

上海东洲资产评估有限公司

关于对上海新梅置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之标的公司江阴戎辉盈利预测事项的专项说明

上海证券交易所：

上海新梅置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案中披露：“根据资产评估机构的预评估情况，标的公司预计 2016 年、2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年将分别实现净利润约 6,000 万元、10,600 万元、18,000 万元、18,500 万元和 19,000 万元。”

作为上海新梅本次重大资产重组的资产评估机构，上海东洲资产评估有限公司针对标的公司江阴戎辉未来五年的盈利预测事项出具专项说明如下：

一、预估盈利预测的过程

根据资产评估的有关原则和规定，上海东洲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，听取标的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，编制评估计划。

2、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、签订的合同、取得的相关资质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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、评定预估。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，确定最终得出预估盈利预测数据。

二、预估中主要清查的内容

1、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

2、评估对象主营业务收入情况；

3、评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧和无形资产摊销、人员人数及工资福利水平等情况；

4、评估对象主营业务成本中原材料价格、市场供求状况等情况；

5、评估对象的主营业务生产、经营能力等；

6、评估对象的应收、应付账款情况；

7、评估对象的关联交易情况；

8、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

9、评估对象资金状况，借款以及债务成本情况；

10、评估对象的相关土地房屋产权或经营场所租赁情况；

11、评估对象的抵押、担保及诉讼事项；

12、评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和

成本构成及其变化趋势等；

13、评估对象主要竞争者的简况，包括经营生产能力、价格及成本等；

14、评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

15、评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

16、评估对象有关在建工程以及续建工程拟投资的情况；

17、与本次评估有关的其他情况。

三、盈利承诺专项审核报告披露计划

截至目前，江阴戎辉的审计、评估工作仍在进行中，尚未最终完成，与江阴戎辉未来年度经营业绩相关的盈利承诺专项审核报告将在关于本次交易的第二次董事会审议通过后与重组报告书等相关资料同时披露。

四、资产评估机构的意见

经预评估，上海东洲认为：上海新梅置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案中所披露的标的公司江阴戎辉未来五年净利润数据来源于标的公司根据市场需求、自身经营状况及未来经营计划等因素所作出的盈利预测，盈利预测全面、合理考虑了相关因素。在本次预评估过程中，评估公司查阅了企业相关军工资质、认定等资料，对企业的主要资产进行了清查，并核实了企业现有的业务合同等资料。经分析，标的公司编制的未来五年盈利预测具有合理性。

（本页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司关于对上海新梅置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之标的公司江阴戎辉盈利预测事项的专项说明》之签章页）

法定代表人（授权代表）： _____

王小敏

签字评估师： _____

朱凌云

武 钢

上海东洲资产评估有限公司

年 月 日