

对上海证券交易所《关于对上海电气集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函》的回复

上海证券交易所：

根据贵所于 2016 年 11 月 22 日下发的《关于对上海电气集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函》（上证公函[2016]2315号）中的相关要求，上海东洲资产评估有限公司（以下简称：评估机构）组织项目团队人员对其中涉及由评估机构专项答复的相关意见做了逐项落实及说明，具体如下：

7、草案披露，报告期内，自仪泰雷兹信号系统签订的合同数量及合同金额下滑明显。请补充披露：（1）报告期内签订合同的主要条款，包括但不限于项目内容、项目金额、项目预期进度等；（2）报告期内签订合同数量及合同金额下滑明显的原因；（3）报告期内各期确认收入的合同数量、合计确认收入金额、期末在手合同数量以及合计未确认收入金额等；（4）结合上述问题补充披露采用收益法评估时主营业务收入预测的依据及合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（1）报告期内签订合同的主要条款，包括但不限于项目内容、项目金额、项目预期进度等

2014 年、2015 年及 2016 年，自仪泰雷兹当年中标并且签订的信号系统建造合同的主要内容如下：

单位：万元

| 时间     | 买方           | 项目金额      | 项目内容                      | 项目预期进度  |
|--------|--------------|-----------|---------------------------|---|
| 2016 年 | 南京地铁建设有限责任公司 | 21,598.90 | 南京至高淳城际轨道禄口机场至溧水段工程信号系统采购 | 项目工期：2016 年 8 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，质保时间：2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日 |
|        | 武汉地铁         | 10,625.33 | 武汉市轨道交通 11 号线             | 项目工期：2017 年 1 月 1 日至 2020   |

|                    |                  |                 |                                       |   |
|--------------------|------------------|-----------------|---------------------------------------|---|
|                    | 集团有限公司           |                 | 武昌段工程信号系统采购                           | 年 12 月 31 日, 质保时间: 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日   |
|                    |                  | 14,873.57       | 武汉市轨道交通 11 号线东段工程信号系统采购               | 项目工期: 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日, 质保时间: 2018 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日   |
|                    | 宁波市轨道交通集团有限公司    | 35,998.90       | 宁波市轨道交通 3 号线一期及宁波至奉化城际铁路工程信号系统采购      | 宁波三号线一期以及宁波至奉化首通段: 项目工期: 2016 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 31 日, 质保时间: 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。<br>宁波至奉化后通段: 待定。   |
| 2015 年             | 武汉地铁集团有限公司       | 41,198.90       | 武汉市轨道交通 7 号线工程信号系统采购                  | 一期: 项目工期: 2015 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 31 日, 质保时间: 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日;<br>二期: 项目工期: 2015 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日, 质保时间: 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 |
|                    | 南昌轨道交通集团有限公司     | 22,788.89       | 南昌市轨道交通 2 号线一期工程信号系统设备、安装、系统集成及相关服务   | 一期: 项目工期: 2015 年 9 月 30 日至 2017 年 8 月 31 日, 质保时间: 2017 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日;<br>二期: 项目工期: 2016 年 10 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日, 质保时间: 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日    |
|                    | 上海松江有轨电车投资运营有限公司 | 7,598.90        | 松江区有轨电车示范线工程信号系统采购                    | 项目工期: 2015 年 8 月 31 日至 2017 年 10 月 31 日, 质保时间: 2017 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日  |
|                    | 青岛地铁集团有限公司       | 23,998.90       | 青岛市地铁 2 号线一期工程信号系统采购                  | 一期: 项目工期: 2015 年 6 月 26 日至 2017 年 12 月 31 日, 质保时间: 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日;<br>二期: 项目工期: 2016 年 6 月 26 日至 2018 年 12 月 31 日, 质保时间: 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日   |
|                    | 石家庄市轨道交通有限责任公司   | 22,198.90       | 石家庄市城市轨道交通 1 号线一期工程信号系统采购项目 (1601) 标段 | 项目工期: 2015 年 5 月 28 日至 2017 年 5 月 31 日, 质保时间: 2017 年 6 月 1 日 2019 年 5 月 31 日  |
|                    | 2014 年           | 上海轨道交通申松线发展有限公司 | 18,021.90                             | 上海轨道交通 9 号线三期工程信号系统   |
| 上海轨道交通五号线南延伸发展有限公司 |                  | 32,198.76       | 上海市轨道交通 5 号线南延伸工程 (含既有线信号改造) 信号系统项目采购 | 项目工期: 2014 年 12 月 30 日至 2018 年 6 月 30 日, 质保时间: 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日  |

