人民币 25,000 万元 | 51.00% | 锻件的制造、加工；普通货运。                                                |
| 上海核电技术装备有限公司   | 2006/4/13 | 人民币 500 万元    | 50.00% | 核电技术设备设计，计算机系统服务，从事核电领域内技术咨询、技术服务，核电设备、电力设备及配件销售。             |

### 4、会计政策、主要税率和固定资产折旧

上重厂执行《企业会计准则》。

上重厂税务机关隶属于上海市闵行区税务局，为增值税一般纳税人，

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

具体适用税率如下：

| 税种      | 税率     |
|---------|--------|
| 增值税     | 17%、6% |
| 企业所得税   | 15%    |
| 城市维护建设税 | 7%     |

备注：上重厂于 2014 年 10 月再次获得高新技术企业认定（证书编号：GF201431001732），三年内（2014 年至 2016 年）按照 15%税率缴纳企业所得税。

上重厂固定资产折旧采用年限平均法计提，固定资产折旧情况如下表所示：

| 类别      | 预计使用年限   | 预计净残值率 | 年折旧率        |
|---------|----------|--------|-------------|
| 房屋建筑物   | 20-40 年  | 5%     | 2.375-4.75% |
| 通用机器设备  | 5-28 年   | 5%     | 3.39-19.00% |
| 专用机器设备  | 10 年     | 5%     | 9.50%       |
| 运输工具    | 5-12 年   | 5%     | 9.72-19.00% |
| 办公及其他设备 | 1.5-18 年 | 5%     | 5.28-63.33% |

目前，委估企业向电气集团总公司租赁闵行区江川路 1800 号的房地产进行经营生产活动。

**（四）产权持有单位：**上海电气集团股份有限公司。

**（五）委托方与被评估单位的关系：**委托方 1-上海电气（集团）总公司为委托方 2-上海电气集团股份有限公司的上级股东单位，委托方 2-上海电气集团股份有限公司为被评估单位唯一股东。

**（六）约定书约定的其他评估报告使用者：**

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

本项评估目的为股权转让。

根据上海电气及电气集团董事会决议，上海电气集团股份有限公司拟资产置换及发行股份购买资产，本次对该经济行为所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值进行了评估。

## 三、评估对象、范围及其基本情况

本项评估对象为上海重型机器厂有限公司的股东全部权益价值，评估范围为截至 2015 年 9 月 30 日上海重型机器厂有限公司的全部资产和负债，账面净资产为人民币-264,325,927.45 元。

上海重型机器厂有限公司的全部资产和范围，具体包括流动资产—货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货，非流动资产—长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、长期待摊费用，流动负债—短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债，非流动负债—预计负债、递延收益。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产账面值 5,586,533,559.27 元，其中流动资产 3,874,220,269.32 元，非流动资产 1,712,313,289.95 元；总负债 5,850,859,486.72 元，其中流动负债 5,650,450,116.43 元，非流动负债 200,409,370.29 元；净资产-264,325,927.45 元。具体情况如下：

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

截止日期：2015 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

| 科目名称        | 账面价值             |
|-------------|------------------|
| 货币资金        | 61,560,011.06    |
| 应收票据净额      | 137,998,156.24   |
| 应收账款净额      | 1,810,219,104.83 |
| 预付账款净额      | 166,032,160.34   |
| 其他应收款净额     | 80,176,883.44    |
| 存货净额        | 1,618,233,953.41 |
| 长期股权投资净额    | 130,018,880.71   |
| 固定资产净额      | 1,217,208,064.06 |
| 在建工程净额      | 77,118,014.89    |
| 无形资产净额      | 1,964,771.61     |
| 开发支出        | 709,741.78       |
| 长期待摊费用      | 285,293,816.90   |
| 短期借款        | 2,679,745,918.70 |
| 应付票据        | 637,760,316.12   |
| 应付账款        | 1,703,736,008.50 |
| 预收账款        | 381,257,275.32   |
| 应付职工薪酬      | 13,266,943.29    |
| 应交税费        | 53,006,226.63    |
| 其他应付款       | 48,329,394.87    |
| 一年内到期的非流动负债 | 133,348,033.00   |
| 预计负债        | 108,729,613.29   |
| 递延收益        | 91,679,757.00    |

