

上海广电电气（集团）股份有限公司
购买上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关有限公司厂房
及土地并代为建造新厂房的关联交易公告

上海广电电气（集团）股份有限公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关联交易概述

上海广电电气（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）第二届董事会第三次会议于 2011 年 4 月 11 日召开，会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司购买上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关有限公司厂房及土地并代为建造新厂房的议案》，根据该项议案，公司将受上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关有限公司委托，在其拥有的位于奉贤区西渡镇奉浦开发区环城东路的土地上代为建造新厂房（以下简称“标的资产 1”）；同时，以代为建造新厂房的建设资金出资购买上海通用电气广电有限公司和上海通用电气开关有限公司位于奉贤区南桥路 865 号、868 号及沪杭公路 1 号的土地及厂房（以下简称“标的资产 2”）。该议案已经独立董事吕巍、吴青华、朱震宇及徐晓青作出事前认可，同意提交公司董事会审议，并发表明确同意的独立意见。本议案经全体非关联董事审议表决，关联董事严怀忠、蔡仁贵回避表决。本议案尚需提交公司股东大会审议通过，关联股东须回避表决。

二、关联方介绍和关联关系

1、上海通用电气广电有限公司（以下简称“EJV”）：

- （1）法定代表人：陈炜；
- （2）注册资本：2,750 万美元；
- （3）住所：上海市奉浦工业区奉浦大道 111 号；
- （4）经营范围：生产电气控制设备及节能变压器，销售公司自产产品。

EJV 系公司的参股子公司，GE 太平洋持有其 60%股权，公司持有其 40%股权。

2、上海通用电气开关有限公司（以下简称“CJV”）：

- (1) 法定代表人：陈炜；
- (2) 注册资本：1,110 万美元；
- (3) 住所：上海市奉浦工业区奉浦大道 111 号；
- (4) 经营范围：生产电气设备元器件，销售公司自产产品。

CJV 系公司的参股子公司，GE 太平洋持有其 60%股权，公司持有其 40%股权。

三、关联交易标的基本情况

1、关联交易（标的资产 1）

鉴于 EJV 和 CJV 现已取得位于奉贤区西渡镇奉浦开发区环城东路土地 58,361 平方米（其中 EJV51,069 平方米，CJV7,292 平方米），并拟委托公司在该等土地上投资建造新厂房用于 EJV 和 CJV 的搬迁。公司将受托在该等土地上按照 EJV 和 CJV 的要求投资建造约 5 万平方米的工业厂房，约定建设资金不低于 2,100 万美元所对应的人民币（13,800 万元），同时不超过人民币 14,600 万元。另，公司代 EJV 和 CJV 支付土地款 2,400 万元。因此，此关联交易标的金额为不低于人民币 16,200 万元，并不高于人民币 17,000 万元。

2、关联交易（标的资产 2）

根据《关于公司购买上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关有限公司厂房及土地的议案》，标的资产具体情况如下：

序号	权属人	产权证编号	房地座落	土地面积 (平方米)	房屋建筑面 积 (平方米)
1	EJV	沪房地奉字(2000) 第 000826 号	奉贤区南桥镇南桥 路 868 号	12,048.00	8,668.61
2	EJV	沪房地奉字(2000) 第 000827 号	奉贤区南桥镇南桥 路 865 号	1,950.00	603.51
3	EJV	沪房地奉字(2000) 第 000828 号	奉贤区南桥镇南桥 路 868 号	12,900.00	6,794.20
4	EJV	沪房地奉字(2002) 第 016372 号	奉贤区南桥镇南桥 路 865 号	3,585.00	2,681.00
5	EJV	沪房地奉字(2002) 第 016373 号	奉贤区南桥镇南桥 路 865 号	6,540.00	4,779.21
6	EJV	沪房地奉字(2002) 第 016374 号	奉贤区南桥镇沪杭 公路 1 号	4,440.00	4,189.23
7	EJV	沪房地奉字(2002)	奉贤区南桥镇南桥	3,720.00	3,120.55

