

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。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。

（二）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；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。

（三）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。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（五）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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金收购 上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%股权涉及的上海陆家嘴金融发展有 限公司股东全部权益评估报告

沪财瑞评报（2016）2035 号

摘 要

一、委托方：上海陆家嘴（集团）有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、受让方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海陆家嘴金融发展有限公司

四、评估目的：上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%股权转让

五、评估基准日：2016 年 3 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为本次股权转让行为涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益，评估范围为上海陆家嘴金融发展有限公司的全部资产和负债，包括以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为 7,932,924,515.76 元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格

标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，上海陆家嘴金融发展有限公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日资产总额账面价值 11,451,903,458.28 元，评估值 14,276,710,236.85 元，增值额为 2,824,806,778.57 元，增值率为 24.67%。负债总额账面价值 3,518,978,942.52 元，评估值 3,518,484,668.51 元，减值额为 494,274.01 元，减值率为 0.01%。股东全部权益账面价值 7,932,924,515.76 元，评估值 10,758,225,568.34 元，增值额为 2,825,301,052.58 元，增值率 35.61%（股东全部权益价值评估值大写人民币：壹佰零柒亿伍仟捌佰贰拾贰万伍仟伍佰陆拾捌元叁角肆分）。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日

十一、重大特别事项：

1、评估基准日后，上海陆家嘴（集团）有限公司与上海陆家嘴金融发展有限公司签订《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，转让价格是 3,144,062,200.00 元。本次对上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额评估值以该转让价格确认，截至出报告日，转让价款已到账，但尚未获得基金管理人的书面同意。本次同时对上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）净资产进行了评估，归属于上海陆家嘴金融发展有限公司的份额评估值 3,138,870,906.94 元，与转让价格 3,144,062,200.00 元相差 5,191,293.06 元，主要是基金成立后产生的管理费负债对净资产造成的影响。根据《财产份额转让协议》，“各方确认并同意，转让价格已包括受让方对转让方于本次转让获得普通合伙人批准之前已发生的和将发生的合伙企业管理费的补偿”，因此上海陆家嘴（集团）有限公司承担上海财居基金合伙企业的管理费负债。本次对归属于上海陆家嘴金融发展有限公司的上海财居投资管理合伙企业(有限合伙)投资合伙人份额评估值验证了本次转让价格的合理性。

2、截至评估基准日，上海陆家嘴金融发展有限公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产账面值 1,321,589,449.92 元，系购买的传化大地项目信托产品。2016 年 4 月 15 日，上海陆家嘴金融发展有限公司提出提前赎回申请，将其持有的 1,321,589,449.92 份 B 类信托单位全部提前赎回。2016 年 6 月 24 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴国际信托有限公司支付的传化大地信托产品赎回款

1,321,589,449.92 元。根据律师意见书显示,相关各方未依据《传化大地信托合同》就信托单位的提前赎回机制和信托收益达成一致,此次上海陆家嘴金融发展有限公司所持有的传化大地信托单位的提前赎回存在法律上的瑕疵,传化大地信托单位是否被有效赎回存在法律上的争议。由于目前对传化大地信托产品的收益率存在不确定性,因此本次按照投资成本确认评估值。

3、长期股权投资单位爱建证券有限责任公司存在以下事项:

(1) 涉诉事项:

1) 高瑶希诉爱建证券深圳深南中路证券营业部(现已更名为爱建证券深圳益田路证券营业部,以下简称为“深圳营业部”)、爱建证券证券托管纠纷案(一审案号:(2014)深福法民二初字第 6944 号)

2014 年 9 月,爱建证券以及深圳营业部收到深圳市福田区人民法院证券托管纠纷一案传票,系高瑶希认为其在爱建证券开设的证券账户中的股票和资金被深圳营业部盗取和挪用,因此以深圳营业部作为被告一,以爱建证券为被告二。原告要求深圳营业部和爱建证券返还三爱富 81,671.13 股、股息红利 42,246.27 元;桐君阁 590,542.08 股、股息红利 86,465.19 元;盐湖股份 77,750.40 股、股息红利 527,799.48 元;太原刚玉 548,728.13 股、股息红利 206,990.64 元;海南高速 83,400 股、股息红利 13,842.00 元;中天城投 477,675.52 股、股息红利 269,125.25 元,并要求深圳营业部和爱建证券向其返还保证金 2,230,000 元,并自保证金被取走之日起至确定返还之日,按同期商业银行贷款基准利率支付利息。

深圳市福田区人民法院一审判决驳回高瑶希的全部诉讼请求。此后,高瑶希作为上诉人向深圳市中级人民法院提起上诉。

截至本评估报告日,本案处于二审审理阶段,未有判决结果。

本次评估未考虑上述涉诉事项对评估结论的影响。

2) 爱建证券诉哈尔滨新商海商业企业管理有限公司(以下简称“新商海”)、哈尔滨爱达投资置业有限公司(以下简称“爱达投资”)占有物返还纠纷案(一审案号:(2015)里民三民初字第 273 号)

爱建证券在哈尔滨市道里区爱建路的 7 处房屋,被新商海无任何法律和合同依据占用,经过爱建证券交涉,该公司拒绝搬出,并且称系爱达投资出租给该公司。此后,爱建证券将新商海为被告一、爱达投资为被告二向哈尔滨市道里区人民法院提出诉讼,法院于 2015

年 1 月依法受理。爱建证券提出诉讼请求要求被告一从原告的房屋中迁出，并将爱建证券的房屋恢复原状后返还给爱建证券，并支付房屋使用费人民币 4,566,500.00 元，被告二对被告一向爱建证券支付该等房屋使用费承担连带责任。后法院一审判决新商海自判决生效之日起 30 日内迁出房屋，并和爱达投资向爱建证券支付自 2011 年 11 月 20 日起至 2015 年 10 月 27 日止的房屋使用费人民币 6,403,126.00 元，自 2015 年 10 月 28 日起至实际迁出之日止的房屋使用费按 4,557.39 元/日标准计算。爱达投资后提出上诉，要求撤销一审第二项判决（即要求爱达投资赔偿爱建证券房屋使用费）。新商海未提出上诉。

此后，在二审过程中，爱建证券考虑到案件拖延时间太长，不利于对哈尔滨房产的处置，并且存在案件判决执行难以及爱建证券尚未办理入户需要爱达投资配合等具体情况，因此于 2016 年 6 月 21 日经爱建证券总经理办公会议审议同意，爱建证券与爱达投资达成和解：爱达投资协助爱建证券办理房屋入户手续，爱建证券入户前的所有费用由爱达投资承担，双方各自承担因诉讼产生的诉讼费和律师费；爱达投资撤回上诉，爱建证券撤回原审起诉。