除上述表内资产外，本次评估范围中还包括表外无形资产-专利权 144 项、商标权 3 项及计算机软件著作权 2 项（详见资产评估明细表）。

另外，有 369 台固定资产报废清理设备，无账面值，列入本次评估范围（详见资产评估明细表）。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

#### 五、评估基准日

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

本项目资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《中华人民共和国著作权法》
- 4、《中华人民共和国商标法》
- 5、《中华人民共和国商标法实施条例》
- 6、《中华人民共和国专利法》
- 7、《中华人民共和国专利法实施细则》
- 8、《企业会计准则——基本准则》
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》
- 11、《上市公司重大资产重组管理办法》
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 13、《中华人民共和国企业国有资产法》
- 14、《国有资产评估管理办法》
- 15、《企业国有资产评估管理暂行办法》
- 16、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》
- 18、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》

所涉及擬置出的上海重型機器廠有限公司 100%股東權益價值資產評估報告書

19、《房地產估價規範》

20、其他有關法規和規定。

(二) 評估準則依據

- 1、《資產評估準則--基本準則》財企(2004) 20 號
- 2、《資產評估職業道德準則——基本準則》財企(2004) 20 號
- 3、《資產評估準則—企業價值》中評協(2011) 227 號
- 4、《資產評估準則—評估報告》中評協(2011) 230 號
- 5、《資產評估準則—評估程序》中評協(2007) 189 號
- 6、《資產評估準則——業務約定書》中評協(2011) 230 號
- 7、《資產評估價值類型指導意見》中評協(2007) 189 號
- 8、《資產評估準則—機器設備》中評協(2007) 189 號
- 9、《資產評估準則—不動產》中評協(2007) 189 號
- 10、《企業國有資產評估報告指南》中評協(2008) 218 號
- 11、《資產評估準則-無形資產》中評協(2008) 217 號
- 12、《商標資產評估指導意見》中評協(2011) 228 號
- 13、《著作權資產評估指導意見》中評協(2010) 215 號
- 14、《專利資產評估指導意見》中評協(2008) 217 號
- 15、《注冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》會協(2003)

18 號

16、《資產評估操作專家提示—上市公司重大資產重組評估報告披露》中評協(2012) 246 號

17、《資產評估職業道德準則——獨立性》中評協(2012) 248 號

18、財政部、中評協發布的其他相關資產評估準則、資產評估指南和資產評估指導意見。

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

### （三）行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、经济行为文件。

### （四）产权依据

- 1、上海重型机器厂有限公司营业执照；
- 2、上海重型机器厂有限公司房地产权证；
- 3、上海重型机器厂有限公司商标、专利证书、软件著作权证书等；
- 4、上海重型机器厂有限公司车辆行驶证。

### （五）取价依据

- 1、2015 年度机电产品报价手册；
- 2、2015 年度全国资产评估价格信息；
- 3、2015 年度中国机电产品价格商情、网上价格查询；
- 4、国家统计局公布建筑安装工程造价格指数；
- 5、委托方提供的审计报表和资产清单及其他资料；
- 6、机械部关于机械工业建设项目概算指标文件机械计（1995）1041 号；
- 7、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 8、评估人员现场勘察记录；
- 9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年 12 月 27 日发布）；
- 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

### （一）评估方法的选取

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

企业价值评估中所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

根据统计信息显示，2015 年上半年重机市场仍呈现低迷态势，市场竞争相当激烈，整个行业状况未出现好转。

上海重型机器厂有限公司作为一家重机制造企业，由于受行业和宏观环境影响，近年来经营业绩不佳，该公司近两年及评估基准日的经营情况如下：

单位：万元

| 项 目    | 2013 年      | 2014 年     | 2015 年 1-9 月 |
|--------|-------------|------------|--------------|
| 主营业务收入 | 237,429.59  | 199,055.96 | 99,993.51    |
| 净利润    | -106,380.69 | -81,227.83 | -60,431.03   |