|              |                               |                                      |  |
|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| 公司           |                               |                                      |  |
| 广州市地下铁道总公司   | 33,947.54 万人民币/<br>298.20 万美元 | 广州市轨道交通十四号线一期及知识城支线工程信号系统设备及服务       | 项目工期：2014 年 12 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，质保时间：2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 广州市地下铁道总公司   | 31,812.44 万人民币/<br>287.93 万美元 | 广州市轨道交通二十一条工程信号系统设备及服务               | 项目工期：2014 年 12 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，质保时间：2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 深圳市地铁集团有限公司  | 26,087.00                     | 深圳地铁三期工程 9 号线信号系统设备采购及服务             | 项目工期：2014 年 7 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，质保时间：2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日  |
| 武汉地铁集团有限公司   | 22,498.90                     | 武汉市轨道交通 3 号线一期工程信号系统采购及服务            | 项目工期：2014 年 4 月 29 日至 2016 年 3 月 31 日，质保时间：2016 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日   |
| 合肥城市轨道交通有限公司 | 24,098.90                     | 合肥轨道交通 1 号线一、二期工程信号系统设备、安装、系统集成及相关服务 | 项目工期：2014 年 3 月 28 日至 2016 年 12 月 31 日，质保时间：2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日 |

## (2) 报告期内签订合同数量及合同金额下滑明显的原因

2014 年、2015 年及 2016 年，自仪泰雷兹当年中标并且签订的信号系统建造合同数量及金额如下：

| 项目       |              | 2016 年    | 2015 年     | 2014 年     |
|----------|--------------|-----------|------------|------------|
| 签订合同数    | SelTrac®CBTC | 3         | 4          | 7          |
|          | TSTCBTC®2.0  | -         | -          | -          |
|          | TSTram®      | -         | 1          | -          |
| 合同金额（万元） |              | 83,096.70 | 117,784.48 | 188,665.43 |

此外，自仪泰雷兹还于 2016 年签订了 3 个延伸线合同，均为在原有的线路上的补充，不涉及招标、竞标事项；并于 2016 年中标济南市轨道交通 R1 号线，于 2017 年初完成合同签订，具体信息如下：

| 时间     | 买方              | 项目金额     | 项目内容                    | 项目预期进度  | 备注                    |
|--------|-----------------|----------|-------------------------|---|-----------------------|
| 2016 年 | 南昌轨道交通集团有限公司    | 5,831.96 | 南昌轨道交通 2 号线南延线工程信号系统采购  | 项目工期：2016 年 10 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日，质保时间：2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日 | 2016 年签订的无需进行竞标的延伸线合同 |
|        | 上海轨道交通七号线发展有限公司 | 6,946.63 | 上海轨道交通 7 号线新增列车车载信号设备采购 | 项目工期：2016 年 8 月 30 日至 2019 年 9 月 30 日，质保时间：2019 年 10 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日   |                       |

|       |              |           |                         |   |                   |
|-------|--------------|-----------|-------------------------|---|-------------------|
|       | 武汉地铁集团有限公司   | 7,935.75  | 武汉市轨道交通1号线径河延伸线工程信号系统采购 | 项目工期：2016年7月1日至2017年12月28日，质保时间：2017年12月29日至2019年12月28日 |                   |
| 2017年 | 济南轨道交通集团有限公司 | 22,598.90 | 济南市轨道交通R1号线工程信号系统采购     | 项目工期：2017年2月28日至2018年12月31日，质保时间：2019年1月1日至2020年12月31日  | 2016年中标，2017年签订合同 |