		第 016375 号	路 865 号		
8	EJV	沪房地奉字(2002)第 016376 号	奉贤区南桥镇南桥路 865 号	3,460.00	3,631.00
9	EJV	沪房地奉字(2002)第 016377 号	奉贤区南桥镇南桥路 868 号	2,255.00	3,386.94
10	CJV	沪房地奉字(2002)第 018020 号	奉贤区南桥镇沪杭公路 1 号	7,230.00	5,619.26
合计				58,128.00	43,473.51

根据公司聘请的上海立信资产评估有限公司于 2011 年 3 月 26 日出具的信资评报字[2011]第 156 号《上海广电电气(集团)股份有限公司了解部分资产价值项目资产评估报告书》，截至 2010 年 12 月 31 日，标的资产 2 的评估总价值为人民币 17,137.48 万元。公司本次购买标的资产 2 的价格经双方协商一致确定为：不低于人民币 16,200 万元，并不高于人民币 17,000 万元。

四、定价政策和定价依据

1、关联交易（标的资产 1）

鉴于公司属于受 EJV 和 CJV 的委托，代为建造约 5 万平方米的工业厂房，经双方友好协商确定，此关联交易标的金额为不低于人民币 16,200 万元，并不高于人民币 17,000 万元（参考标的资产 2 的评估总价值）。

2、关联交易（标的资产 2）

根据公司聘请的上海立信资产评估有限公司于 2011 年 3 月 26 日出具的信资评报字[2011]第 156 号《上海广电电气(集团)股份有限公司了解部分资产价值项目资产评估报告书》，截至 2010 年 12 月 31 日，标的资产的评估总价值为人民币 17,137.48 万元。

本次涉及关联交易的价格按公平、公正、合理的原则由双方协商确定，公司本次购买标的资产的价格以评估值为参考且不高于评估值，经双方协商一致确定为：不低于人民币 16,200 万元，并不高于人民币 17,000 万元。

五、关联交易的目的是对公司的影响

公司代 EJV 和 CJV 建造的新厂房将用于 EJV 和 CJV 的搬迁，同时，公司将以前新厂房的建设资金作为购买标的资产 2 的支付资金。本次涉及的关联交易实施完成后，一方面，EJV 和 CJV 通过搬迁并对新厂房进行合理规划布局可以增加新产品生

产，并进一步提高原有产品生产效能，从而为公司带来更多的投资收益；另一方面，标的资产与公司现有“南桥路 865 号”和“沪杭公路 1829 号”土地和厂房相连，有利于公司对其进行统一经营管理。因此，公司管理层认为上述资产购买方案有利于公司自身和 EJV、CJV 未来业务的长远发展。

六、关联交易生效条件

此两项关联交易互为前提条件，且需经过公司股东大会审议通过后方可实施。

七、独立董事事前认可情况

公司独立董事吕巍、吴青华、朱震宇及徐晓青根据公司董事会提供的审议有关资料，就《关于公司购买上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关有限公司厂房及土地的议案》作出事前认可，并同意将该议案提交公司董事会审议。

八、独立董事意见

公司独立董事吕巍、吴青华、朱震宇及徐晓青认为：本议案审议及表决程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《上海广电电气（集团）股份有限公司章程》的规定。我们认为，公司本次拟出资购买参股子公司上海通用电气广电有限公司、上海通用电气开关位于奉贤区南桥路及沪杭公路的厂房及土地有限公司，有利于公司统一经营管理，符合公司的实际情况和长远发展规划。本次关联交易不会影响上市公司的独立性，定价依据公平合理，符合公司及其参股子公司及全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益。

九、保荐机构意见

公司保荐机构东吴证券股份有限公司发表意见：东吴证券审阅了上述关联交易事项所涉及的相关产权证书、资产评估报告、董事会议案、董事会决议、独立董事意见等相关资料，我们认为：本次关联交易的内容符合有关法律、法规和公司章程的规定；独立董事就相关事项发表了独立意见，关联董事就相关议案表决进行了回避，决策程序合法、合规、有效。本次关联交易的定价原则为以评估值为参考且不低于评估值，交易价格公允合理，没有损害非关联股东的利益。综合考虑广电