由于该案件已撤诉，而爱建证券也已和被告达成和解，对本次评估结论无影响。

(2) 公司参与的“浙江步森服饰股份有限公司重大资产重组项目”存在财务数据虚假行为正在接受证监会的立案调查（调查通知书桂证调查字 2016002-2 号）。

浙江步森服饰股份有限公司（以下简称“步森股份”）于 2014 年 8 月 22 日公告的《重大资产重组报告书（草案）》中披露了重组对象广西康华农业股份有限公司（以下简称“康华农业”）2011 年至 2014 年 4 月 30 日期间主要财务数据，存在虚假记载行为，康华农业及步森股份相关当事人已依法受到相应处罚。爱建证券作为步森股份重大资产重组的独立财务顾问，于 2016 年 1 月 8 日收到中国证监会调查通知书（桂证调查字 2016002-2 号）。该调查通知书指出，因爱建证券涉嫌违反证券法律法规，根据《证券法》的有关规定，中国证监会对爱建证券进行立案调查，截至目前，爱建证券尚未收到中国证监会调查结论。

由于目前无法预计中国证监会最终出具的调查结果，本次评估未考虑上述立案调查事项的处罚结果对评估结论的影响。

(3) 截至评估基准日，爱建证券应收款项中金额较大的有“15 东特钢”到期债券（CP001）42,600,000.00 元，计提坏账准备 29,915,101.89 元，系由于“15 东特钢”到期债券未按期履行归还债务形成违约，企业按其账面值的 70%计提坏账准备 29,820,000.00 元。由于目前无法判断该债券实际可回收金额，本次评估按照审计后账面确定评估值，

评估结论已考虑该减值的影响。

3、长期股权投资单位陆家嘴国际信托有限公司共有 4 个信托项目涉及诉讼，原告均为陆家嘴国际信托有限公司，具体情况如下：

(1) 陆家嘴信托·檀源木业贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托宣布债权提前到期后，于 2015 年 4 月 22 日起诉檀源木业有限公司（以下简称“檀源木业”）、河北融投担保集团有限公司（以下简称“河北融投”），并依法采取了财产保全措施。

上海市第一中级人民法院审理后于 2016 年 3 月 22 日判决被告檀源木业于判决生效之日起 10 日内偿还借款本金 26,303.00 万元，支付期内利息、罚息及违约金，并承担相关的诉讼费、保全费及律师费，同时判决河北融投承担连带清偿责任。陆家嘴信托在本案判决生效且已过判决指定履行期限届满后，于 2016 年 5 月 9 日向上海市第一中级人民法院申请执行，上海市第一中级人民法院于同日予以立案受理。截至本报告书签署日，本案的执行正在进行中，尚未有执行结果。

(2) 陆家嘴信托·河北昌泰纸业信托贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 7 月 20 日起诉河北昌泰纸业有限公司（以下简称“昌泰纸业”）、河北融投、彭国昌和朱丽红。

山东省青岛市中级人民法院审理后于 2015 年 12 月 14 日判决被告昌泰纸业于判决生效之日起 10 日内偿还借款本金 3,610 万元及利息等费用，并承担相关的诉讼费、保全费及律师费，同时判决各保证人承担连带清偿责任。一审判决后，昌泰纸业提起上诉。2016 年 7 月 25 日，山东省高级人民法院裁定驳回昌泰纸业的上诉请求，目前该裁定正在履行公告程序。

(3) 陆家嘴信托·天津俊安信托贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 5 月 26 日起诉天津俊安煤焦化工有限公司（以下简称“天津俊安”）、俊安发展（兴城）有限公司（以下简称“俊安发展”）、俊安（天津）实业有限公司（以下简称“俊安实业”）和蔡穗新。

2015 年 7 月 15 日，陆家嘴信托与天津俊安、俊安发展、俊安实业、蔡穗新在上海市第一中级人民法院主持下达成和解协议，上海市第一中级人民法院据此出具民事调解书，裁定被告天津俊安应按调解书约定期限分期偿还陆家嘴信托本息、各项诉讼费用等共计 34,000.68 万元。

2015 年 7 月 16 日，陆家嘴信托与天津俊安、俊安发展、俊安实业、蔡穗新及天津物产进出口贸易有限公司（以下简称“天津物产”）签订《协议书》，约定若天津俊安未按照民事调解书规定全面履行付款义务，天津物产须受让陆家嘴信托对天津俊安享有的到期应收债权，受让对价为天津俊安在民事调解书项下应付未付的全部款项总额。

民事调解书生效后，因天津俊安未按约定全面履行该民事调解书且天津物产也未全面履行《协议书》的约定，因此，2015 年 12 月 22 日，陆家嘴信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼要求天津物产履行上述《协议书》受让陆家嘴信托对天津俊安的到期应收债权并承担相应违约金，陆家嘴信托依法采取了资产保全措施。经法院主持调解，陆家嘴信托与天津物产达成调解协议，上海市第一中级人民法院于 2016 年 6 月 14 日作出了《民事调解书》，天津物产应向陆家嘴信托分期支付债权转让款及逾期资金占用费。截至本报告书签署日，天津物产正根据《民事调解书》约定的方式履行分期支付义务。

(4) 陆家嘴信托·金柏年特定资产收益权投资集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 12 月 21 日起诉江苏金柏年房地产开发有限责任公司（以下简称“金柏年”）、宿迁市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“宿迁城建”）、张显光和郭晓明，要求金柏年支付回购价款 23,237.16 万元及违约金，并承担诉讼费、保全费等费用，并要求宿迁城建、张显光和郭晓明承担连带清偿责任。

2016 年 5 月 12 日，陆家嘴信托与金柏年、江苏众安建设投资有限公司签署了债权转让协议，江苏众安建设投资有限公司通过受让债权将金柏年对陆家嘴信托之债务清偿完毕。2016 年 5 月 19 日，山东省高级人民法院作出《民事裁定书》，准许陆家嘴信托撤回起诉。

以上涉诉事项主要是涉及信托资产，本次陆家嘴信托审计后账面值已根据评估基准日信托资产风险情况计提减值准备，因此本次评估已考虑涉诉事项对评估结论的影响。

3、2015 年 10 月 20 日，中国支付通集团控股有限公司、上海陆家嘴金融发展有限公司、上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）以及曹国琪共同签署了《中国支付通集团控股有限公司认购协议》，约定中国支付通配发及发行 422,809,720 股新股，相当于中国支付通扩大的已发行股本的约 25%，上海陆家嘴金融发展有限公司将支付 349,999,000 元港币认购 184,210,000 股，陆家嘴基金将支付 453,339,468 元港币认购 238,599,720 股（每股 1.90 港元）。

