

企业价值评估报告

项目名称： 上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告

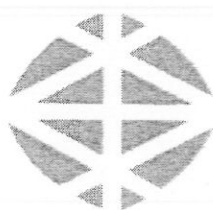
报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0836077 号

共 5 卷☆第 1 卷

上海华鑫股份有限公司

共 1 册☆第 1 册

（评估报告、评估说明、明细表及附件）



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 11 月 07 日



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、负债清单由委托方、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。



资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0836077 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. 产权持有者.....	5
III. 其他报告使用者.....	5
二、 被评估单位及其概况.....	5
三、 评估目的.....	13
四、 评估对象和评估范围.....	13
五、 价值类型及其定义.....	14
六、 评估基准日.....	14
七、 评估依据.....	14
I. 经济行为依据.....	14
II. 法规依据.....	15
III. 评估准则及规范.....	15
IV. 取价依据.....	16
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.....	17
八、 评估方法.....	17
I. 概述.....	17
II. 评估方法选取理由及说明.....	17
III. 资产基础法介绍.....	18
九、 评估程序实施过程和情况.....	20
十、 评估假设.....	21
十一、 评估结论.....	22
I. 概述.....	22
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. 评估报告使用有效期.....	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.....	25
报告附件.....	27



资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0836077 号
委托方	上海华鑫股份有限公司、上海仪电（集团）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	上海华鑫股份有限公司。
评估目的	重大资产置换及发行股份购买资产。
评估基准日	2016 年 08 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象和范围系上海华鑫股份有限公司拥有的部分资产和负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 414,320,740.51 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位部分资产及负债净值为人民币 929,233,542.14 元。 大写：人民币玖亿贰仟玖佰贰拾叁万叁仟伍佰肆拾贰元壹角肆分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 08 月 30 日。
重大特别事项	本项目涉及重大特别事项，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

(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。

上海华鑫股份有限公司、上海仪电（集团）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，按照必要的评估程序，对上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的上海华鑫股份有限公司部分资产及负债在 2016 年 08 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0836077 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方一： 名称：上海华鑫股份有限公司（证券代码：600621） 住所：中国（上海）自由贸易实验区金海路 1000 号 法定代表人：毛辰 注册资本：人民币 52408.2351 万元整 公司类型：股份有限公司（上市） 经营范围：房地产开发经营，自由房屋租赁，物业管理，工程管理服务，建筑装修装饰工程，对高新技术产业投资，实业投资，投资管理，生产经营机电产品、网络设备、电力设备、建筑材料，提供相关服务，包括公共安全设施的设计、施工、安装诸方面业务；经营自产产品和相关技术的出口及内销，生产自需的原辅材料、设备等和相关技术的进口，承办“三来一补”。【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】 委托方二：
--------	---



名称：上海仪电（集团）有限公司
 住所：上海市徐汇区田林路 168 号
 法定代表人：王强
 注册资本：人民币 350000.000000 万元
 公司类型：有限责任公司(国有独资)
 经营范围：计算机系统集成、计算机网络通讯产品、设备及相关的工程设计、安装、调试和维护，计算机领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，销售计算机硬件、软件及外围设施，机电设备安装工程，建筑智能化工程，工程管理服务，合同能源管理，办公自动化设备、公共安全设备及器材、照明器具、电子产品、汽车零部件及配件（除蓄电池）、仪器仪表、电子元器件、通信设备、船用配套设备、家用电器的研发、设计、销售及技术咨询，从事货物及技术进出口业务，产权经纪，以及上海市国资委授权范围内的国有资产经营与管理业务。【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】

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为上海华鑫股份有限公司。

III. 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

被评估单位为上海华鑫股份有限公司，即本次委托方之一。

1. 历史沿革

上海华鑫股份有限公司（原名上海金陵股份有限公司）为境内公开发行 A 股股票并在上海证券交易所上市的股份有限公司。公司于 1992 年 5 月经上海市经济委员会沪经企（1992）303 号文批准改制成为股份有限公司，公司股票于 1992 年 12 月 2 日在上海证券交易所上市，经批准发行的普通股总数为 50,993,000.00 股，每股面值 1 元，股本总额为 5,099.30 万元人民币，相应股权结构如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
----	------	------	------