2014年、2015年及2016年自仪泰雷兹签订信号系统建造合同数量及合同金额（当年中标且签订的合同）有所下降的主要原因如下：

1) 上述2014年、2015年及2016年签订信号系统建造合同数量及金额为公司于相应年度当年中标且完成合同签订的订单，而未包括无须进行竞标的延伸线建造合同及该年度中标但尚未签订合同的情况。计算上述3个无须进行竞标的延伸线建造合同，公司2016年全部信号系统建造合同金额为103,811.04万元。

2) 2015年初国家发改委发布《关于加强城市轨道交通规划建设管理的通知》（以下简称《通知》），坚持“量力而行、有序发展”的方针，对各城市轨道交通项目建设设立了较为严格的审批门槛，从日均客流量、资本金比例等方面提出了要求。受此影响，全国轨道交通项目审批及建设规划较《通知》发布之前已经放缓，因此2015年及2016年全国发标数量和自仪泰雷兹中标数量都较2014年有较大下降。

3) 全国轨道交通信号系统项目参与竞标的企业数量增多，市场竞争的加剧也是合同数量有所下降的原因之一。

总体而言，虽然受上述因素的影响，2014年、2015年及2016年内中标且签订合同的数量及金额有所下降，但自仪泰雷兹合同签订情况及市场占比仍保持在行业前三。

**(3) 报告期内各期确认收入的合同数量、合计确认收入金额、期末在手合同数量以及合计未确认收入金额等**

2014年、2015年及2016年信号系统建造合同的具体情况如下表所示：

单位：万元

|       | 当期确认收入的<br>合同数量 | 合计确认收入金额  | 期末在手合同<br>数量 | 合计未确认收入金额<br>(按合同金额) |
|-------|-----------------|-----------|--------------|----------------------|
| 2014年 | 18              | 49,205.35 | 18           | 240,635.03           |
| 2015年 | 19              | 64,340.90 | 19           | 287,337.91           |
| 2016年 | 21              | 79,456.74 | 19           | 282,237.63           |

#### (4) 结合上述问题补充披露采用收益法评估时主营业务收入预测的依据及合理性

本次评估中，收益法评估以企业目前已签订的合同以及未来预估每年新增订单数为基础，结合行业发展趋势，对主营业务收入进行合理预测。

在目前已签订的合同方面，截至评估基准日，自仪泰雷兹共有 19 个信号系统建造项目以及 2 个维保项目正在进行中。预计上述项目在 2016 年和 2017 年分别可确认收入 84,159.70 万元和 97,797.50 万元，分别占 2016 年和 2017 年预测销售收入 98.66% 和 99.69%；其中，信号系统建造项目的收入分别为 80,965.60 万元和 95,047.20 万元，占 2016 年和 2017 年预测销售收入 94.92% 和 96.89%。

在每年新增订单方面，由于维保合同占公司主营业务收入的比例相对较小，本次预测每年新增合同主要考虑的是建造合同，而不包含未来可能出现的少量维保合约。一方面，“十三五”期间我国城市轨道交通新增里程数有望达到 5,000 公里，目前国内 95% 以上的新建地铁线路都采用 CBTC 信号系统，市场空间还很大，虽然地铁项目审批较之前有所放缓，但预计市场仍将保持稳步发展。另一方面，作为领先技术的拥有者，自仪泰雷兹使用的 SelTrac®CBTC 信号系统享有“零事故率”的良好口碑，市场竞争力较强。基于以上两点，结合自仪泰雷兹历史订单签订情况及人员配备等条件，在公司现有规模及交付能力下，预计未来年度每年新增信号系统建造项目订单数为 4-5 个。