2016年1月8日,《认购协议》先决条件达成,上海陆家嘴金融发展有限公司按照《认购协议》支付了349,999,000元港币,中国支付通随即向上海陆家嘴金融发展有限公司指定的LJF Payment Company Limited发行了184,210,000股。《认购协议》约定的首期交割完成。

2016年5月31日,中国支付通发布公告称,陆家嘴基金无法按期(期限至2016年5月31日)履行付款义务。公告同时称,会依据《认购协议》条款,向法律顾问咨询意见,探讨与上海陆家嘴金融发展有限公司一同采取适当法律行动,及向陆家嘴基金寻求索赔的可能性。

根据《认购协议》,认购人如未按照本协议约定履行付款义务的,则每逾期一日,认购人应当向中国支付通支付应付未付金额万分之一的利息。截至评估出报告日,上海陆家嘴股权投资基金合伙企业(有限合伙)仍未履行出资行为,由于中国支付通集团控股有限公司尚未采取明确法律行动,在评估基准日无法量化索赔损失,本次评估未考虑上述因素对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金收购

上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%股权涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益评估报告

沪财瑞评报（2016）2035 号

正 文

上海陆家嘴（集团）有限公司、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司：

上海财瑞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，对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金收购上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%股权涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益在 2016 年 3 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：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方 1：

名 称：上海陆家嘴（集团）有限公司

类 型：有限责任公司（国有独资）

住 所：浦东新区浦东大道 981 号

法定代表人：李晋昭

注册资本：人民币 235731.0000 万元

成立日期：1990 年 8 月 29 日

营业期限：1990 年 8 月 29 日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000132206713C

经营范围：房地产开发经营，市政基础设施，建设投资，投资咨询，实体投资，国内贸易（除专项规定），资产管理经营、信息。

【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 2:

名 称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

类 型：股份公司（中外合资、上市）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

注册资本：人民币 186768.4000 万元

成立日期：1994 年 12 月 31 日

营业期限：1994 年 12 月 31 日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000132214887Y

经营范围：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁；食品流通（涉及许可经营的凭许可证经营）。

【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】

（一）被评估单位概况

1、注册登记情况

名 称：上海陆家嘴金融发展有限公司

类 型：有限责任公司（国内合资）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1600 号 2506 室

注册资本：人民币 800000.0000 万元整

法定代表人：黎作强

成立日期：2004 年 11 月 28 日

营业期限：2004 年 11 月 28 日至不约定期限

统一社会信用代码：91310000769433286W

经营范围：金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，

企业收购、兼并。

【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】

2、企业历史沿革及股权结构

上海陆家嘴金融发展有限公司前身为“上海浦发永达投资担保有限公司”（以下简称“浦发永达”）。

2004年10月28日，上海浦发永达投资担保有限公司初始注册资本为10,000.00万元，其中浦发集团认购8,000.00万元，占注册资本80%，永达投资认购2,000.00万元，占注册资本20%。

根据上海沪中会计师事务所有限公司于2004年11月19日出具的《验资报告》（沪会中事（2004）验字第1647号），截至2004年11月19日，上海浦发永达投资担保有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计10,000.00万元，均以货币出资。

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海浦东发展（集团）有限公司	8,000.00	8,000.00	80.00
2	上海永达控股（集团）有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00
总计		10,000.00	10,000.00	100.00

2008年5月29日，上海永达控股（集团）有限公司与上海浦东国有资产投资管理有限公司签订《上海市产权交易合同》，上海永达控股（集团）有限公司将持有的上海浦发永达投资担保有限公司20%股权（对应注册资本2,000.00万元）以2,236.46万元转让给上海浦东国有资产投资管理有限公司。本次股权转让于2008年6月10日取得上海市联合产权交易所编号为0005412号的《产权交易凭证（A类，06版）》。

2008年11月3日，公司更名为上海浦发担保有限公司。

2008年11月19日，工商变更后，上海浦发担保有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海浦东发展（集团）有限公司	8,000.00	8,000.00	80.00
2	上海浦东国有资产投资管理有限公司	2,000.00	2,000.00	20.00
总计		10,000.00	10,000.00	100.00

2009年1月19日，上海浦发担保有限公司召开股东会，根据上海浦东发展（集团）有限公司《关于将国资公司所持浦发担保公司20%股权无偿划转至集团公司的通知》（浦发（2009）012号），将上海浦东国有资产投资管理有限公司持有的上海浦发担保有

限公司 20% 股权无偿划转至上海浦东发展（集团）有限公司，将公司名称变更为上海陆家嘴金融发展有限公司；同时进行增资，上海陆家嘴（集团）有限公司和上海市浦东土地发展（控股）公司为本次增资新增股东，具体安排如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资方式	认缴出资	出资比例 (%)	原到位情况	本期出资额	其余出资额	
						第二期	第三期
上海浦东发展（集团）有限公司	货币	80,000.00	40.00	10,000.00	10,000.00	40,000.00	20,000.00
上海陆家嘴（集团）有限公司	货币	80,000.00	40.00	-	20,000.00	40,000.00	20,000.00
上海市浦东土地发展（控股）公司	货币	40,000.00	20.00	-	10,000.00	20,000.00	10,000.00
合计	货币	200,000.00	100.00	10,000.00	40,000.00	100,000.00	50,000.00
实缴日期（在此日期前缴足）					2009 年 1 月 20 日	2009 年 2 月 5 日	2009 年 2 月 20 日

注：土控集团原名上海市浦东土地发展（控股）公司，于 2011 年 12 月更名为上海浦东土地控股（集团）有限公司。

根据万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所于 2009 年 1 月 20 日出具的《验资报告》（万亚会沪业字（2009）第 71 号），截至 2009 年 1 月 20 日，浦发担保已收到各股东缴纳的第一期新增注册资本合计 40,000.00 万元，均为货币出资。

上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	20,000.00	40.00
2	上海陆家嘴（集团）有限公司	80,000.00	20,000.00	40.00
3	上海市浦东土地发展（控股）公司	40,000.00	10,000.00	20.00
总计		200,000.00	50,000.00	100.00

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2009 年 4 月 3 日出具的《验资报告》（沪众会验字（2009）第 2556 号），截至 2009 年 4 月 3 日，上海陆家嘴金融发展有限公司新增实收资本 150,000.00 万元，各股东均以货币出资。

2009 年 4 月 3 日,工商变更后,上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	上海浦东发展 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	40.00
2	上海陆家嘴 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	40.00
3	上海市浦东土地发展 (控股) 公司	40,000.00	40,000.00	20.00
总计		200,000.00	200,000.00	100.00