一、	有限售条件股份	4,499.30	88.23%
1	发起人股	3,499.30	68.62%
	上海金陵无线电厂	3,281.90	64.36%
	川沙严桥工业公司	217.40	4.26%
2	社会募集法人股份	1,000.00	19.61%
二、	无限售条件流通股份	600.00	11.77%
1	人民币普通股	600.00	11.77%
	合计	5,099.30	100.00%

1993 年，公司以 1992 年末股本 5,099.30 万股为基数，每 10 股配 7 股进行增资配股，变更后股本总数为 5,695.70 万股。

1994 年 5 月，公司公告送股方案：1993 年度红利分配以 10:3 比例派送红股。本次送股后股本总数变更为 7,404.41 万股。

1995 年，根据上海金陵股份有限公司第四次股东大会决议，公司按 10:3 比例向社会个人股东派送红股，同时遵循增资配股方案，公司按 10:3 比例向全体股东进行配股，社会公众股还可以从法人股的部分配股权中按 10:6 的比例受让配股。经上述送股和增资配股后，公司股本总数变更为 8,997.9597 万股。

根据上海金陵股份有限公司第五次股东大会决议及沪证办(1996)152 号文的通知，1995 年度红利分配以 10:3 比例派送红股，共送股 2,699.3879 万股。截至 2016 年 7 月 17 日，上海金陵股份有限公司股本总数变更为 11,697.3476 万股，相应股权结构如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	8,939.2676	76.42%
1	发起人股	5,913.8170	50.56%
	上海仪电控股(集团)公司	2,924.4432	25.00%
	上海由由实业发展总公司	367.4060	3.14%
	上海仪联资产经营公司	162.7317	1.39%
	上海金陵集体基金合作联社	1,589.2361	13.59%
	上海汇龙仪表电子有限公司	870.0000	7.44%
2	社会募集法人股份	1,991.1706	17.02%
3	社会公众受让转配	1,034.2800	8.84%
二、	无限售条件流通股份	2,758.0800	23.58%
1	人民币普通股	2,758.0800	23.58%
	合计	11,697.3476	100.00%

上海中华社科会计师事务所出具了沪中社会字(96)第 949 号《验资报告》对上述送股进行了审验确认。

根据上海金陵股份有限公司 1997 年第六次股东大会决议，1996 年度利润分配和资本公积转增股本方案如下：向全体股东按每 10 股派送 2



股红股，按 1996 年末总股本 11,697.3476 万股用资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。第六次股东大会同时审议通过了公司 1997 年增资配股方案，以 1996 年末股本 11,697.3476 万元为基数，每 10 股配 3 股，社会公众股股东可每 10 股转配 2 股。上述增资配股方案经中国证券监督管理委员会（证监上字[1997]84 号）的批准。截至 1997 年 12 月 8 日，上海金陵股份有限公司股本总数变更为 17,982.2231 万股，相应股权结构如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	13,572.0532	75.48%
1	发起人股	8,562.3706	47.62%
	上海仪电控股(集团)公司	4,676.1847	26.00%
	上海由由实业发展总公司	477.6278	2.66%
	上海金陵集体基金合作联社	1,916.0069	10.65%
	上海汇龙仪表电子有限公司	1,281.0000	7.12%
	上海仪联资产经营公司	211.5512	1.18%
2	社会募集法人股份	2,616.3587	14.55%
3	社会公众受让转配	2,393.3239	13.31%
二、	无限售条件流通股份	4,410.1699	24.52%
1	人民币普通股	4,410.1699	24.52%
	合计	17,982.2231	100.00%

上海中华社科会计师事务所出具了沪中社会字（97）第 763 号《验资报告》对上述 1997 年度增资配股及 1996 年度送股进行了审验确认。根据上海金陵股份有限公司 1998 年第七次股东大会决议，1997 年度利润分配和资本公积转增股本的分配方案如下：向全体股东按每 10 股派送 1.7 股红股，按 1997 年末总股本 17,982.2231 万股用资本公积向全体股东每 10 股转增 1.3 股。截至 1998 年 6 月 2 日，上海金陵股份有限公司股本总数变更为 23,377.0001 万股，相应的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	17,643.6704	75.47%
1	发起人股	11,131.0817	47.62%
	上海仪电控股(集团)公司	6,079.0401	26.00%
	上海由由实业发展总公司	620.9161	2.66%
	上海金陵集体基金合作联社	2,490.8090	10.65%
	上海汇龙仪表电子有限公司	1,665.3000	7.12%
	上海仪联资产经营公司	275.0166	1.18%
2	社会募集法人股份	3,401.2676	14.55%