本次评估中，2016-2017 年的收入主要以企业目前已签订合同的完工进度为基础，考虑新增订单的影响进行预测。2018-2020 年，由于正常建造合同的周期在 2-3 年，2018 年及以后的合同尚未确定，因此根据 2016-2017 年收入情况、企业历史经营情况及产能规模、目前国内各大城市对轨道交通的规划及轨道交通行业的发展趋势等因素，评估师预计未来几年自仪泰雷兹可以延续近年的收入增长态势，并谨慎预计每年收入增长率为 3%。2021 年及以后，评估师预计自仪泰雷

兹的收入趋于稳定，增长率为 0%。

综上，对自仪泰雷兹采用收益法评估时主营业务收入预测的依据充分，具有合理性和可实现性。

#### **(5) 评估机构核查意见：**

经核查，评估机构认为：

1) 2014 年、2015 年及 2016 年内签订合同数量及合同金额有所下降，但总体而言自仪泰雷兹签订的合同数量、金额及市场占比仍保持在行业前三，对于盈利能力不造成重大影响。

2) 本次评估中，收益法评估以企业目前已签订的合同以及未来预估每年新增订单数为基础，结合行业发展趋势，对主营业务收入进行合理预测。收入预测的依据充分，具有合理性和可实现性。

**8、草案披露，自仪泰雷兹在 2015 年 4 月的评估值 4.01 亿元，本次评估值 5.25 亿元，请公司结合两次评估的背景、自仪泰雷兹的业务经营和财务状况等补充披露两次评估差异的原因及合理性。请财务顾问和评估师发表意见。**

回复：

#### **(1) 交易背景**

2014 年，电气总公司下属上市公司自仪股份与上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）进行了重大资产重组。根据 2014 年 12 月自仪股份与临港集团全资子公司上海临港经济发展集团资产管理有限公司（以下简称“临港资管”）签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》，自仪股份以其全部资产及负债（包括自仪泰雷兹 30.10% 股权）与临港资管持有的置入资产进行置换。作为资产置换的交易作价依据，2015 年 4 月 8 日，东洲评估就对自仪股份全部资产和负债出具了“沪东洲资报字（2015）第 0106183 号”《资产评估报告》，自仪泰雷兹作为自仪股份持股 30.10% 的长期股权投资纳入该次评估范围，评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

本次对自仪泰雷兹评估系为上海电气拟发行股份购买电气总公司所持自仪

泰雷兹 50.10% 股权提供价值参考依据，评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

## (2) 业务经营和财务状况

### 1) 业务经营状况

自仪泰雷兹专注于为城市轨道交通用户提供完善的列车自动控制系统解决方案，主要提供 SelTrac®CBTC 信号系统，TSTCBTC®2.0 信号系统，TSTram® 现代有轨电车的控制管理系统等产品。同时，自仪泰雷兹也可根据需要提供系统运营的维修保障服务，完成对设备日常的状态监督、巡视、保养、维修机维护。公司所处政策环境及行业情况如下：

① 2015 年 5 月，国务院《中国制造 2025》产业政策制定出台。《中国制造 2025》着眼长远，为中国工业发展指明了方向。《中国制造 2025》坚持“创新驱动、质量为先、绿色发展、结构优化、人才为本”的基本方针以及“市场主导、政府引导，立足当前、着眼长远，整体推进、重点突破，自主发展、开放合作”的基本原则，提出推进信息化与工业化深度融合、把智能制造作为两化深度融合的主攻方向、推动生产过程的智能化等构想，计划通过“三步走”战略实现制造强国的战略目标。自仪泰雷兹所处的轨道交通信号系统行业处于国家支持且稳步发展的阶段，未来发展空间广阔。