考虑到上海重型机器厂有限公司近年来连年亏损，加之受行业大环境持续低迷的影响，未来经营状况具有不稳定性，因此不适宜采用收益法进行评估；同时考虑到委估企业价值的各项影响因素难于衡量，连年亏损对于企业价值的市场法评估具有不确定性，因此也不适宜采用市场法评估。

综合考虑以上因素，确定本次评估选择资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法评估方法介绍

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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

### 1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收账款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

#### （1）货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，人民币账户按核实后的账面值确认评估值。

#### （2）应收款项（应收票据、应收账款、其他应收款和预付账款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账，发询证函或

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

### (3) 存货的评估

存货主要分为材料采购、原材料、产成品和在产品等 4 类。

#### ①材料采购和原材料的评估

对外购的材料采购和原材料采用重置成本法评估。

评估值=市场价格+合理费用（运费、损耗、仓储费等）

=市场价格单价×数量+合理费用（运费、损耗、仓储费等）

材料采购和原材料的市场价格通过查阅存货入账记录以及向被评估单位采购部门咨询取得。对于正常耗用的原材料如现行市价与账面单价相差不大的，按账面单价作为评估单价；对于存放较久的原材料按现行市价或可回收价值进行确认。

#### ②产成品的评估

委估产成品在核实确认数量的基础上，根据企业产品实际销售价格扣除相应的税费和适当的利润确定评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产品销售收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润

=产品销售收入×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×净利润折减率]

#### ③在产品的评估

在产品主要是各项生产实际投入的原材料及制造费用。经向被评估单位了解，目前企业的部分在产品因客户的要求出现项目被拖延甚至暂停的

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

情况，造成该部分在产品的库龄较长。企业出于风险控制目的，对该部分在产品计提了跌价准备。故本次评估时适当考虑了在产品库龄对在产品账面值的影响，以核实后的账面值考虑适当产品库龄风险确定评估值。

## 2、长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种企业资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。

对长期股权投资的评估公式如下：

长期股权投资评估值 = 投资比例 × 被投资单位净资产额

对控股的长期股权投资，净资产额应对被投资单位进行整体评估后按评估结果计算：

控股的长期股权投资评估值 = 投资比例 × 被投资单位基准日净资产评估值

## 3、固定资产-房屋建筑物的评估

### (1) 市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或正常使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

基本计算公式： $P = P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P — 委估对象评估价值；

P' — 可比交易实例价值；

A — 交易情况修正系数；

B — 市场状况调整系数；

C — 区位状况调整系数；

D — 实物状况调整系数

### (2) 收益法

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

收益法是预计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累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：V — 房地产总价；r — 资本化率；n — 收益年限；Fi — 未来第 i 个收益期的预期收益额。

#### 4、固定资产-设备类的评估

机器设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

##### (1) 重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

进口设备重置全价的确定：

进口设备重置全价 = CIF 价 + 进口关税 + 增值税 + 消费税 + 银行手续费 + 外贸手续费 + 商检费 + 国内运杂费 + 设备基础费 + 设备安装调试费 + 其他合理费用

对国内相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，按国内购置设备确定重置全价。

CIF 价主要通过询价取得。

进口环节关税、消费税和增值税按相关规定确定。

国内运杂费按设备的吨位、体积、运输里程等因素综合确定其与 CIF 价的费率。有关部门有规定费率的按规定费率取价。

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率一般按 CIF 价的 1.5% 合并考虑。

基础费、安装调试费率按有关资料确定。

其他合理费用指购置设备时发生的其他合理费用,如资金成本和培训费等。对于价值量大,购建周期长的设备,考虑资金成本并计入其他合理费用中。

国内购置设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础,再加上有关的合理费用(例如基础费、运杂费、安装调试费、资金成本等)来确定。

评估基准日时,被评估企业购买的机器设备可以抵扣增值税,本项评估中有关重置全价中不包含相应增值税。

车辆重置全价计算公式如下:

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其他费用

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价经调整加以确定。

## (2) 成新率的确定:

### A、对重点、关键、精大稀设备成新率的确定

采用年限法理论成新率和技术测定法成新率,并对年限法和技术测定法所计算的成新率,以不同的权重,最终合理确定设备的综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

或 (预计可用年限-已使用年限)÷预计可用年限×100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

综合成新率=(技术测定法成新率×60%+年限法成新率×40%)

### B、一般设备成新率直接采用使用年限法确定

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

C、对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年 12 月 27 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限，以技术鉴定成新率和年限法成新率加权确定其综合成新率，公式为：

综合成新率 = (技术鉴定法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%)

#### 5、在建工程的评估

##### (1) 在建工程—土建工程

在建工程—土建工程为企业的工业天然气工程项目所发生的款项。

计算公式：评估值 = 土建费 + 管理费用 + 资金成本

##### (2) 在建工程—设备安装

1) 对于在建工程—设备安装项目中，正在实施的项目，在考虑其形象进度、建设工程周期等因素后，评估人员在本次评估中对被评公司投入的费用进行分析，对正常列支的费用以加上适当的管理费来确认在建工程的评估值。

评估值 = 评估设备费 + 安装费及其他（包含管理费）+ 资金成本

评估设备费为设备的购置费等费用，委估资产所属单位是一般纳税人企业，评估设备费等费用为不含税价。

项目工程管理费费率一般在 1%-3% 左右，为建设单位与项目有关的人员工资、固定资产折旧费、差旅费等。

对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本。

2) 对于暂停的在建项目，了解分析其停建原因，对有可能恢复施工并

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

能完成设备制作的，参照正在实施的在建项目评估，对于不可恢复施工按照项目暂停状态下的可回收价值进行评估。

## 6、无形资产——其他无形资产的评估

### (1) 账面无形资产的评估

本次账面列示的其他无形资产均系购置软件的摊销余额，故本次评估通过市场询价确定评估值。

### (2) 表外无形资产的评估

委估专利超额收益在该公司并未显现，商标已长期未用且被评估企业处于亏损状态，软件著作权至今尚未升级，已不能满足新的生产需求。委估表外无形资产市场上又很少有类似无形资产的交易行为，或者说即使有，也很难得到详实的真实数据，故不适用收益法和市场法。而委估无形资产已长期未创造经济效益，故以研发投入评估其实际价值，本次对该无形资产采用成本法进行评估。

#### 专利评估公式

评估值 = 重置成本 × (1 - 时效性贬值率)

重置成本 = 发明专利申请费 + 发明专利维持费 + 发明专利登记、印刷费、印花税 + 材料费 + 人工费 + 制造费用

时效性贬值率 = 已用年限 / 专利法律保护期限

#### 商标评估公式

评估值 = 重置成本 = 商标注册费 + 设计费

#### 计算机软件著作权评估公式

评估值 = 重置成本 × (1 - 时效性贬值率) × (1 - 功能性贬值率)

重置成本 = 申请费 + 登记证书工本费 + 软件源程序封存保管费 + 计算机信息库查询费 + 纸介质查询 + 材料费 + 制造费用 + 人工费

时效性贬值率 = 计算机软件著作权已用年限 / 著作权法律保护期限

## 7、开发支出的评估

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

开发支出系企业在开发项目期间所发生的一部分费用支出，经核实，开发支出的所有项目均为正常开发的项目，其支出费用正常，本次评估按核实后的账面值确认。

#### 8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用中部分涉及设备资产的主要是维修费用和搬迁费用，由于在机器设备评估时已考虑了这部分费用，故本次评估为零；对于待摊的装修费按核实后的账面值确定评估值；对于待摊的工装和附具按正常和呆滞分类评估，其中对于正常使用的资产按正常市场价进行评估，对于呆滞资产根据其使用情况按可回收价进行评估。

#### 9、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2015 年 10 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2015 年 10 月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2015）第 464 号。