3	社会公众受让转配	3,111.3211	13.31%
二、	无限售条件流通股份	5,733.3297	24.53%
1	人民币普通股	5,733.3297	24.53%
	合计	23,377.0001	100.00%

上海中华社科会计师事务所出具了沪中社会字(98)第579号《验资报告》对上述送股进行了审验确认。

根据上海金陵股份有限公司1999年第八次股东大会决议,1998年度利润分配和资本公积转增股本的分配方案如下:以1998年末总股本23,377.0001万股为基数,向全体股东按每10股派送3股红股,并以资本公积向全体股东每10股转增3股。截至1999年4月30日,上海金陵股份有限公司股本总数变更为37,403.2001万股,相应的股权结构如下:

单位:万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	28,229.8726	75.47%
1	国家股	9,726.4641	26.00%
2	境内发起人股	8,083.2664	21.61%
3	募集法人股	5,442.0282	14.55%
4	转配股	4,978.1139	13.31%
二、	无限售条件流通股份	9,173.3275	24.53%
1	人民币普通股	9,173.3275	24.53%
	合计	37,403.2001	100.00%

上海中华会计师事务所有限公司出具了沪中会字(99)第572号《验资报告》对上述送股进行了审验确认。

上海金陵股份有限公司1999年第八次股东大会决议同时审议通过了1999年增资配股方案,以1998年末股本23,377.0001万股为基数,每10股配3股。上述增资配股方案经中国证券监督管理委员会(证监公司字[1999]86号)的批准。截至1999年10月29日,上海金陵股份有限公司股本总数变更为40,314.0270万股,相应的股权结构如下:

单位:万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	29,420.7006	72.98%
1	国家股	10,638.3201	26.39%
2	境内发起人股	8,083.2666	20.05%
3	募集法人股	5,442.0282	13.50%
4	转配股	5,257.0857	13.04%
二、	无限售条件流通股份	10,893.3264	27.02%
1	人民币普通股	10,893.3264	27.02%



	合计	40,314.0270	100.00%
--	----	-------------	---------

上海众华会计师事务所出具了沪众会字（99）第 753 号《验资报告》对上述增资配股进行了审验确认。

根据上海金陵股份有限公司 2001 年第十次股东大会决议，2000 年度利润分配方案如下：以 2000 年末股本 40,314.0270 万股为基数，每 10 股送 3 股。截至 2001 年 5 月 14 日，上海金陵股份有限公司股本总数变更为 52,408.2351 万股，相应的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	31,412.6994	59.94%
1	发起人股	24,338.0627	46.44%
	上海仪电控股(集团)公司	13,829.8161	26.39%
	上海由由实业发展总公司	1,291.5056	2.47%
	上海金陵集体基金合作联社	629.5810	1.20%
	上海汇龙仪表电子有限公司	5,985.8586	11.42%
	上海恒欣投资发展有限公司	20.1981	0.04%
	上海同裕创业投资联社	2,581.1032	4.92%
2	社会募集法人股份	7,074.6367	13.50%
二、	无限售条件流通股份	20,995.5357	40.06%
1	人民币普通股	20,995.5357	40.06%
	合计	52,408.2351	100.00%

上海众华沪银会计师事务所出具了沪众会字（2001）第 0906 号《验资报告》对上述增资进行了审验确认。

2005 年 10 月 21 日，公司经股权分置改革后，股本总数保持不变，股权结构变更为如下：

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	23,014.4851	43.91%
	上海仪电控股(集团)公司	9,057.6302	17.28%
	上海敏特投资有限公司	5,650.2288	10.78%
	上海由由(集团)股份有限公司	845.8522	1.61%
	上海金陵集体基金合作联社	386.1372	0.74%
	原社会募集法人股东持有的股份	7,074.6367	13.50%
二、	无限售条件流通股份	29,393.7500	56.09%
1	人民币普通股	29,393.7500	56.09%
	合计	52,408.2351	100.00%