② 自仪泰雷兹主要客户是轨道交通运营公司。2013 年政府将轨道交通审批权下放至省级投资主管部门以后，地方政府纷纷增加投入，加快城市轨道交通建设。在国家政策支持下，轨道交通建设发展迅速。2015 年政府对审批权下放后的落实和衔接工作提出了坚持“量力而行、有序发展”要求，轨道交通信号系统的市场进入稳步发展阶段。

有轨电车业务方面，自仪泰雷兹客户主要集中在三四线城市。相对于轨道交通，有轨电车的建设所需的审批层级较低、投入资金少，受到三四线城市的广泛欢迎。随着我国城市化进程的深化，有轨电车的需求也将不断增长，带动有轨电车管理控制系统的需求同步增长。

代维服务方面，由于轨道交通信号系统是轨交建设中最复杂、技术性最强的部分，由信号系统提供商作为运营维护者只需要将其余较为简单的部件接入信号

系统，减少了维护成本，提高了维护效率。同时，对于信号系统提供商而言，能够及时处理信号系统反馈的问题，有利于产品不断改善。因此，由信号提供商负责代维服务是未来地铁运营维护的发展趋势。

综上，结合自仪泰雷兹所处的政策环境及行业概况，预计自仪泰雷兹未来经营情况将持续向好。

## 2) 财务状况

两次评估基准日期间，随着公司业务不断发展，自仪泰雷兹资产规模不断增大。2014 年末、2015 年末及 2016 年 9 月 30 日，自仪泰雷兹的资产总额分别为 61,863.72 万元、80,050.11 万元和 93,810.85 万元，净资产规模分别为 25,133.44 万元、29,132.44 万元和 34,050.05 万元，总体保持持续增长趋势。

自仪泰雷兹营业收入规模呈现快速增长趋势。2014 年度与 2015 年度营业收入分别为 51,792.76 万元与 68,261.93 万元，2015 年公司营业收入较 2014 年增长 31.80%，其中建造合同收入增长 30.76%。公司 2014 年度与 2015 年度净利润分别为 4,519.01 万元与 5,806.49 万元，2015 年净利润较 2014 年增长 28.49%。

### (3) 两次评估差异的原因

自仪泰雷兹 2015 年 4 月评估的评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，公司截至评估基准日归属母公司所有者权益为 25,133.44 万元，2014 年实现归属母公司净利润 4,519.01 万元，该次评估时预计公司 2015 年实现归属母公司净利润为 5,262.75 万元。

自仪泰雷兹本次评估的评估基准日为 2016 年 9 月 30 日，公司截至本次评估基准日的归属母公司所有者权益为 34,050.05 万元，2015 年公司实现归属母公司净利润 5,806.49 万元，2016 年 1-9 月实现归属母公司净利润 4,917.61 万元。

综合前述分析，得益于公司业务的发展良好，两次评估基准日之间自仪泰雷兹归属母公司净资产增加 8,916.61 万元，且公司 2015 年实际实现的净利润高于 2014 年评估时盈利预测的利润水平。两次评估出现差异的主要原因为由于评估基准日的不同，本次评估自仪泰雷兹归属于母公司所有者权益有所增加，且由于公司 2015、2016 年 1-9 月经营状况良好，本次评估自仪泰雷兹的盈利预测较 2015

年 4 月评估时略有提升所致，两次评估值的差异也在合理范围内。

#### **(4) 评估机构核查意见**

经核查，评估机构认为：结合两次评估的背景、公司的业务经营和财务状况，自仪泰雷兹两次评估的差异具备合理性。

**9、草案披露，本次交易标的之一的电气置业涉及多起诉讼事项，本次评估时未考虑诉讼事项的影响。请补充披露相关诉讼事项的最新进展，是否会对本次评估结果产生重要影响。请财务顾问、律师和评估师发表意见。**

**回复：**

#### **(1) 电气置业相关诉讼的最新进展**

截至本回复出具日，电气置业涉及的诉讼事项具体如下：

##### **1) 电气置业诉上海豪极雷努机械有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市闸北区人民法院提交的《民事起诉状》，由于电气置业（原告）与上海豪极雷努机械有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市闸北区人民法院提起诉讼，请求法院判令：被告立即搬离粤秀路 546 号房屋；被告支付非法占用房屋使用费暂计 2,908,867.5 元；本案诉讼费由被告承担。