#### 2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了被评估单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

定评估方案和计划。

### 3、对委估资产进行清查核实

2015 年 10 月 15 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约 45 天。

### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

## 九、评估中的假设和限制条件

### 1、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### 2、持续经营假设

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，上海重型机器厂有限公司的流动负债大于流动资产，由于该公司股东同意对其提供财务支持，因此本次评估假设上海重型机器厂有限公司在评估基准日后的较长一段时间内能够持续经营。

### 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

### 4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

## 十、评估结论

本次评估，我们采用资产基础法对委估对象在 2015 年 9 月 30 日的价

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

值进行评估。

采用资产基础法，在基准日市场状况下，被评估企业股东全部权益价值人民币-18,486.80 万元，大写人民币负壹亿捌仟肆佰捌拾陆万捌仟元整，相对于账面值-26,432.59 万元，评估增值 7,945.79 万元，增值率 30.06%。

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

| 项目          | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率%   |
|-------------|------------|------------|-----------|--------|
| 流动资产        | 387,422.03 | 392,089.41 | 4,667.38  | 1.20   |
| 非流动资产       | 171,231.33 | 170,282.96 | -948.37   | -0.55  |
| 其中：长期股权投资净额 | 13,001.89  | 13,215.70  | 213.81    | 1.64   |
| 固定资产净额      | 121,720.81 | 123,128.85 | 1,408.04  | 1.16   |
| 在建工程净额      | 7,711.80   | 7,879.88   | 168.08    | 2.18   |
| 无形资产净额      | 196.48     | 947.07     | 750.59    | 382.02 |
| 开发支出        | 70.97      | 70.97      |           |        |
| 长期待摊费用      | 28,529.38  | 25,040.49  | -3,488.89 | -12.23 |
| 资产总计        | 558,653.36 | 562,372.37 | 3,719.01  | 0.67   |
| 流动负债        | 565,045.01 | 564,802.32 | -242.69   | -0.04  |
| 非流动负债       | 20,040.94  | 16,056.85  | -3,984.09 | -19.88 |
| 负债总计        | 585,085.95 | 580,859.17 | -4,226.78 | -0.72  |
| 净资产（所有者权益）  | -26,432.59 | -18,486.80 | 7,945.79  | 30.06  |

本次评估增值 7,945.79 万元，增值率 30.06%，评估增减值原因分析如下：

#### 1、流动资产

本次评估的存货是按照其市场价值进行评估，而审计计提跌价准备的标准相对较为谨慎，导致评估增值。

#### 2、长期股权投资

长期股权投资增值的原因是对被投资单位单独进行评估，其中子公司无锡锻压打开评估后产生了一定幅度的增值（详见评估明细表），从而导致评估增值。

#### 3、固定资产—房屋建筑物

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

房屋建筑物增值的原因是近年来上海市住宅价格上涨所致。

#### 4、固定资产—机器设备

机器设备减值的主要原因:

(1) 大部分委估设备账面原值是含税价, 评估值是不含税价, 使评估减值;

(2) 最近几年来人民币升值较大, 使部分进口设备的评估值有所下降;

(3) 由于经济形势的变化, 国内大型机床的需求减少, 售价下降较大, 重置价的下降使评估减值;

(4) 数控设备的折旧年限较经济使用年限长, 使部分设备的账面净值偏高, 评估减值。

#### 5、在建工程

在建工程增值原因是本次评估计入资金成本和管理费, 使评估增值。

#### 6、无形资产

无形资产增资的原因是将部分表外无形资产纳入评估范围, 引起评估增值。

#### 7、长期待摊费用

长期待摊费用减值的主要原因为:

(1) 涉及设备资产的维修费用, 由于在机器设备评估时已考虑, 本次评估为零;

(2) 部分呆滞的工装和附具评估时考虑了一定的贬值因素, 从而引起评估减值。

#### 8、流动负债

流动负债减值的原因是应付职工薪酬中职工教育经费评估为零所致。

#### 9、递延收益

递延收益减值的原因是递延收益中对已完工、按进度结转和确认补贴款无需支付的项目评估为零所致。

### 十一、特别事项说明

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为上海重型机器厂有限公司本次评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