电气的经营情况和发展前景等因素，本次资产购买可进一步提高广电电气的综合盈利能力，有利于其加强经营管理，符合广电电气和全体股东的利益。东吴证券对此无异议。

十、备查文件目录

- 1、上海广电电气（集团）股份有限公司第二届董事会第三次会议决议；
- 2、上海广电电气（集团）股份有限公司独立董事关于第二届董事会第三次会议有关议案的独立意见。

特此公告。

上海广电电气（集团）股份有限公司

二〇一一年四月十一日

上海广电电气（集团）有限公司
了解部分资产价值项目资产评估报告书

信资评报字（2011）156号



上海立信资产评估有限公司

二〇一一年三月

目 录

签字注册资产评估师声明	- 1 -
上海广电电气（集团）股份有限公司了解部分资产价值项目资产评估报告书摘要	- 3 -
上海广电电气（集团）股份有限公司 了解部分资产价值项目资产评估报告书	- 6 -
一、委托方、委估资产所属单位概况	- 6 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 8 -
四、价值类型及其定义	- 13 -
五、评估基准日	- 13 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 15 -
八、评估程序实施过程和情况	- 16 -
九、评估中的假设和限制条件	- 17 -
十、评估结论	- 17 -
十一、特别事项说明	- 18 -
十二、评估报告使用限制说明	- 20 -
十三、评估报告提出日期	- 20 -
备查文件	- 21 -
一、委托方企业法人营业执照及基准日财务报表	- 21 -
二、资产占有方企业法人营业执照及基准日财务报表	- 24 -
三、房地产权证	- 32 -
四、资产评估委托方承诺函（原件）	- 94 -
五、资产占有方承诺函（原件）	- 95 -
六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	- 97 -
七、上海立信资产评估有限公司营业执照	- 98 -
八、上海立信资产评估有限公司资格证书	- 99 -
九、参加本评估项目的人员资格证书	- 100 -
十、资产评估业务约定书	- 101 -
十一、委估资产清查评估明细表	- 103 -

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[2011]第 156 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、我们对房屋建筑物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，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、本报告仅为委托方了解委估资产的价值使用，不得为其它任何用途服务。

上海广电电气（集团）股份有限公司 了解部分资产价值项目资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2011]第 156 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海广电电气（集团）股份有限公司（以下简称广电集团公司）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。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 2010 年 12 月 31 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：

评估范围：本项评估的范围为上海通用电气开关有限公司所拥有 5,619.26 平方米房地产（含土地使用权 7,230 平方米）及上海通用电气广电有限公司所拥有的 41,982.25 平方米房地产（其中：有产证房屋建筑面积 37,854.25 平方米，含土地使用权 50,898.00 平方米）。

评估基准日：2010 年 12 月 31 日

评估目的：了解资产价值

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、成本法

评估结论：经评估，广电集团公司委托评估的房地产价值为人民币 17,137.48 万元，大写人民币壹亿柒仟壹佰叁拾柒万肆仟捌佰元。其中：上海通用电气开关有限公司委估房地产市场价值 2,327.50 万元，上海通用电气广电有限公司委估房地产市场价值 14,809.98 万元。

评估结果汇总表

评估基准日: 2010年12月31日

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	坐落	土地面积	土地性质	使用期限	房屋建筑面积	评估价值	折合单价
1	2002-018020	南桥镇沪杭公路1号	7,230	出让	2002-12-16 至 2052-5-15	5,619.26	23,275,000	4,142
	开关公司小计		7,230			5,619.26	23,275,000	
1	2000-000828	奉贤区南桥镇南桥路868号	12,900	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	6,794.20	26,015,000	3,829
2	2000-000826	奉贤区南桥镇南桥路868号	12,048	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	8,668.61	33,918,000	3,913
3	2000-000827	奉贤区南桥镇南桥路865号	1,950	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	603.51	2,178,000	3,609
4	2002-016372	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,585	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	2,681.00	8,329,000	3,107
5	2002-016376	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,460	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,631.00	13,536,000	3,728
6	2002-016377	奉贤区南桥镇南桥路868号	2,255	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,386.94	13,327,000	3,935
7	2002-016374	奉贤区南桥镇沪杭公路1号	4,440	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,189.23	20,822,000	4,970
8	2002-016375	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,720	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,120.55	9,694,000	3,107
9	2002-16373	奉贤区南桥镇南桥路865号	6,540	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,779.21	18,806,000	3,935
10	无产证	无产证房屋				4,128.00	1,474,800	
	电气公司小计		50,898			41,982.25	148,099,800	
	合计						171,374,800	