2009 年 11 月 19 日,上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会,同意注册资本由 200,000.00 万元增至 280,000.00 万元。其中,陆家嘴集团认缴 64,000.00 万元,土控集团认缴 16,000.00 万元。2010 年 2 月 1 日,浦东新区国资委下发《关于上海陆家嘴金融发展有限公司增加注册资本的意见》(浦国资联 (2010) 第 11 号),同意本次增资。

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2010 年 2 月 3 日出具的《验资报告》(沪众会验字 (2010) 第 1090 号),截至 2010 年 1 月 25 日,上海陆家嘴金融发展有限公司新增实收资本 80,000.00 万元,各股东均以货币出资。

2010 年 3 月 19 日,工商变更后,上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	上海陆家嘴 (集团) 有限公司	144,000.00	144,000.00	51.43
2	上海浦东发展 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	28.57
3	上海市浦东土地发展 (控股) 公司	56,000.00	56,000.00	20.00
总计		280,000.00	280,000.00	100.00

2010 年 4 月 19 日,浦东新区国资委下发《关于增加陆家嘴集团资本金的通知》(浦国资委[2010]84 号),决定增加陆家嘴集团实收资本 15,000.00 万元,由陆家嘴集团对上海陆家嘴金融发展有限公司增资。2010 年 5 月 31 日,上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会,同意注册资本和实收资本由 280,000.00 万元增至 295,000.00 万元;新增的 15,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海众华沪银会计师事务所有限公司于 2010 年 12 月 28 日出具的沪众会验字 (2010) 第 4279 号《验资报告》,截至 2010 年 12 月 27 日,上海陆家嘴金融发展有限公司新增实收资本 15,000.00 万元,为货币出资。

2011 年 1 月 14 日,工商变更后,上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	上海陆家嘴 (集团) 有限公司	159,000.00	159,000.00	53.90
2	上海浦东发展 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	27.12
3	上海市浦东土地发展 (控股) 公司	56,000.00	56,000.00	18.98
总计		295,000.00	295,000.00	100.00

2011 年 11 月 8 日, 上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会, 同意注册资本由 295,000.00 万元增至 307,000.00 万元; 新增的 12,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2011 年 11 月 16 日出具的《验资报告》(上会师报字 (2011) 第 1908 号), 截至 2011 年 11 月 11 日, 上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 12,000.00 万元, 以货币出资。

2011 年 12 月 20 日, 工商变更后, 上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	上海陆家嘴 (集团) 有限公司	171,000.00	171,000.00	55.70
2	上海浦东发展 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	26.06
3	上海市浦东土地发展 (控股) 公司	56,000.00	56,000.00	18.24
总计		307,000.00	307,000.00	100.00

2012 年 3 月 9 日, 上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会, 同意注册资本由 307,000.00 万元增至 321,500.00 万元; 新增的 14,500.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 20 日出具的《验资报告》(上会师报字 (2012) 第 1947 号), 截至 2012 年 6 月 18 日, 上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 14,500.00 万元, 以货币出资。

2012 年 7 月 6 日, 工商变更后, 上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	上海陆家嘴 (集团) 有限公司	185,500.00	185,500.00	57.70
2	上海浦东发展 (集团) 有限公司	80,000.00	80,000.00	24.88
3	上海市浦东土地发展 (控股) 公司	56,000.00	56,000.00	17.42
总计		321,500.00	321,500.00	100.00

2012 年 7 月 20 日, 上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会, 同意注册资本由 321,500.00 万元增至 333,500.00 万元; 新增的 12,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2012 年 8 月 14 日出具的《验资报告》(上

会师报字（2012）第 2067 号），截至 2012 年 8 月 10 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 12,000.00 万元，以货币出资。

2012 年 8 月 28 日，工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	197,500.00	197,500.00	59.22
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	23.99
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	16.79
总计		333,500.00	333,500.00	100.00

2012 年 8 月 14 日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由 333,500.00 万元增至 341,500.00 万元；新增的 8,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2012 年 9 月 21 日出具的《验资报告》（上会师报字（2012）第 2149 号），截至 2012 年 9 月 19 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 8,000.00 万元，以货币出资。

2012 年 9 月 25 日，工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	205,500.00	205,500.00	60.17
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	23.43
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	16.40
总计		341,500.00	341,500.00	100.00

2013 年 1 月，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由 341,500.00 万元增至 345,500.00 万元；新增的 4,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2013 年 2 月 20 日出具的《验资报告》（上会师报字（2013）第 0215 号），截至 2013 年 2 月 18 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 4,000.00 万元，以货币出资。

2013 年 2 月 26 日，浦东新区工商局向上海陆家嘴金融发展有限公司发出《准予变更（备案）登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	209,500.00	209,500.00	60.64
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	23.15

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	16.21
总计		345,500.00	345,500.00	100.00

2013 年 4 月，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由 345,500.00 万元增至 353,500.00 万元；新增的 8,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2013 年 5 月 13 日出具的《验资报告》（上会师报字（2013）第 1877 号），截至 2013 年 5 月 10 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 8,000.00 万元，以货币出资。

2013 年 5 月 15 日，浦东新区工商局向上海陆家嘴金融发展有限公司发出《准予变更登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	217,500.00	217,500.00	61.53
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	22.63
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	15.84
总计		353,500.00	353,500.00	100.00

2013 年 8 月 28 日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由 353,500.00 万元增至 358,500.00 万元；新增的 5,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2013 年 9 月 26 日出具的《验资报告》（上会师报字（2013）第 2360 号），截至 2013 年 9 月 25 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 5,000.00 万元，以货币出资。

2013 年 9 月 27 日，浦东新区工商局向上海陆家嘴金融发展有限公司发出《准予变更登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	222,500.00	222,500.00	62.06
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	22.32
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	15.62
总计		358,500.00	358,500.00	100.00

2013 年 10 月 10 日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由

358,500.00 万元增至 463,500.00 万元；新增的 105,000.00 万元由陆家嘴集团认缴；其中，85,000.00 万元于 2013 年 10 月底前到位，20,000.00 万元于 2013 年 11 月底前到位。

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2013 年 9 月 26 日出具的《验资报告》（上会师报字（2013）第 2316 号），截至 2013 年 10 月 11 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 85,000.00 万元，以货币出资。

2013 年 10 月 14 日，浦东新区工商局向上海陆家嘴金融发展有限公司发出《准予变更登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	327,500.00	307,500.00	70.66
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	17.26
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	12.08
总计		463,500.00	443,500.00	100.00

根据上海上会会计师事务所有限公司于 2013 年 12 月 4 日出具的《验资报告》（上会师报字（2013）第 2495 号），截至 2013 年 11 月 30 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 20,000.00 万元，以货币出资。