8、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

#### 10、未决诉讼事项说明

截至2015年9月30日，上海重型机器厂有限公司共有7起未决诉讼，具体如下：

（1）上重厂于2005年12月27日与吉林通钢冷轧板有限公司签订了《通钢100万吨冷轧板工程二套单机架六辊可逆轧机设备供货合同》和《通钢100万吨冷轧板工程单机架平整机设备供货合同》，由吉林通钢冷轧板有限公司向上重厂购买机器设备；后因货款争议，上重厂于2014年5月向通化仲裁委员会提出仲裁申请，要求吉林通钢冷轧板有限公司向其支付合同价款26,636,529元及逾期付款造成的利息损失1,874,044.01元并承担仲裁费用。目前该案仍处于仲裁审理阶段。审计全额计提坏账准备，本次评估为零。

（2）上重厂于2007年1月起至2014年5月期间向天津市红岸重型机械技术有限公司定作机器设备。后因货款纠纷，天津市红岸重型机械技术有限公司于2014年6月向上海市闵行区人民法院提起诉讼，要求上重厂向其支付欠款17,202,337.7元及逾期付款利息10,393,449元并承担诉讼费用，并继续履行五套大齿轮机收货义务。上海市闵行区人民法院于2015年1月7日作出(2014)闵民二(商)初字第1062号《民事裁定书》。目前该案仍处于一审阶段。

所涉及拟置出的上海重型機器廠有限公司 100%股東權益價值資產評估報告書

在应付账款科目对应贷款14,330,130.90元，本次评估按账面值确认。

(3) 上重厂于2011年2月22日与西马克国际贸易(北京)有限公司签订《Bhushan热轧设备制造供货合同》，于2011年10月20日与西马克国际贸易(北京)有限公司签订了《WAHAB项目制造供货合同》，于2013年3月8日与西马克国际贸易(北京)有限公司签订《采购订单》，由西马克国际贸易(北京)有限公司向上重厂购买设备。后因货款争议，上重厂就上述合同分成两个案件向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，要求西马克国际贸易(北京)有限公司向其支付欠款合计20,676,161.93元及逾期付款的违约金并承担该案仲裁费用。目前该案仍处于仲裁审理阶段，尚未了结。对应该应收款项审计按20%计提坏账准备，本次评估按审定后账面确认。

(4) 上重厂与江苏苏南重工机械科技有限公司于2010年4月19日和2010年6月19日签订了四份成套设备采购合同，由江苏苏南重工机械科技有限公司向上重厂购买140MN快速锻造油压机及100t/600t.m轨道式操作机、66MN快速锻造油压机及80t、200t.m轨道式操作机等设备。后因货款争议，上重厂于2015年8月向江苏省苏州市中级人民法院提起诉讼，要求江苏苏南重工机械科技有限公司向其支付拖欠的货款共计9,986.647438万元及逾期给付利息，并承担该案全部诉讼费用。目前该案仍处于待审阶段，尚未开庭。对应款项本次评估按审定后的账面值确认。

(5) 上重厂的联营公司—上海上重环保设备工程有限公司与大连天洋污水处理有限公司于2007年4月22日签订《合同书》和《技术协议书》，由上海上重环保设备工程有限公司向大连天洋污水处理有限公司履行施工义务；后因工程质量争议，大连天洋污水处理有限公司于2014年1月向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，并将上重厂列为第三人，要求上海上重环保设备工程有限公司赔偿其因施工质量问题造成的经济损失共计10,610,314元，上重厂在债权受让范围内承担连带责任，并由上海上重环保设备工程有限公司及上重厂承担全部诉讼费。辽宁省大连市中级人民法院于2014年11月

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

20日作出一审判决，判决上海上重环保设备工程有限公司于判决生效后三十日内赔偿大连天洋污水处理有限公司2,218,886元，驳回其他诉讼请求。目前上海上重环保设备工程有限公司已向辽宁省高级人民法院提起上诉。对应上重环保公司的该应收款项审计审定账面值为2,249,460.00元，本次评估按审定后账面确认。