本次评估有权证的房屋采用市场法结果, 无产证房屋对房屋按成本法结果列入, 详见明细表。

本报告提出日期为2011年3月26日, 评估结果的有效使用日期至2011年12月

30 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”。

上海立信资产评估有限公司

2011 年 3 月 26 日

上海广电电气（集团）股份有限公司 了解部分资产价值项目资产评估报告书

信资评报字（2011）第 156 号

上海广电电气（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公司的委托，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——市场法及成本法，对贵公司的委估资产进行了评估。

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 2010 年 12 月 31 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、委估资产所属单位概况

（一）委托方概况

名称：上海广电电气（集团）股份有限公司

住所：上海市奉贤区南桥镇南桥路 865 号

注册资本：41,310 万元

实收资本：41,310 万元

法定代表人：严怀忠

经济性质：股份有限公司（非上市）

经营范围：高低压输配电成套设备、各类元器件及零配件的生产销售，投资管理，从事货物及技术的进出口业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

（二）委估资产所属单位（一）概况

名称：上海通用电气开关有限公司

住所：上海市奉浦工业区奉浦大道 111 号

注册资本：美元 1,110 万元

实收资本：美元 1,110 万元

法定代表人：陈炜

经济性质：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产电气设备元器件，销售公司自产产品（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

（三）委估资产所属单位（二）概况

名称：上海通用电气广电有限公司

住所：上海市奉浦工业区奉浦大道 111 号

注册资本：美元 2,750 万元

实收资本：美元 2,750 万元

法定代表人：陈炜

经济性质：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产电气控制设备及节能变压器，销售公司自产产品（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

（四）本评估报告的使用者限制为：

委托方。

二、评估目的

本项评估的目的是了解资产价值。

广电集团公司为了解子公司部分房地产价值，委托本公司对涉及的海通用电气开关有限公司 5,619.26 平方米房地产（含土地使用权 7,230 平方米）及上海通用电气广电有限公司所拥有的 41,982.25 平方米房地产（其中：有产证房屋建筑面积 37,854.25 平方米，含土地使用权 50,898.00 平方米）

进行评估。本次评估即是上述经济行为提供委估资产的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围:

本次资产评估对象系上海通用电气开关有限公司所拥有的5,619.26平方米房地产(含土地使用权7,230平方米)及上海通用电气广电有限公司所拥有的41,982.25平方米房地产(其中:有产证房屋建筑面积37,854.25平方米,含土地使用权50,898.00平方米)。

委托评估的资产类型涉及固定资产—房屋建筑物及无形资产—土地使用权,评估前委估资产账面金额明细如下:

资产名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	9,891,627.91	6,391,466.54
土地使用权	4,204,028.10	3,464,776.29
开关公司房地产小计	14,095,656.01	9,856,242.83
房屋建筑物	133,712,540.75	79,913,139.74
土地使用权	32,119,168.40	25,707,439.35
电气公司房地产小计	165,831,709.15	105,620,579.09
合计	179,927,365.16	115,476,821.92

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况:

委估资产共涉及10项房地产权证,委估资产明细如下:

序号	权证编号	坐落	土地面积	土地性质	使用期限	房屋建筑面积
1	2002-018020	南桥镇沪杭公路1号	7,230	出让	2002-12-16 至 2052-5-15	5,619.26
	开关公司小计		7,230			5,619.26
1	2000-000828	奉贤区南桥镇南桥路 868号	12,900.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	6,794.20