上海市静安区人民法院于 2017 年 3 月 23 日作出（2017）沪 0108 民初 245 号《民事判决书》，判决：被告应于本判决生效之日起 10 日内搬离粤秀路 546 号房屋；被告应于本判决生效之日起 10 日内按每日 2,656.5 元计算标准支付原告 2013 年 1 月 1 日至实际搬迁日止（扣除 2015 年 9 月、10 月、11 月、12 月四个月）房屋的使用费；案件受理费由被告负担。经电气置业确认，该案目前正在上诉期，电气置业尚未收到被告提起的上诉状。

##### **2) 电气置业诉上海燕磊物业管理有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市闸北区人民法院提交的《民事起诉状》，由于电气置业（原告）与上海燕磊物业管理有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市闸北区人民法院提起诉讼，请求法院判令：被告立即搬离汶水路 51 号 12 幢房屋；被告支付非法占用房屋使用费暂计 1,577,800 元；本案诉讼费由被告承担。

上海市静安区人民法院于 2016 年 7 月 18 日作出 (2016) 沪 0108 民初 1127 号《民事判决书》，判决：被告于判决生效之日起十日内向原告返还上海市静安区汶水路 51 号 12 幢房屋；被告于判决生效之日起十日内向原告支付房屋使用费（按每日 2,254 元的标准从 2014 年 3 月 2 日起算至被告实际返还房屋之日止）；原告应于判决生效之日起十日内返还被告租赁保证金 68,334 元；案件受理费由被告承担。上海燕磊物业管理有限公司于 2016 年 8 月 10 日向上海市第二中级人民法院提交的《民事上诉状》，上海市第二中级人民法院于 2016 年 10 月 28 日作出 (2016) 沪 02 民终 7111 号《民事判决书》，判决：驳回上诉，维持原判。截至本回复出具日，该案件已经审理完结。

### **3) 电气置业诉上海冠顺投资发展有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市虹口区人民法院提交的《民事起诉状》及《变更诉讼请求申请书》，由于电气置业（原告）与上海冠顺投资发展有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市虹口区人民法院提起诉讼，请求法院判令：被告支付拖欠的房屋租金（暂计算至 2016 年 5 月 31 日）604,657.2 元；请求判令被告按每日拖欠房屋租金的万分之五支付逾期违约金暂计 40,832.86 元；本案诉讼费由被告承担。

上海市虹口区人民法院于 2016 年 9 月 28 日作出 (2016) 沪 0109 民初 7957 案《民事判决书》，判决：被告应于判决生效之日起 10 日内支付原告拖欠的房屋租金 604,657.2 元；被告应于判决生效之日起 10 日内支付原告逾期付款违约金 36,943.6 元；案件受理费由被告负担。截至本回复出具日，该案件已经审理完结。

### **4) 电气置业诉上海帝滋建筑材料有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市静安区人民法院提交的《民事起诉状》，由于电气置业（原告）与上海帝滋建筑材料有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市静安区人民法院提起诉讼，请求法院判令：被告立即迁出灵石路 709 号 67 幢 101 室房屋，并腾空交付原告；被告支付房屋租金 12,556.2 元；支付房屋占有使用费暂计 14,860.8 元；本案诉讼费由被告承担。