2013 年 12 月 9 日，浦东新区工商局向上海陆家嘴金融发展有限公司发出《准予变更（备案）登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	327,500.00	327,500.00	70.66
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	17.26
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	12.08
总计		463,500.00	463,500.00	100.00

2013 年 12 月 15 日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由 463,500.00 万元增至 474,500.00 万元；新增的 11,000.00 万元由陆家嘴集团认缴。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 2 月 7 日出具的《验资报告》（上会师报字（2014）第 0122 号），截至 2014 年 1 月 26 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团缴纳的实收资本 11,000.00 万元，以货币出资。

2014 年 2 月 14 日，上海市浦东新区市场监督管理局向上海陆家嘴金融发展有限公

司发出《准予变更登记通知书》，核准此次工商变更。工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	338,500.00	338,500.00	71.34
2	上海浦东发展（集团）有限公司	80,000.00	80,000.00	16.86
3	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	11.80
总计		474,500.00	474,500.00	100.00

2013年5月24日、2013年11月29日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，原则同意由陆家嘴集团或其指定机构认购浦发集团所持上海陆家嘴金融发展有限公司的股权。

2014年7月8日，上海市国资委下发《关于上海陆家嘴金融发展有限公司股权转让的批复》（沪国资委产权[2014]172号），同意浦发集团将持有的上海陆家嘴金融发展有限公司17.26%（系转让基准日2013年12月31日的股权比例）股权（对应注册资本80,000.00万元）以81,054.531737万元转让给陆家嘴集团。2014年7月15日，浦东新区国资委下发《关于上海陆家嘴金融发展有限公司17.26%股权协议转让的批复》（浦国资委[2014]128号）。

2014年7月28日，浦发集团与陆家嘴集团签订《上海市产权交易合同》。转让对价系根据上海申威资产评估有限公司的沪申威评报字[2014]第0080号《资产评估报告》确定。2014年5月24日，上海市国资委出具《上海市国有资产评估项目备案表》（沪国资评备（2014）028号），对上述评估结果予以备案。

2014年11月4日，工商变更后，上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海陆家嘴（集团）有限公司	418,500.00	418,500.00	88.20
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	56,000.00	56,000.00	11.80
总计		474,500.00	474,500.00	100.00

2015年7月31日，上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会，同意注册资本由474,500.00万元增至800,000.00万元；新增的325,500.00万元中，由陆家嘴集团认缴100,000.00万元，由前滩集团认缴187,100.00万元，由土控集团认缴38,400.00万元。三家公司均按照每1元注册资本人民币1元的价格进行增资。

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年8月11日出具的《验资报告》（上

会师报字(2015)第3032号),截至2015年8月7日,上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴集团、前滩集团、土控集团缴纳的实收资本325,500.00万元,以货币出资。

2015年8月2日,工商变更后,上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海陆家嘴(集团)有限公司	518,500.00	64.81
2	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	187,100.00	23.39
3	上海浦东土地控股(集团)有限公司	94,400.00	11.80
总计		800,000.00	100.00

2015年8月6日,上海市浦东新区人民政府下发《浦东新区人民政府关于同意无偿划转上海陆家嘴金融发展有限公司88.2%股权的批复》(浦府[2015]106号),同意陆家嘴集团、前滩集团将其分别持有的上海陆家嘴金融发展有限公司64.81%股权(对应注册资本518,500.00万元)、上海陆家嘴金融发展有限公司23.39%股权(对应注册资本187,100.00万元)无偿划转给上海国际集团有限公司。2015年8月10日,浦东新区国资委下发《关于无偿划出上海陆家嘴金融发展有限公司国有股权的批复》(浦国资委[2015]161号)。

2015年10月14日,上海陆家嘴金融发展有限公司召开股东会,同意上海国际集团有限公司将其持有的上海陆家嘴金融发展有限公司64.81%股权(对应注册资本518,500.00万元)无偿划转给陆家嘴集团;将其持有的上海陆家嘴金融发展有限公司23.39%股权(对应注册资本187,100.00万元)无偿划转给前滩集团。2015年10月14日,上海国际集团有限公司与陆家嘴集团、前滩集团签订《股权无偿划转合同》。

2015年11月20日,上海市国资委下发《关于同意上海陆家嘴金融发展有限公司88.20%股权无偿划归浦东新区国资委的批复》(沪国资委产权[2015]465号),同意上述股权无偿划转事项。2015年11月20日,浦东新区国资委下发《关于同意上海陆家嘴金融发展有限公司88.20%股权无偿划转的批复》(浦国资委[2015]257号)。

2015年11月24日,工商变更后,上海陆家嘴金融发展有限公司股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海陆家嘴(集团)有限公司	518,500.00	64.81
2	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	187,100.00	23.39
3	上海浦东土地控股(集团)有限公司	94,400.00	11.80
总计		800,000.00	100.00

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，以上出资情况不变。

3、公司主要股东介绍

(1) 上海陆家嘴（集团）有限公司成立于 1990 年，是上海市政府批准组建的国有独资大型企业集团，主要负责全国唯一以“金融贸易区”命名的国家级开发区陆家嘴金融贸易区的土地成片开发、综合经营和协调管理工作。上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司是陆家嘴集团的核心企业，于 1992 年在上海证券交易所公开上市。截至评估基准日，上海陆家嘴（集团）有限公司的注册资本为人民币 235731 万元，股东为上海市浦东新区国有资产管理委员会。

(2) 上海浦东土地控股（集团）有限公司系由上海市浦东土地发展（控股）公司改制重组而成，是浦东新区直属国有企业，注册资本 30 亿元，总资产 342 亿元。主要负责储备土地的前期开发和统筹浦东新区“7+1”开发区域以外的土地资源。土控集团的定位是为与土地储备中心职能互补、战略协同的运作载体，主要职责是：1) 负责储备土地的前期开发；2) 统筹新区“7+1”开发区域外的土地资源；3) 成为新区综合投融资平台。公司的经营范围主要是房地产开发经营，市政公用建设工程施工，园林绿化，资产管理，投资咨询，物业管理，农作物、花卉、苗木的种植、销售等。

(3) 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司为上海陆家嘴（集团）有限公司投资企业，是浦东世博前滩地区开发建设责任主体和具体实施单位。

在陆家嘴集团成功开发建设陆家嘴金融贸易区后，上海浦东迎来“二次创业”——前滩国际商务区的开发建设。前滩国际商务区是上海“十二五”规划六大重点开发区域之一。将在未来 5 至 10 年内打造成为集总部商务、文化传媒、体育休闲于一体的世界级中央商务区，打造成为复合、立体、生态、宜居的新型生活城区，成为与小陆家嘴交相辉映的上海城市新地标。前滩集团是前滩国际商务区开发建设责任主体和具体实施单位，承担前滩国际商务区部分土地的一级开发以及二级开发任务。