2	2000-000826	奉贤区南桥镇南桥路 868号	12,048.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	8,668.61
3	2000-000827	奉贤区南桥镇南桥路 865号	1,950.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	603.51
4	2002-016372	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,585.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	2,681.00
5	2002-016376	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,460.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,631.00
6	2002-016377	奉贤区南桥镇南桥路 868号	2,255.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,386.94
7	2002-016374	奉贤区南桥镇沪杭公 路1号	4,440.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,189.23
8	2002-016375	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,720.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,120.55
9	2002-16373	奉贤区南桥镇南桥路 865号	6,540.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,779.21
10	无权证房屋					4,128.00
	电气公司小计		50,898.00			41,982.25
	委估资产合计		58,128.00			47,588.33

其中：

(1) 上海通用电气开关有限公司房地产

涉及上海通用电气开关有限公司房地产共 1 项房地产权证，其中：房屋建筑物账面原值 9,891,627.91 元，净值 6,391,466.54 元，土地使用权原始入账值 4,204,028.10 元，账面净值 3,464,776.29 元。

委估房地产已办理权证，权证编号：沪房地奉字（2002）第 018020 号，权利人：上海通用电气开关有限公司；

坐落：奉贤区南桥镇沪杭公路 1 号

土地性质：出让；

土地用途：工业；

宗地地号：奉贤区江海镇人民村 14/1 丘；

土地面积：7,230 m²；

使用期限：自 2002 年 12 月 16 日至 2052 年 5 月 15 日止；

房屋建筑面积：5,619.26 平方米。

建筑物登记状况如下：

幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	层数
2	通用电气开关	钢结构	1994.01	5,606.08	部分二层
1	门卫	彩钢	1994.01	13.18	1
	合计			5,619.26	

委估地块四至范围：东近南桥路，北临沪杭公路，南、西两侧为上海通用电气广电有限公司厂区；土地开发程度：五通一平。委估地块位于奉贤区南桥新城，靠近上海市工业综合开发区（原名上海市奉浦工业区）。南桥新城规划控制区域北至大叶公路，东至浦星公路，南至上海绕城高速，西至南沙港和沪杭公路，总面积 71.39 平方公里。委估地块距上海虹桥国际机场 29 公里，距上海浦东国际机场 46 公里，距货运上海站 40 公里，周边大叶公路、大亭公路、沪宁高速公路、沪杭高速公路、绕城高速等主要交通干道环绕，交通运输条件较好，环境质量一般，周边商店、酒店、银行等配套设施齐全。

（2）上海通用电气广电有限公司房地产

涉及上海通用电气广电有限公司房地产共 9 项房地产权证，其中：房屋建筑物账面原值 133,712,540.75 元，净值 79,913,139.74 元，土地使用权原始入账值 32,119,168.40 元，账面净值 25,707,439.35 元。

权证登记情况如下：

序号	权证编号	坐落	土地面积	土地性质	使用期限	房屋建筑面积
1	2000-000828	奉贤区南桥镇南桥路 868 号	12,900.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	6,794.20

2	2000-000826	奉贤区南桥镇南桥路 868号	12,048.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	8,668.61
3	2000-000827	奉贤区南桥镇南桥路 865号	1,950.00	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	603.51
4	2002-016372	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,585.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	2,681.00
5	2002-016376	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,460.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,631.00
6	2002-016377	奉贤区南桥镇南桥路 868号	2,255.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,386.94
7	2002-016374	奉贤区南桥镇沪杭公 路1号	4,440.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,189.23
8	2002-016375	奉贤区南桥镇南桥路 865号	3,720.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,120.55
9	2002-16373	奉贤区南桥镇南桥路 865号	6,540.00	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,779.21
	电气公司小计		50,898.00			41,982.25

委估房产具体情况如下：

权证编号 及幢号	房屋名称	结构	建成 年月	建筑面积	层数
00828	变压器房屋			6,794.20	
1	门卫	混合	1995-1-1	38.72	1
2	厂房	钢混	1995-1-1	5,790.14	1
4	办公楼	钢混	1995-1-1	948.15	3
3	堆场	混合	1995-1-1	17.19	1
00826	电气制造房屋			8,668.61	
2	厂房	钢混	1995-1-1	8,356.54	2
4	配电房	混合	1995-1-1	244.24	2
1	门卫	混合	1995-1-1	40.19	1
3	厕所	混合	1995-1-1	27.64	1
00827	气瓶间等房屋			603.51	
1	车库	混合	1994-1-1	380.50	2