(6) 上重厂的联营公司—上海上重环保设备工程有限公司与大连天洋污水处理有限公司于2007年4月22日签订《施工合同书》和《技术协议书》，由上海上重环保设备工程有限公司向大连天洋污水处理有限公司履行施工义务；后因工程质量争议，大连天洋污水处理有限公司于2015年7月向辽宁省大连市金州区人民法院提起诉讼，要求上海上重环保设备工程有限公司向其支付工程质量问题导致的再建和改建工程费用589.11万元，其为上海上重环保设备工程有限公司垫付的各项费用合计52.27万元及其利息，减少相应的工程款415万元，并由上重厂在受让的债权的限额内与上海上重环保设备工程有限公司承担连带责任。目前该案仍处于一审阶段。

(7) 上重厂与德国庄明有限公司(原“德国希斯庄明有限公司”，后更名为“德国庄明有限公司”)于2006年1月10日、2006年1月25日分别签订《合作协议》、《工业品买卖合同》，约定上重厂以德国庄明有限公司的分包商形式与其共同合作，制造上海电气临港重型机械装备有限公司于2005年12月20日公开招标项目中的20M立车项目。后因货款争议，上重厂于2015年8月向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求德国庄明有限公司向其支付20M数控立车零部件价款240万欧元及逾期付款利息，并由被告承担该案的诉讼费用。目前该案仍处于仲裁审理阶段。审计全额计提坏账准备，本次评估为零。

11、本次委估固定资产-机器设备中包含了上重厂拟转让给上海电气上重铸锻有限公司、上海电气上重碾磨特装设备有限公司的部分设备，拟转让的设备主要包括机器设备和电子设备，共 401 项，账面原值 377,312,233.33

所涉及拟置出的上海重型机器厂有限公司 100%股东权益价值资产评估报告书

元，账面净值 197,574,263.38 元（详见评估明细表）。

12、委估企业存在所有权或使用权受到限制的资产情况披露如下：

（1）银行存款中因涉及诉讼被上海市闵行区人民法院冻结的银行存款 23,940,441.75 元。

（2）委估企业以账面价值为人民币 92,263,410.40 元的应收账款质押与银行签订附追索权的应收账款保理合同，取得银行借款人民币 75,000,000.00 元。

13、长期投资单位——上海上重环保设备工程有限公司（以下简称“上重环保”）因企业停业调整需要以 2012 年 8 月 31 日为基准日已将部分房产、土地和全部的设备作处理。上海电气（集团）总公司与上重环保于 2013 年 7 月 17 日签订了房地产转让合同，且已收到上海电气（集团）总公司购房定金 23,400,000.00 元，但至今尚未完成办理房地产交易手续。本次评估按签订的合同价格考虑需要补缴的出让金及税费确认最终的评估值。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

（1）委托方；

（2）其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

所涉及擬置出的上海重型機器廠有限公司 100% 股東權益價值資產評估報告書

3、本報告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2015 年 12 月 2 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

首席评估师：舒英

注册资产评估师：杨伟瞰

注册资产评估师：汪昱新

2015 年 12 月 2 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

## 1. 責 任 聲 明

本文件的資料乃遵照《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料。本公司的董事願就本文件的資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本文件所載資料於所有重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令本文件或其所載任何稱述產生誤導。

## 2. 股 本

於最後實際可行日期，本公司之股本如下：

|             | 股份數目<br>(萬股)        | 佔本公司<br>現有已發行<br>股本總額之% |
|-------------|---------------------|-------------------------|
| 上海電氣總公司(A股) | 703,045.87          | 54.82%                  |
| 上海電氣總公司(H股) | 2,933.40            | 0.23%                   |
| 公眾(A股+H股)   | 576,451.16          | 44.95%                  |
| 總計          | <u>1,282,430.43</u> | <u>100.00%</u>          |

### 3. 專家及同意

以下為在本通函內發表意見或建議的專家資格：

| 名稱              | 資格                                                   |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| 國泰君安融資有限公司      | 一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問 |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 | 合資格獨立專業評值師                                           |
| 上海東洲資產評估有限公司    | 合資格中國評估師                                             |
| 上海立信資產評估有限公司    | 合資格中國評估師                                             |
| 通力律師事務所         | 中國法律顧問                                               |