2006 年 10 月 23 日，股权分置改革中部分有限售条件的流通股正式上市流通，本次有限售条件的流通股上市数量为 109,270,379 股。公司股本总数保持不变，股权结构变更为如下：



单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	12,087.4472	23.06%
1	国家持股	9,057.6302	17.28%
2	其他内资持股	3,029.8170	5.78%
二、	无限售条件流通股份	40,320.7879	76.94%
1	人民币普通股	40,320.7879	76.94%
	合计	52,408.2351	100.00%

2007年10月22日,股权分置改革中第二部分有限售条件的流通股正式上市流通,本次有限售条件的流通股上市数量为26,204,117股。公司股本总数保持不变,股权结构变更为如下:

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	9,467.0355	18.06%
1	国家持股	9,057.6302	17.28%
2	其他内资持股	409.4053	0.78%
二、	无限售条件流通股份	42,941.1996	81.94%
1	人民币普通股	42,941.1996	81.94%
	合计	52,408.2351	100.00%

2008年10月21日,股权分置改革中剩余部分有限售条件的流通股正式上市流通,本次有限售条件的流通股上市数量为94,670,355股。公司股本总数保持不变,股权结构变更为如下:

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
一、	有限售条件股份	-	-
1	国家持股	-	-
2	其他内资持股	-	-
二、	无限售条件流通股份	52,408.2351	100.00%
1	人民币普通股	52,408.2351	100.00%
	合计	52,408.2351	100.00%

2010年5月7日,公司股东上海仪电控股(集团)有限公司通过上海证券交易所大宗交易的方式取得上海华铭投资有限公司与上海敏特投资有限公司所持有的上海金陵股份有限公司34,701,050股无限售条件流通股股份,占公司总股本的6.62%,交易价格为6.42元/股,交易总金额为22,278万元。本次转让前,上海仪电控股(集团)有限公司持有上海金陵股份有限公司104,816,472股股票,占已发行股份总数的20%,本次转让完成后,其持有上海金陵股份有限公司139,517,522股股份,占已发行股份总数的26.62%。截至2010年12月31日,公司主要股东如下:



单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	上海仪电控股(集团)公司	13,951.7522	26.62%
2	上海由由(集团)股份有限公司	1,220.0770	2.33%
3	上海益民食品一厂(集团)有限公司	683.1436	1.30%

经国务院国资委《关于上海金陵股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2011]330号)批复,公司原控股股东上海仪电(集团)有限公司于2011年12月将其所持有的上海金陵股份有限公司全部股份13,951.7522万股无偿划转至华鑫置业(集团)有限公司。本次股份划转后,华鑫置业(集团)有限公司持有上海金陵股份有限公司13,951.7522万股股份,占总股本的26.62%,成为上海金陵股份有限公司的控股股东。截至2011年12月31日,公司主要股东如下:

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	华鑫置业(集团)有限公司	13,951.7522	26.62%
2	上海由由(集团)股份有限公司	1,220.0770	2.33%
3	上海益民食品一厂(集团)有限公司	683.1436	1.30%

经上海金陵股份有限公司2011年第二十一一次股东大会审议通过,自2013年1月24日起,公司名称由“上海金陵股份有限公司”变更为“上海华鑫股份有限公司”。

截至本次评估基准日,公司股本总数和相应的股权结构未发生其他变化,股权结构如下:

单位：万股

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	人民币普通股	52,408.2351	100.00%
	合计	52,408.2351	100.00%

2. 企业简介

2007年-2008年,上海华鑫股份有限公司主营业务以机电产品、电工仪器仪表、印刷电路板表面装联等制造业,及房地产开发经营和自有房屋租赁为主。根据仪电集团的部署,公司从2009年开始了退出制造业、进军商务不动产的战略转型,主营业务逐步转向以园区房地产为主的开发经营和自有房屋租赁;2014年9月,随着上海金陵智能电表有限公司与上海金陵雷戈勃劳伊特电机有限公司的股权完成转让,公司全面完成了制造业的退出。