上海市静安区人民法院于 2016 年 12 月 16 日作出 (2016) 沪 0106 民初 12336

号《民事调解书》。经电气置业确认，目前该案已达成调解，原告与被告自愿达成协议：被告于2017年1月5日前迁出灵石路709号67幢101室房屋，将上述房屋返还给原告；原告应于被告迁出上述房屋之日返还押金4,400元；原告放弃向被告主张房屋租金及使用费的诉讼请求；本案诉讼费由原告承担。

#### **5) 电气置业诉上海华诚中本投资管理有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市虹口区人民法院提交的《民事起诉状》，由于电气置业（原告）与上海华诚中本投资管理有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市虹口区人民法院提起诉讼，请求法院判令：解除原、被告签订的虹口区溧阳路1203弄19号房屋租赁合同；被告迁出虹口区溧阳路1203弄19号房屋，并将该房屋腾空返还给原告；被告支付自2015年12月15日起至实际迁出并返还租赁房屋之日的房屋租金暂计1,685,840元；支付逾期违约金暂计63,893元；本案诉讼费由被告承担。

上海市虹口区人民法院于2016年12月28日作出(2016)沪0109民初13944号《民事调解书》。经电气置业确认，目前该案已达成调解，被告同意向原告支付房屋租金、违约金以及诉讼费用。

#### **6) 电气置业诉上海谨拓石材销售有限公司租赁合同纠纷**

根据电气置业向上海市徐汇区人民法院提交的《民事起诉状》，由于电气置业（原告）与上海谨拓石材销售有限公司（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市徐汇区人民法院提起诉讼，请求法院判令：立即迁出徐汇区龙吴路410弄1号房屋，并腾空交付原告；被告按房屋每天每平方米2.68元，场地每天每平方米0.34元的标准支付自2015年8月25日起至被告实际迁出并返还租赁房屋及场地之日止的占有使用费；本案诉讼费由被告承担。截至本回复出具日，该案件正在审理过程中。

#### **7) 上海方锦工贸有限公司诉电气置业租赁合同纠纷**

根据上海方锦工贸有限公司于2015年12月7日向上海市宝山区人民法院提交的《民事起诉状》，由于上海方锦工贸有限公司（原告）与电气置业（被告）租赁合同纠纷，原告向上海市宝山区人民法院提起诉讼，请求法院判令：被告返

还原告租赁保证金 48,200 元；被告补偿原告一年租金损失 634,992 元；被告赔偿原告经济损失 1,061,490 元；本案诉讼费由被告承担。截至本回复出具日，该案件正在审理过程中。

## **(2) 相关诉讼对评估结果的影响**

截至本次交易评估基准日，电气置业涉及的诉讼事项为上述 7 项，其中电气置业作为原告的诉讼有 6 项（上述第 1-6 项），涉及金额合计 868.20 万元；电气置业作为被告的诉讼事项有 1 项（上述第 7 项），涉及金额 174.47 万元。电气置业上述涉诉金额合计 1,042.67 万元，占评估基准日电气置业净资产的比例为 1.00%；其中作为被告的诉讼金额占评估基准日电气置业净资产的比例为 0.17%。

截至本次交易评估基准日，由于上述诉讼事项尚未审理完结，且尚不具备确认条件，因此电气置业审计报表中未确认上述事项可能产生的应收款项及或有负债。截至本回复出具日，上述第 2、3 项案件已审结，电气置业已胜诉；上述第 4、5 项案件已根据法院出具的《民事调解书》并经电气置业确认，该等案件已达成调解；上述第 1 项案件电气置业已胜诉，且经电气置业确认，该案目前正在上诉期，电气置业尚未收到被告提起的上诉状。另外，考虑到上述涉诉事项中大部分电气置业均作为原告，且涉诉金额占公司当期净资产的比例较小，因此，上述诉讼不会对电气置业的评估值产生重大影响。