於最後實際可行日期，上述各專家已發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其意見或函件及／或引述其報告或函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可合法執行)。

於最後實際可行日期，自本公司最近期所公布經審核年度財務報表的編製日期二零一四年十二月三十一日以來，上述各專家概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

### 4. 無重大不利變化

於最後實際可行日期，本公司的部分業務發展處於新一輪經濟調整轉型期內，應對不斷變化的宏觀經濟環境，本公司也將相應採取更謹慎的戰略。除上述披露之外，自二零一四年十二月三十一日(本公司最近期所公佈經審核年度財務報表的編制日期)以來，本集團的財務和經營狀況無任何重大不利變動。

## 5. 董 事 之 服 務 合 約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主在一年內可終止而毋須作賠償(法定賠償除外)的協議)。

## 6. 權 益 披 露

於最後實際可行日期，自本公司最近期所公布經審核年度財務報表的編製日期二零一四年十二月三十一日以來，概無董事或監事直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。

除黃迪南先生、鄭建華先生及王強先生於上電集團及其聯繫人出任職務外，自本公司最近期公布經審核年度財務報表的編製日期二零一四年十二月三十一日以來，概無董事或監事於本集團任何成員公司所訂立的最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例任何該等董事、監事或最高行政人員被視為或當作持有

之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須列入本公司備存之登記冊中記錄，或根據本公司採納之標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡如下：

| 姓名           | 權益性質 | 公司    | 所持股份數目 |
|--------------|------|-------|--------|
| 高級管理人員<br>李靜 | 個人   | 本公司A股 | 2,996  |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例任何該等董事、監事或最高行政人員被視為或當作持有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須列入本公司備存之登記冊中記錄，或根據本公司採納之標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條概無董事或其聯繫人於任何與本集團之業務構成競爭之業務中擁有權益或可能與本集團有任何利益衝突。

## 8. 備查文件

下列文件的副本自通函日期起至二零一六年一月十八日止期間(包括首尾兩日)正常營業時間內，在香港中環怡和大廈28樓Clifford Chance辦事處可供查閱：

- 1) 重組協議；
- 2) 股份認購協議；
- 3) 獨立董事委員會函件；
- 4) 獨立財務顧問函件；
- 5) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的上海電氣實業有限公司100%股權評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2015]第0898053號；
- 6) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的上海電裝燃油噴射有限公司61%股權評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2015]第0900053號；

- 7) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的上海鼓風機廠有限公司100%股權評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2015]第0899053號；
- 8) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的上海軌道交通設備發展有限公司14.79%股權評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2015]第0901053號；
- 9) 上海東洲資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的目標物業評估報告，該文件編號為滬東洲資評報字[2015]第0902053號；
- 10) 上海立信資產評估有限公司編製的日期為二零一五年十二月二日的上海重型機器廠有限公司100%股權的評估報告，該文件編號為信資評報字(2015)第464號；
- 11) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海電氣實業有限公司及其子公司模擬合併財務報表審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14362號；
- 12) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海電氣實業有限公司(單體)的模擬財務報表審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14362-1號；
- 13) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海電裝燃油噴射有限公司的審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14326號；
- 14) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海鼓風機廠有限公司的審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14239號；
- 15) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海軌道交通設備發展有限公司及其子公司合併財務報表的審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14491號；
- 16) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海軌道交通設備發展有限公司(單體)財務報表的審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14491-1號；

- 17) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海重型機器廠有限公司及其子公司合併財務報表的審計報告，該文件編號為天職業字[2015] 14289號；
- 18) 天職國際會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的上海重型機器廠有限公司(單體)財務報表的審計報告，該文件編號為天職業字[2015]14289-1號；
- 19) 普華永道中天會計師事務所編製的日期為二零一五年十二月二日的本公司備考合併財務報表的審閱報告，該文件編號為普華永道中天閱字(2015)第068號；及
- 20) 本附錄「專家及同意」一段所述的專家同意書。