截至目前上海华鑫股份有限公司主要从事商务不动产的开发与经营,



经营模式是以租售结合为主，公司于本次评估基准日拥有的房地产项目主要有金领之都 A 区、金领之都 B 区、金领之都 C 区、松江园区项目、宜山路 801 号、杨思项目、华鑫天地金桥项目（PDP 项目）、沪太路项目等。因企业经营战略的需要，本次拟将上海华鑫股份有限公司部分资产和负债与上海仪电（集团）有限公司进行资产置换。

3. 经营状况

根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，拟置出资产的财务状况详见下表：

（1）拟置出资产模拟合并财务数据

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 08 月 31 日
资产总额	127,276.16	159,654.89	214,563.53
负债总额	98,986.55	115,577.48	168,008.82
归属于母公司所有者权益	21,667.77	39,236.43	39,991.16

项目 \ 年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
营业收入	15,240.31	6,783.35	284.68
利润总额	-696.81	-3,242.95	-4,965.93
归属于母公司所有者净利润	-1,341.89	-1,910.04	-3,378.59

（2）拟置出资产模拟单体财务数据

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 08 月 31 日
资产总额	87,159.24	105,520.53	164,558.84
负债总额	73,130.29	73,392.09	123,126.77
所有者权益	14,028.95	32,128.44	41,432.07

项目 \ 年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-3,903.93	-1,215.11	5,156.51
净利润	-3,903.93	-1,215.11	5,156.51

上述数据摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

上海华鑫股份有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 6%、5%，营



业税税率为 5%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税税率为 2%、3%，企业所得税税率为 25%。

三、评估目的

根据上海华鑫股份有限公司董事会决议和上海仪电（集团）有限公司董事会决议，本次评估系为上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的上海华鑫股份有限公司部分资产及负债价值提供参考。

该经济行为已经获得了上海华鑫股份有限公司董事会和上海仪电（集团）有限公司董事会的批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象和范围系上海华鑫股份有限公司拥有的部分资产和负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用）及负债等。总资产为 1,645,588,482.65 元，负债总额为 1,231,267,742.14 元。

2. 根据评估申报资料，本次拟置出的主要资产情况如下：

拟置出的房地产项目：

序号	房地产项目名称	产证建筑面积 (m²)	土地面积 (m²)	用途	使用状态	入账财务科目
1	杨思项目	37,352.00	48,963.00	工业	空置、部分出租	存货、投资性房地产
2	松江园区项目	59,894.59	200,515.00	工业	空置、部分出租	存货、固定资产—房屋建筑物、无形资产
3	宜山路项目	13,114.00	9,944.00	工业	出租	投资性房地产、无形资产
4	沪太路项目	4,616.00	3,945.00	工业	出租	投资性房地产、固定资产—房屋建筑物、无形资产
5	PDP 项目	54,776.85	82,028.00	工业	空置	存货

拟置出的公司股权：

序号	企业名称	投资比例	核算方式
1	上海择鑫置业有限公司	68.00%	成本法
2	苏州工业园区青剑湖置业有限公司	51.00%	成本法
3	上海金陵置业有限公司	100.00%	成本法
4	上海奥仑实业有限公司	100.00%	成本法



5	上海华劼企业发展有限公司	51.00%	成本法
6	上海华鑫智城有限公司	35.00%	权益法

3. 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，且已经过众华会计师事务所（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 2016 年 08 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为为依据

1. 上海华鑫股份有限公司董事会决议；
2. 上海仪电（集团）有限公司董事会决议。



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. 《国有资产评估管理办法》国务院令 第 91 号
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 第 3 号；
9. 《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；
10. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》财政部令 第 32 号；
14. 《中华人民共和国房地产管理法》；
15. 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—机器设备；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估准则—无形资产；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
13. 投资性房地产评估指导意见（试行）；



14. 企业国有资产评估报告指南；
15. 评估机构业务质量控制指南；
16. 以财务报告为目的的评估指南（试行）；
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》；
19. 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. 评估基准日近期的《慧聪商情》以及相关机电产品网站；
4. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》
5. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的价格信息
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
8. 上海市 2013 年基准地价更新成果；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
11. 长期投资单位评估基准日会计报表；
12. 公司提供的部分合同、协议等；
13. 公司提供的历史财务数据；
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
15. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照；
2. 房地产的权属证明文件；
3. 投资合同、协议；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 委托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