## **(3) 评估机构核查意见**

经核查，评估机构认为：结合电气置业评估相关诉讼事项的最新进展，电气置业上述诉讼不会对本次评估结果产生重大影响。

**10、草案披露，电气置业存在 6 处正在动迁或即将动迁的房地产。请补充披露相关动迁事项的最新进展，是否会对本次评估结果产生重要影响。请财务顾问、律师和评估师发表意见。**

**回复：**

### **(1) 电气置业相关动迁房产的最新进展**

截至本回复出具日，电气置业存在 6 处动迁或即将动迁的房地产，详见下表：

| 序号 | 房产名称              | 房地产权证                        | 最新动拆迁进度                                      | 所在土地权属性质 |
|----|-------------------|------------------------------|--|----------|
| 1  | 石门一路<br>239-243 号 | 沪房地静字<br>(2007)第 002783<br>号 | 已签订《非居住房屋拆迁补偿安置协议》                           | 出让       |
| 2  | 汶水路 51 号          | 沪房地闸字<br>(2008)第 015848<br>号 | 已签定《国有土地使用权收购储备合同》                           | 出让空转     |
| 3  | 天通庵路 465<br>号     | 沪房地闸字<br>(2016)第 000101<br>号 | 已收到《关于对天通庵路 465 号上海轻工机械技术研究院国有土地使用权进行收购储备的函》 | 划拨       |
| 4  | 天通庵路 121<br>号     | 沪房地市字<br>(2005)第 000020<br>号 | 已收到《关于对天通庵路 121 号上海天通开关厂国有土地使用权进行收购储备的函》     | 划拨       |
| 5  | 天水路 109<br>号      | 无证                           | 已收到《关于天水路 109 号房屋被列入 171 街坊旧城区改建房屋征收范围的函》    | 划拨       |
| 6  | 陈行支路 365<br>号     | 无证                           | 已收到上海市闵行区浦江镇动拆迁管理办公室的告知书                     | 无证集体土地   |

1) 截至本回复出具日, 石门一路 239-243 号的待动迁房地产, 电气置业已与上海静安地铁投资有限公司签订了《非居住房屋拆迁补偿安置协议》, 经电气置业确认, 该地块正处于动迁过程中。

2) 截至本回复出具日, 汶水路 51 号的待动迁房地产, 电气置业已与上海市静安区土地储备中心签订《国有土地使用权收购储备合同》, 经电气置业确认, 该地块正处于收储过程中。

3) 截至本回复出具日, 天通庵路 465 号及天通庵路 121 号的待动迁房地产, 电气置业已收到相关部门出具的收储函, 但尚未签订动迁协议。

4) 截至本回复出具日, 天水路 109 号的待动迁房地产, 电气置业已收到相关部门出具的房屋征收函, 但尚未签订动迁协议。根据电气置业的确认, 电气置业正与相关动拆迁部门协商动拆迁相关事宜。

5) 截至本回复出具日, 陈行支路 365 号的待动迁房地产, 电气置业已收到相关部门出具的拆迁告知书, 但尚未签订动迁协议。根据电气置业的确认, 电气置业正与相关动拆迁部门协商动拆迁相关事宜。

## (2) 对本次评估结果的影响

截至本回复出具日，上述正在动迁或即将动迁进展情况和本次交易审计评估基准日相比，相关动迁事项均在有序进行，未发现对本次交易评估结果产生重要影响的因素，电气置业上述正在动迁或即将动迁房地产的动迁进展不会对本次交易评估结果产生重大影响。

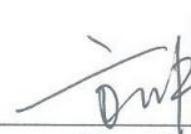
### **(3) 评估机构核查意见**

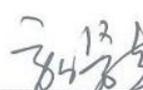
经核查，评估机构认为：结合电气置业相关动迁房产的最新进展，该述动迁事项不会对本次评估结果产生重大影响。

（此页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司对上海证券交易所〈关于对上海电气集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函〉（上证公函2016]2315 号）的回复》之签字盖章页）



经办资产评估师

  
方明  


  
於隽蓉  


中国·上海

2017年 5月 4 日