

上海东洲资产评估有限公司
关于上海申通地铁股份有限公司
在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出
资产情形相关事项之专项核查意见

上海申通地铁股份有限公司（以下简称“申通地铁”、“上市公司”、“公司”）拟将上海申通地铁一号线发展有限公司（以下简称“一号线公司”）100%股权出售给上海申通地铁集团有限公司（以下简称“申通集团”），并向上海申通轨道交通研究咨询有限公司（以下简称“咨询公司”）购买上海申凯公共交通运营管理有限公司（以下简称“申凯公司”）的51%股权。本次交易以现金对价完成。

作为本次交易拟置出资产的评估机构，上海东洲资产评估有限公司（以下简称“我公司”或“东洲评估”）按照中国证监会2016年6月24日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《解答》”）的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下（如无特别说明，本核查意见中的简称与重组报告书上的简称具有相同含义）：

一、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）本次拟置出资产的评估作价情况

根据我公司出具的东洲评报字【2019】第0629号《资产评估报告》，评估师在综合分析了收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性后，确定一号线公司采用资产基础法评估，并按照必要的评估程序对一号线公司截至2018年12月31日的股东全部权益价值进行了评估。资产基础法评估结果如下：

一号线公司总资产账面值 219,646.34 万元，总负债账面值 44,587.40 万元，净资产账面值 175,058.94 万元。经资产基础法评估后的股东全部权益价值为 176,674.77 万元，评估增值 1,615.83 万元，增值率 0.92%。

（二）本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况

1、评估方法

因本次评估对象的评估方法适用性受限，本次采用资产基础法一种方法进行评估，并作为本次评估结论。

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

本次评估不采用收益法和市场法的理由如下：

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

被评估单位的主营收入是地铁票价收入，所依托的核心资产是地铁车辆、自动售票机、进站检票机等设备。由于近年来一号线公司收入增长乏力，已经连续多年呈现负增长，且地铁车辆大修费用随着车龄的增加而呈现波动式上升，导致 2018 年一号线公司毛利首次为负。经核实，企业 2018 年营业利润为-93.40 万元。

经与管理层沟通，该企业未来的经营状况主要分析如下：（1）地铁票价涉及公共利益，其价格变动存在不确定性。（2）核心地铁车辆设备服役时间较长，运营过程中维修保养的频率可能增加，年度费用相对较难估计。（3）目前地铁

车辆均在正常使用中，对于车辆的更新时间较难准确把握，由于地铁车辆的投资较大，大规模的资本性支出现金流的时间较难准确预计。

结合上述企业经营现状和管理层分析，企业未来盈利预测数据较难准确把握，故不适宜采用收益法评估。

（2）市场法适用的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

因本次评估对象的评估方法适用性受限，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

2、评估假设

（1）基本假设

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

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

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

4）资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市

场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（2）一般假设

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

2）本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

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

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

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

3、评估参数

本次评估中，我公司对置出资产采用资产基础法进行评估，并作为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况参数选取情况详见我公司出具的东洲评报字【2019】第 0629 号《资产评估报告》

（三）履行必要的决策程序

2019 年 5 月 24 日，上市公司召开第九届董事会第十次会议审议通过了本次重大资产重组等相关议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了同意的独立意见。

（四）核查结论

综上，本评估机构认为，本次交易拟置出资产一号线公司股东全部权益采用了资产基础法进行评估，并作为评估结论。本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

(本页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司关于上海申通地铁股份有限公司在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》)

法定代表人（或授权代表）：


王小敏

签字资产评估师：



王欣



赵璟

上海东洲资产评估有限公司