部分资产及负债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部分资产及负债评估业务，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。

市场法适用性分析：委评项目是一个资产组合，由部分资产和负债组成，其中资产主要是各种类型的房地产项目，在市场上很难找到同样规模、地理位置的资产组合的交易案例，因此不适合采用市场法估值。

收益法适用性分析：本次被评估标的是一个资产组合，主要由各种类型的房地产项目组成，基于核心资产的特殊性，其经营模式与一般的生产流通型企业不同：企业的生产工具——房地产具有稀缺性，无法大批量的生产和复制，当现有房地产对外销售完毕或者经济耐用年限到期后，未来房地产的持续开发受政策和土地资源稀缺性影响，具有不确定性，并且从财务报表看，企业也没有为该资产组整体运转配备必要的流动资金和运营团队，因此该资产组合不具备采用收益法估值的基础，不适宜采用整体收益法进行估值。

资产基础法：资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，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评估值，从而得到企业净资产的价值。因此委评对象适合采用资产基础法评估。

III. 资产基础法介绍

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，得出部分资产及负债的评估价值。

长期股权投资

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；控股投资项目中，对于投资时间不长、资产结构、资产价值变化不大的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合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。

非实物资产及负债

1. 应收款项

本次评估主要为其他应收款。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。

2. 应收利息

核实借款合同，了解借款期限和利率，并查验最近一次的利息收入。按核实后正确的利息计提金额确定评估值。

3. 长期待摊费用

系松江园区档案室装修费摊销。评估人员审查了相关合同、对摊销过程进行了复核，确认摊销正常。本次按照账面值评估。

4. 负债

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。

实物资产

1. 杨思项目



(1) 根据被评估单位提供的情况说明和房地产权证，杨思项目的土地使用权为上海仪电控股（集团）公司（上海仪电（集团）有限公司的前身），故本次评估不对土地使用权进行作价，则房屋建筑物价值采用重置成本法进行评估。

(2) 设备类因为设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法。

(3) 存货开发成本中的相关费用是企业在准备开发该地块的过程中发生的必要费用，该项目目前尚处于待开发状态，故上述科目中的相应费用按账面值评估。

(4) 在建工程-土建工程主要是杨思项目局部房屋的改造工程，至本次评估基准日项目仍在进行中，本次评估根据账面成本加适当的资金成本和利润后，确定评估值。

2. 松江项目

(1) 该项目为被评估单位自建工业厂房，故本次评估采用房地分估的方法进行测算，即以重置成本法评估房屋建筑物价值，以市场比较法和基准地价修正法评估土地使用权价值，其中土地使用权的账面值同时在存货和无形资产两个科目中体现，本次将其评估值在无形资产科目中统一考虑，则存货中的相应账面成本评估为 0。

(2) 设备类因为设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故适合采用重置成本法进行估值。

3. 宜山路项目

(1) 该物业属于工业研发办公楼，位于上海市漕河泾开发区，周边有较多买卖交易案例和租金案例，可采用市场比较法和收益法确定评估值，本次将其评估值在投资性房地产科目中统一考虑。由于采用上述评估方法后，相对应的土地使用权和投资性房地产中的设备价值均已在房地产评估结论中体现，因此其对应的账面成本评估为 0。

(2) 固定资产电子设备科目中的设备因为设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故适合采用重置成本法进行估值。

4. 沪太路项目

该物业已整体出租，且租赁期限较长（至 2022 年 12 月），对于该类型物业最适宜采用收益法进行评估，且考虑到被评估物业所涉及的土地使用权属于空转土地，按规定需补缴土地出让金，因此评估结论中需要扣除应缴纳的土地出让金。由于采用上述评估方法后，相对应的