2	气瓶间	混合	1994-1-1	138.36	1
3	污水站	混合	1994-1-1	84.65	1
016372	直流柜房屋			2,681.00	
10	风能厂房	钢混	1993-1-1	1,944.00	2
5	风能办公室	混合	1993-1-1	514.00	3
8	过街楼	混合	1993-1-1	157	1
11	车棚	混合	1993-1-1	66	1
016376-7	机加工厂房	钢混	1991-1-1	3,631.00	2
016377-1	东厂食堂办公楼	混合	1998-1-1	3,386.94	3
016374	办公大楼			4,189.23	
1	门卫	混合	1996-1-1	23.60	1
2	展览厅	混合	1996-1-1	600.37	
3	过道	混合	1996-1-1	26.76	
4	办公大楼	钢混	1996-1-1	3,457.19	6
5	冷却塔	混合	1996-1-1	81.31	1
016375	搭框房屋			3,120.55	
3	电气搭框车间	混合	1994-1-1	1,061.41	1
2	搭框车间	混合	1994-1-1	114.4	1
1	宿舍	混合	1994-1-1	1,944.74	6
016373	机加工房屋			4,779.21	
2	机加工办公室	混合	1994-1-1	3,195.40	3
3	实验中心	混合	1994-1-1	668.93	1
4	电焊车间	混合	1994-1-1	914.88	1
无权证	机加工车间和直接柜 车间间建筑	砖混	2007	1,746.00	2
无权证	焊接车间外搭车间	钢结构	2007	1,318.00	1
无权证	搭框车间外搭车间	钢结构	2007	984	1
无权证	变压器车间车棚	简易	2007	80.00	1
	合计			41,982.25	

委估地块四至范围：北临沪杭公路及航南公路，以南桥路为界分割为东厂西厂，东近环城东路，西近环城西路，南近南奉公路；土地开发程度：五通一平。委估地块位于奉贤区南桥新城，靠近上海市工业综合开发区（原

名上海市奉浦工业区)。南桥新城规划控制区域北至大叶公路,东至浦星公路,南至上海绕城高速,西至南沙港和沪杭公路,总面积 71.39 平方公里。委估地块距上海虹桥国际机场 29 公里,距上海浦东国际机场 46 公里,距货运上海站 40 公里,周边大叶公路、大亭公路、沪宁高速公路、沪杭高速公路、绕城高速等主要交通干道环绕,交通运输条件较好,环境质量一般,周边商店、酒店、银行等配套设施齐全。

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

本项目资产评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为:月末会计报表完整准确,便于资产清查;

所选定的评估基准日邻近期间,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。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为:

中国人民银行贷款利率

6 个月及以下	5.35%/年
1 年期	5.81%/年
3 年期	5.85%/年

六、评估依据

(一)法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管

理办法》;

- 2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 3、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;
- 4、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 6、《房地产估价规范》;
- 7、其他有关法规和规定。

(二)评估准则依据

- 1、财政部《资产评估准则 - 基本准则》;
- 2、财政部《资产评估职业道德准则 - 基本准则》;
- 3、中评协《资产评估准则 - 评估报告》;
- 4、中评协《资产评估准则 - 评估程序》;
- 5、中评协《资产评估准则 - 业务约定书》;
- 6、中评协《资产评估准则 - 工作底稿》;
- 7、中评协《资产评估准则 - 不动产》;
- 8、中评协《企业国有资产评估报告指南》;
- 9、财政部、中评协发布的其他有关资产评估指南和资产评估指导意见。

(三)行为依据

资产评估业务约定书;

(四)产权依据

- 1、房地产权证;
- 2、基准日财务报表;

(五)取价依据

- 1、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料;
- 2、评估人员现场勘察记录;