4、公司主营业务情况

上海陆家嘴金融发展有限公司隶属于陆家嘴集团旗下，以金融控股投资、基金投资、资产管理为重点，从事企业并购、金融及相关产业的投资与管理业务。公司属于金融投

资公司，自身没有独立的营业收入，主要收入来源于下属长期股权投资单位或金融产品的投资收益。公司的经营范围为：金融产业、工业、商业、城市基础设施等项目的投资、管理，投资咨询，企业收购、兼并。

经过几年的努力，公司控股收购了爱建证券、陆家嘴信托，参与了中银消费金融公司、浦东亚联财小额贷款公司等金融创新试点项目以及黑石基金、国和基金等私募股权投资基金的投资，2014 年收购国泰人寿保险 50%的股权，形成了“证券+信托+保险+基金”的公司基本业务架构。

公司持有的重要持牌机构主营业务情况如下：

（1）爱建证券

公司的证券类经营牌照基本齐全，主营业务主要包括经纪业务、投资银行业务、固定收益业务、债券承销业务，资产管理业务、债券承销和股票式质押业务，融资融券业务。目前最新的分类结果为 B。截至 2016 年 3 月，共有营业部 29 个，截至出报告日，公司营业部已增加至 35 个。2015 年证券经纪业务收入约为 4.45 亿元，公司客户以散户为主，截止 2016 年 3 月 31 日止，证券账户共计 248685 户，其中个人账户 131670 户，机构账户 317 户。投资银行业务方面，2014 年完成一个重大资产重组项目，2015 年完成一个 IPO 项目，同时引进了新的投行团队，公司还储备了较多的三板项目和 IPO 项目，为未来收入的增长奠定了基础。债券承销业务在 2013 年重新组建，2014 年有了零的突破，2015 年度债券承销收入增长较多，目前公司以公司债为主，还有较多的储备项目，是未来业务发展重点。资产管理板块在 2014 年第一次发行了集合资管项目，2015 年度受托资产规模大幅提升，主动管理能力加强。股票式质押业务在 2013 年取得资格，两融业务在 2014 年下半年开展，截至 2016 年 3 月，股票式质押业务规模约 2 亿元，融出资金规模为 7 亿元，随着资本市场的健康发展以及公司证券营业部的增加，未来也将有较好的发展。

爱建证券的近二年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产总额	383,848.64	635,414.14	629,095.36
负债总额	257,307.19	501,226.35	497,904.41
所有者权益	126,541.45	134,187.78	131,190.95

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
营业收入	31,544.44	54,392.75	7,362.93
营业利润	9,688.78	20,352.24	-4,721.86
净利润	7,419.99	17,573.42	-3,568.28

(2) 陆家嘴信托

陆家嘴信托主要经营信托业务和自营业务。信托业务，从委托人数量来看，包括单一信托和集合信托；从委托人交付信托财产来看，包括资金信托、不动产信托、财产信托等；从信托财产方式看，包括贷款类信托、投资类信托等。2015 年公司实现净利润 5.06 亿元，营业收入 13.63 亿元，存续信托规模 1361 亿元；截至 2016 年 3 月末，公司实现净利润 0.60 亿元，营业收入 2.16 亿元，存续信托规模 1612 亿元。根据 2015 年经营数据，全国 68 家信托公司，按照营业收入、净利润、信托规模、信托业务收入等指标，各项指标基本在 30-40 之间，排名处于中游。自营业务为公司的投资业务，主要为金融产品投资，包括股票、债券、基金的投资和购买信托产品的投资。近两年来公司的投资收益也表现良好。

陆家嘴信托近二年的财务数据如下：

单位：万元

项目/年度	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产总额	377,903.64	503,162.65	484,670.33
负债总额	34,802.63	136,679.87	112,167.05
所有者权益	343,101.01	366,482.78	372,503.28

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
营业收入	84,546.96	136,329.46	21,655.87
营业利润	46,574.62	63,068.09	7,978.43
净利润	35,795.30	50,633.58	5,996.90

(3) 陆家嘴国泰人寿保险

陆家嘴国泰人寿保险从 2005 年 1 月开始营业，公司的保险类经营牌照基本齐全，主营业务主要分为：人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务以及上述业务的再保险业务和保险兼业代理业务。主要在上海市行政辖区内以及已设立分公司的省、自治区、直辖市经营业务，截止评估基准日企业共设立了 9 个分公司，22 个中心支公司（营

销服务部)。

陆家嘴国泰人寿保险近二年的财务数据如下：

单位：万元

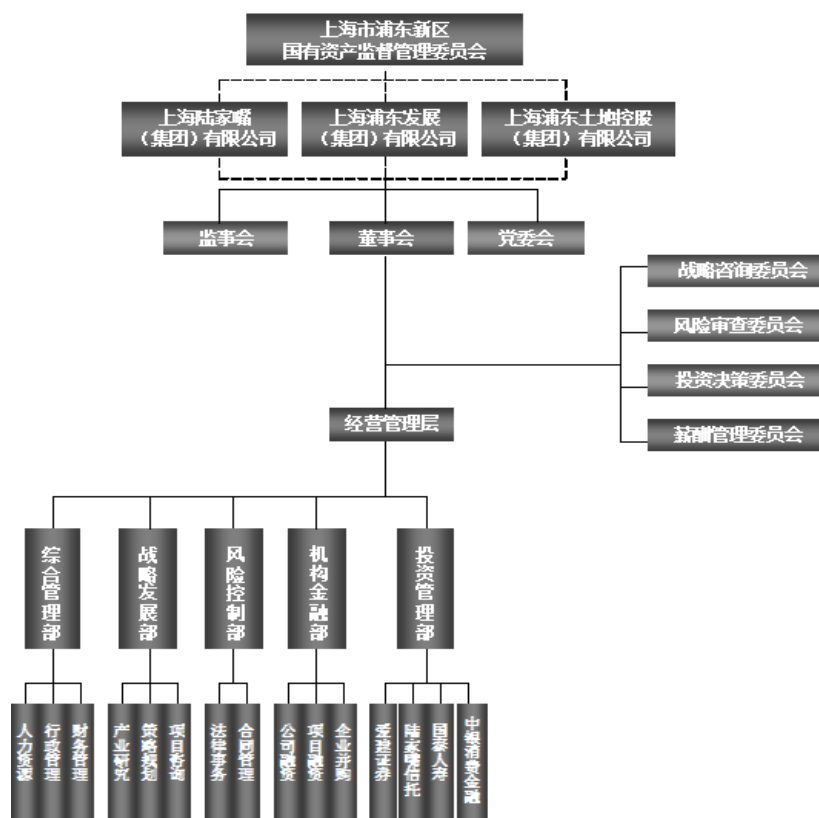
项目	2014 年	2015 年	2016 年 3 月
资产总额	297,741.21	326,197.12	332,222.08
负债总额	222,385.95	238,044.80	244,011.17
净资产	75,355.26	88,152.31	88,210.90