 关于房地产
评估中税收
处理方式的
说明

土地使用权和投资性房地产中的设备价值均已在房地产评估结论中体现，因此其对应的账面成本评估为 0。

5. PDP 项目

经核实，该项目系企业于 2016 年 4 月底购入，距本次评估基准日相差仅 4 个月，且该楼盘为工业地产项目，近期该类型房地产价格变化不大。本次评估人员对该物业进行了实地勘察、对相关合同及凭证进行了核查，并调研了市场的交易案例情况，确认账面值基本反映了评估基准日的项目市场价格，故本次评估以账面值确认评估值。

1. 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。鉴于上述实际情况，本次评估所涉及的房地产的评估价格均为不含增值税的市场价格。
2. 对于本次拟置出资产中的实物资产部分（即上述杨思项目等 5 个项目），由于属于资产转让，因此估值均为不含增值税的市场价格，其因交易产生的销售费用、土地增值税、所得税等相关税费均由华鑫股份在本次交易后自行承担。
3. 本次拟置出资产中股权项目（上海择鑫置业有限公司和上海金陵置业有限公司）所涉及的房地产项目，均为企业通过购买方式获得的物业，用于对外销售，评估时按其市场销售价格扣除后续应缴纳的销售费用、土地增值税、所得税以及部分利润后的净额确定其评估值。
4. 本次拟置出资产中股权项目（上海奥仑实业有限公司）所涉及的房地产项目，是企业一处位于上海市青浦区待开发的工业物业项目，本次按市场价格确定评估值后考虑了因评估增值带来的土地增值税和所得税的影响。
5. 本次拟置出资产中股权项目（苏州工业园区青剑湖置业有限公司）所涉及的房地产项目，是企业正在开发的位于苏州工业园区的一处商业办公楼盘，目前已达到可售状态，本次采用假设开发法对其进行估值。

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、未来发展规划以及与同类型企业竞争的优势和劣势。
6. 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。
7. 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。
8. 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

基本假设:

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,且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它



不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先设计和制造的用途继续使用。

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，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：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下部分资产及负债净值为 929,233,542.14 元；其中：总资产账面值 1,645,588,482.65 元，评估值 2,160,501,284.28 元，增值额 514,912,801.63 元，增值率 31.29%；总负债账面值 1,231,267,742.14 元，评估值 1,231,267,742.14 元，无评估增减值；净资产账面值 414,320,740.51 元，评估值 929,233,542.14 元，增值额 514,912,801.63 元，增值率 124.28%。

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	103,670.97	99,896.86	-3,774.11	-3.64
非流动资产	60,887.87	116,153.26	55,265.39	90.77
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	45,911.40	51,075.63	5,164.23	11.25
投资性房地产净额	2,444.55	19,052.40	16,607.85	679.38
固定资产净额	11,143.77	17,621.62	6,477.85	58.13
在建工程净额	19.57	19.77	0.20	1.02
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	1,345.58	28,360.84	27,015.26	2,007.70
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	23.00	23.00		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	164,558.84	216,050.12	51,491.28	31.29
流动负债	74,596.77	74,596.77		
非流动负债	48,530.00	48,530.00		

(金额单位：万元)



评估基准日:	负债合计	123,126.77	123,126.77		
2016年08月31日	净资产(所有者权益)	41,432.07	92,923.35	51,491.28	124.28

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. 截至本次评估基准日，根据房地产权证（编号：沪房地闸字（1996）第 000407 号）显示，沪太路项目（沪太路 1250 号，产证门牌号为 1082 号）权利人为上海仪电控股（集团）公司（上海仪电（集团）有限公司前身，系被评估单位实际控制人，以下简称仪电集团）。经仪电集团确认，1998 年仪电集团将沪太路项目（沪太路 1082 号）的全部房屋建筑物和相应土地使用权（空转土地）均有偿转让给了被评估单位，但由于历史原因一直没有办理产证过户。故本次将沪太路房地产列入评估范围。

4. 截至本次评估基准日，根据房地产权证（编号：沪房地浦字（2006）第 078736 号）、房屋所有权证（编号：沪房南字第 04578 号）和土地使用权证（编号：沪国用（浦 94）字第 3210043 号）显示，杨思项目中上南路 3120 号房地产的权利人为仪电集团，上南路 3140 号房地产的权利人为上海微型电机厂（该企业破产后被被评估单位整体收购）。经仪电集团确认，杨思项目涉及的房屋建筑物属于被评估单位所有，且相应的账务都在被评估单位核算，但其土地使用权均在 1996 年时通过空转形式归属仪电集团所有。则列入本次评估范围的杨思项目仅包含房屋建筑物。两份产证显示房屋面积合计为 38999 平方米，其中有 1647 平方米已经拆除，则实际列入评估范围的有证房屋建筑物面积为 37352 平方米。