- 3、国家外汇管理局公布的汇率；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

本次评估的目的为了解资产价值，评估的范围为工业房地产，根据评估行业的惯例，结合委估资产的具体情况，我认为，以市场法及成本法对委估资产的现行价值进行评估是适宜的。

A、市场法

市场比较法是根据替代原理，在一定市场条件下，选择同一供需圈内功能相似，近期已经发生交易的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估房地产进行比较，并对交易实例价格加以修正，从而确定委估房地产价格的方法。

市场法公式：评估价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

B、成本法

评估价值 = 房屋建筑物 + 土地使用权

(1) 房屋采用重置成本法

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值一般包含工程造价、前期费用、期间费用、资金成本等。成新率的确定。

成新率的测定采用年限法、完好分值率法。计算公式：**综合成新率 = 年限成新率 × 0.4 + 完好分值率 × 0.6**

(2) 土地使用权采用市场法评估

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条

件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

$$\text{评估对象比准地价} = \text{交易实例地价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正}$$

C、由于委估房地产部分土地使用权性质为划拨，因此在评估价值中减去土地使用权出让金。土地使用权出让金标准按照土地使用权市场法测算的价值的 30% 计算。

八、评估程序实施过程和情况

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

2011 年 3 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 2011 年 3 月 10 日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（2011）第 156 号。

2、收集资料，由委托方及委估资产所属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，我们听取了资产占有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，拟定评估方案和计划。

3、对委估资产进行清查核实

2011 年 3 月 15 日本公司评估人员随同委托方及委估资产所属单位相关人员至委估资产所在地奉贤区南桥路对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间 1 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、持续使用假设

即假定委估房地产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、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。

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。

5、委估资产中有部分房地产未办理权属登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

十、评估结论

经评估，广电集团公司委托评估的房地产价值为人民币 17,137.48 万元。其中：上海通用电气开关有限公司委估房地产市场价值 2,327.50 万元，上海通用电气广电有限公司委估房地产市场价值 14,809.98 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2010年12月31日

金额单位：人民币元

序号	权证编号	坐落	土地面积	土地性质	使用期限	房屋建筑面积	评估价值	折合单价
1	2002-018020	南桥镇沪杭公路1号	7,230	出让	2002-12-16 至 2052-5-15	5,619.26	23,275,000	4,142
	开关公司小计		7,230			5,619.26	23,275,000	
1	2000-000828	奉贤区南桥镇南桥路868号	12,900	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	6,794.20	26,015,000	3,829
2	2000-000826	奉贤区南桥镇南桥路868号	12,048	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	8,668.61	33,918,000	3,913
3	2000-000827	奉贤区南桥镇南桥路865号	1,950	划拨	1999-11-9 至 2049-11-8	603.51	2,178,000	3,609
4	2002-016372	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,585	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	2,681.00	8,329,000	3,107
5	2002-016376	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,460	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,631.00	13,536,000	3,728
6	2002-016377	奉贤区南桥镇南桥路868号	2,255	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,386.94	13,327,000	3,935
7	2002-016374	奉贤区南桥镇沪杭公路1号	4,440	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,189.23	20,822,000	4,970
8	2002-016375	奉贤区南桥镇南桥路865号	3,720	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	3,120.55	9,694,000	3,107
9	2002-16373	奉贤区南桥镇南桥路865号	6,540	出让	2002-9-12 至 2052-5-15	4,779.21	18,806,000	3,935
10	无产证	无产证房屋				4,128.00	1,474,800	
	电气公司小计		50,898			41,982.25	148,099,800	
	合计						171,374,800	

本次评估有权证的房屋采用市场法结果，无产证房屋对房屋按成本法结果列入，详见明细表。

十一、特别事项说明

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。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2011 年 12 月 30 日止）。当基准日后委估资产状况、或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

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它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、本报告仅为广电集团公司了解委估资产市场价值服务。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，除非另有说明，评估结论是委估资产的客观市场价值。我们未考虑如果该

等资产交易尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

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，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：

委托方。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2011 年 3 月 26 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

总评估师：姚平

注册资产评估师：顾向晖

注册资产评估师：汪昱新

2011 年 3 月 26 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