5. 根据 2013 年 4 月 20 日上海华鑫股份有限公司 2012 年度股东大会审议通过的《公司关于向中国进出口银行上海分行申请总额不超过 7 亿元人民币的贷款及为上海仪电（集团）有限公司提供反担保暨关联方交易的议案》，被评估单位于 2014 年 6 月 25 日向中国进出口银行上海分行申请了 3.85 亿元出口基地建设贷款，为了降低融资成本，上海仪电（集团）有限公司为本次贷款提供连带责任担保，担保期限为 2014 年 6 月 27 日起至 2023 年 5 月 15 日止。同时，被评估单位与上海仪电（集团）有限公司就上述贷款担保事项签署了《反担保协议书》，协议约定上海华鑫股份有限公司将其所持有的上海金陵投资有限公司 100%股权和上海择励实业有限



公司 100%股权质押给上海仪电（集团）有限公司，为仪电集团的上述担保提供等额质押反担保。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

6. 长期股权投资—上海择鑫置业有限公司

（1）上海择鑫置业有限公司为被评估单位的拟置出子公司，上海华鑫股份有限公司的持股比例为 68%，上海若兰投资有限公司对择鑫置业有限公司的持股比例为 32%。根据择鑫置业有限公司的投资协议和章程的规定，上海择鑫置业有限公司的股利分配比例与股权结构比例不一致。其中规定股东上海华鑫股份有限公司分取公司红利的比例为 32%，股东上海若兰投资有限公司分取公司红利的比例为 68%，故该长期股权投资的评估值=实收资本×68%+（评估净资产-实收资本）×32%。

（2）被评估单位通过上海择鑫置业有限公司受让上海若兰投资有限公司所持有的南汇联天园 32 幢房地产，该房产建筑面积约 12.06 万平方米，总金额约 4.94 亿元。上海择鑫置业有限公司向金融机构融资，融资的总金额不超过 2.5 亿元，用以支付上述交易的部分款项。被评估单位与上海若兰投资有限公司为该项融资共同提供连带责任担保，担保金额为 193,790,000.00 元，担保期限自 2015 年 7 月 27 日至 2020 年 7 月 27 日止。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

7. 长期股权投资—苏州工业园区青剑湖置业有限公司

2016 年 8 月 25 日，苏州工业园区青剑湖置业有限公司与东亚银行（中国）有限公司苏州分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行签订《人民币抵押贷款合同》，贷款额度为 2.6 亿元整，贷款用于苏州市工业园区唯正路北、亭隆街西联合生活广场的建设项目的开发费用，以及贷款人同意支付的其他有关该项目的费用。同时，为保证按时清偿贷款债务，苏州工业园区青剑湖置业有限公司将该联合生活广场项目占地范围内的建设用地使用权及其所有上盖建筑作为抵押物，抵押给东亚银行（中国）有限公司苏州分行。截至本次评估基准日，上述贷款尚未发放。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

8. 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。

9. 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。



10. 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 2016 年 08 月 31 日至 2017 年 08 月 30 日。
超过评估报告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 2016 年 11 月 07 日。
(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

梁 彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402776

王 欣



Tel:021-52402166

邹淑莲



其他主要评估人员

许功成、姜飞洋

报告出具日期

2016 年 11 月 07 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



资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海华鑫股份有限公司拟重大资产置换及发行股份购买资产所涉及的部分资产及负债评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0836077 号

序号 附件名称

1. 上海华鑫股份有限公司董事会决议
2. 上海仪电（集团）有限公司董事会决议
3. 上海华鑫股份有限公司营业执照
4. 上海仪电（集团）有限公司营业执照
5. 上海华鑫股份有限公司验资报告
6. 上海华鑫股份有限公司本次专项审计报告
7. 上海华鑫股份有限公司房地产权证及其他权利证明
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