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	62,338.82	87,264.69	26,051.69
利润总额	3,343.91	9,741.28	2,882.27
净利润	3,680.41	10,560.79	2,109.08

5、公司组织架构及人员情况

公司设立了股东会、董事会、监事会和高级管理层，构建了有效制约、协调发展的现代公司治理机制。公司各治理主体职责明确，严格按照法律法规、公司章程及相关制度的规定，相对独立地开展工作，充分发挥有效地制衡作用。

公司的组织机构图如下：



截至评估基准日，上海陆家嘴金融发展有限公司有员工 22 人。

上海陆家嘴金融发展有限公司目前办公场所位于上海市浦东新区世纪大道 1600 号 1 幢楼 28 楼 9-15 室，系向上海陆家嘴商务广场有限公司租赁使用。

6、公司近两年及评估基准日资产、经营状况

公司近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况： 单位：万元

项目/年度	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
资产总额	591,732.58	1,082,365.83	1,145,190.35
负债总额	140,918.37	274,294.04	351,897.89
所有者权益	450,814.21	808,071.79	793,292.45

公司近两年及评估基准日经营情况为： 单位：万元

项目/年度	2014 年度	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	20,490.35	26,065.01	-1,585.46
营业利润	11,313.00	9,293.88	-2,042.39
净利润	11,416.98	9,556.89	-2,040.39

上述上海陆家嘴金融发展有限公司 2014 年至评估基准日财务数据为母公司财务数据，已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（安永华明(2016)专字第 60842066_B06 号）。

7、执行的会计政策及相关税率

上海陆家嘴金融发展有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

主要税种及税率为：增值税 6%、城建税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育费附加税率为 2%、河道管理费税率为 1%、企业所得税税率为 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方 1 上海陆家嘴（集团）有限公司是被评估单位上海陆家嘴金融发展有限公司的控股股东，也是本次经济行为的出让方，委托方 2 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有

限公司是本次经济行为的受让方。

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组事宜的意见》（浦国资联（2016）第 99 号）、上海陆家嘴（集团）有限公司《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组交易对方、标的资产调整及转让方式审议程序的请示》（沪陆发（2016）087 号）、上海陆家嘴（集团）有限公司《总经理办公会决议》（2016 年第 13 次办公会决议）、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司《董事会决议》（第一届董事会第二十七次会议）以及上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司《董事会决议》（第七届董事会第十次会议决议），本次评估目的是为满足上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司现金收购上海陆家嘴（集团）有限公司和上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司合计持有上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%股权的需要，对上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司的全部资产及负债，包括上海陆家嘴金融发展有限公司截止 2016 年 3 月 31 日资产负债表反映的公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下：

类型	账面金额（元）
货币资金	252,132,316.84
应收利息	426,804.77
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,321,589,449.92

可供出售金融资产净额	4,701,202,286.68
长期股权投资净额	5,157,661,215.21
固定资产	1,671,819.18
无形资产	83,146.33
其他资产	2,011,085.83
资产总计	11,451,903,458.28
短期借款	1,119,078,100.00
应付职工薪酬	6,971,425.80
应交税费	-1,423,199.11
应付利息	3,538,829.86
其他应付款	94,339.62
长期借款	2,341,500,000.00
递延所得税负债	49,219,446.35
负债合计	3,518,978,942.52
净 资 产	7,932,924,515.76

上述账面金额，经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（安永华明(2016)专字第 60842066_B06 号）确认。

主要资产状况：

（1）公司的主要资产为各项投资资产，包括以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 1,321,589,449.92 元，可供出售金融资产 4,701,202,286.68 元、长期股权投资 5,172,786,548.73 元。

1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 1,321,589,449.92 元系公司购买的传化项目信托理财产品。

2) 可供出售金融资产账面净额 4,701,202,286.68 元，其中账面原值 4,794,071,493.08 元，已计提减值准备 92,869,206.40 元，具体明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	投资时间	账面价值	备注
1	上海国和现代服务业股权投资管理有限公司	15%	2009/12/1	12,000,000.00	股权投资
2	上海浦东新区亚联财小额贷款有限公司	15%	2012/12/20	30,000,000.00	股权投资
3	亚联财信息咨询（上海）有限公司	15%	2014/1/22	150,000.00	股权投资
4	上海国滨股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21.71%	2014/1/22	65,324,265.91	股权投资
5	上海人寿保险股份有限公司	2%	2015/1/7	120,000,000.00	股权投资
6	上海德太一期股权投资合伙企业（有限合伙）	4.54%	2015/1/13	7,213,000.00	股权投资
7	上海国和现代服务业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19.88%	2015/1/23	514,972,418.39	股权投资
8	证通股份有限公司	0.99%	2015/3/20	25,000,000.00	股权投资
9	上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60.10%	2015/6/16	338,076,476.32	股权投资
10	上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）	20%	2015/7/3	109,172,088.00	股权投资
11	中银消费金融有限公司	12.57%	2015/9/6	131,573,000.00	股权投资
12	上海财居投资管理合伙企业(有限合伙)	80%	2016/1/26	3,138,870,906.94	股权投资
13	陆家嘴信托·樽盈财富五号单一资金信托		2015/6/29	817,637.11	信托产品

14	陆家嘴信托·樽盈财富六号单一资金信托		2015/6/29	901,700.41	信托产品
15	陆家嘴信托·樽盈财富五号单一资金信托-2期		2015/12/23	100,000,000.00	信托产品
16	陆家嘴信托·樽盈财富六号单一资金信托-2期		2015/12/23	100,000,000.00	信托产品
17	陆家嘴信托·金融城弘裕1号集合资金信托计划		2015/12/29	100,000,000.00	信托产品
	减值准备			-92,869,206.40	
	合计			4,701,202,286.68	

3) 长期股权投资账面净额 5,172,786,548.73 元, 其中账面原值 5,697,432,506.21 元, 计提减值准备 539,771,291.00 元, 具体情况如下:

序号	被投资企业名称	持股比例	账面价值(元)	备注
1	爱建证券有限责任公司	51.14%	1,800,000,000.00	正常经营
2	陆家嘴国际信托有限公司	71.606%	2,388,804,800.00	正常经营
3	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	50%	1,149,411,291.00	正常经营
4	上海陆家嘴公宇资产管理有限公司	30%	3,689,542.06	正常经营
5	上海陆家嘴投资发展有限公司	30%	34,192,174.14	正常经营
6	上海陆家嘴金融(香港)有限公司	100%	298,444,147.30	正常经营
7	陆家嘴财富管理(上海)有限公司	35%	5,750,862.06	正常经营
8	上海陆家嘴野村资产管理有限公司	30%	8,249,519.40	正常经营
9	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	20%	4,015,503.77	正常经营
	长期股权投资减值准备		-519,771,291.00	
	长期股权投资净值合计		5,172,786,548.73	

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值,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压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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”,是指所约定的评估对象与范围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。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 3 月 31 日;

(二) 上海陆家嘴(集团)有限公司为此次股权转让工作拟订了时间表,为了加快

整体工作的进程,同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能,经与各方协商,确定评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国 2013 年主席令第八号)
- 2、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第四十三号)
- 3、《证券公司风险控制指标管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 34 号)
- 4、《中华人民共和国信托法》(中华人民共和国主席令第五十号)
- 5、《信托公司净资本管理办法》(中国银行业监督管理委员会令 2010 年第 5 号)
- 6、《中华人民共和国保险法》(中华人民共和国主席令第十一号)
- 7、《消费金融公司试点管理办法》(中国银监令 2013 年第 2 号)
- 8、《商业银行资本管理办法(试行)》过渡期安排相关事项的通知(银监发[2012]57 号)
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号)
- 10、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令)
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委 2005 年第 12 号令)
- 12、《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)
- 13、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号)
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 15、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及上海市制定的实施细则
- 16、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2012〕468 号)
- 17、《浦东新区国有资产评估管理暂行办法》(浦国资委〔2009〕02 号)

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》（财企[2004]20 号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）
- 11、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2010]213 号）
- 12、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）
- 14、《资产评估专家指引第 1 号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协〔2015〕 62 号）
- 15、《资产评估专家指引第 3 号——金融企业收益法评估模型与参数确定》（中评协〔2015〕 64 号）
- 16、《资产评估专家指引第 5 号——寿险公司内部精算报告及价值评估中的利用》（中评协〔2015〕 66 号）
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 19、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组事宜的意见》（浦国资联（2016）第 99 号）
- 2、上海陆家嘴（集团）有限公司《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组交易对方、标的资产调整及转让方式审议程序的请示》（沪陆发（2016）087 号）
- 3、上海陆家嘴（集团）有限公司《总经理办公会决议》（2016 年第 13 次办公会决议）

4、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司《董事会决议》（第一届董事会第二十七次会议

5、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司《董事会决议》（第七届董事会第十次会议决议）

（四）权属依据

- 1、上海陆家嘴金融发展有限公司及长期投资单位的营业执照、验资报告、章程
- 2、上海陆家嘴金融发展有限公司及长期投资单位的车辆行驶证、房屋租赁合同、房地产权证、各项许可证及资质批复等
- 3、其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《2016 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、WIND 资讯系统
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 8、上海陆家嘴金融发展有限公司历史经营状况分析资料
- 9、长期投资单位上海陆家嘴国际信托有限公司提供的未来年度盈利预测
- 10、长期投资单位上海爱建证券有限责任公司提供的未来年度盈利预测
- 11、长期投资单位陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司提供的未来年度盈利预测及评估基准日内含价值报告
- 12、长期投资单位上海国和现代服务业股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议、基金报告
- 13、长期投资单位上海黑石股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议、基金报告及账户报告
- 14、长期投资单位上海国滨股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议
- 15、长期投资单位上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议

16、委托方和被评估单位提供的审计报告、财务资料及其他资料

17、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以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，得出股东全部权益的评估价值。

上海陆家嘴金融发展有限公司为金融投资公司，主要资产集中在对外投资上。对于该类型公司，通常对各项对外投资进行评估或分析后，得出各项对外投资的公允价值，再加上基准日其他资产的市场价值后得出被评估单位的资产总额评估值，扣减基准日负债评估值后得出股东全部权益价值。因此，被评估单位适合采用资产基础法进行评估。

2、市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

上海陆家嘴金融发展有限公司为金融投资企业，其资产包括金融类企业或者金融类资产，而被投资单位或资产的性质、经营状态各有不同，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例或同类上市公司作为可比公司，也较难通过合理修正得出较为准确的市场估值，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现

值作为股东全部权益的评估价值。

根据《企业价值准则》，“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。”收益法前提是需获得较为充分的资料以及根据历史经营情况，使得未来收益额及收益预测风险能够较为合理的量化预测。

根据被评估单位上海陆家嘴金融发展有限公司的特点，上海陆家嘴金融发展有限公司为金融投资企业，本身无营业收入，其利润来源为各项对外投资的投资收益。上海陆家嘴金融发展有限公司主要资产为各项投资资产，账面列示科目为公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 13.22 亿元，可供出售金融资产 47.01 亿元、长期股权投资 51.73 元，投资类型为金融类企业或者金融类资产，包括金融持牌机构、基金、创新类金融企业、信托产品等，由于较多被投资企业或资产的成立时间或购买时间较短，在历史经营数据中未能体现，使得历史经营数据对未来收益预测可提供的参考性价值较小。

以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 13.22 亿元为信托理财产品，可供出售金融资产中 31.39 亿元的财居基金在评估基准日后均可能赎回或转让，因此造成了约 44 亿元资产未来的投资方向、投资规模、投资收益目前均未能明确。其余可供出售金融资产包含较多的基金合伙企业投资，该类基金在到期收回投资后也存在未来投资的不确定性。

长期股权投资中有控制权（或共同控制）的资产为爱建证券、陆家嘴信托、陆家嘴（香港）公司以及陆家嘴国泰人寿保险公司，账面金额合计约为 51.66 亿元，爱建证券、陆家嘴信托、陆家嘴国泰人寿保险公司已在各自评估中使用收益法评估。但就陆金发母公司角度的合并收益法来说，其中陆家嘴国泰人寿保险公司的收益法使用精算原理的内涵价值和新业务价值，现金流折现法较难体现其价值，较难和另外两家公司合并体现收益；陆家嘴（香港）公司的投资项目为香港上市公司股票，陆家嘴（香港）公司目前无其他自主经营收入，因此未来盈利预测存在较大的不确定性。

综上所述，被评估单位上海陆家嘴金融发展有限公司属于金融投资企业，其资产的未来投资方向、投资规模、投资收益等在目前阶段较难合理量化，且由于各类已投资资产的特性不一，也较难合理量化综合预测风险。与此同时，由于企业的费用支出也和未来的投资有较大的关联，如果按照目前的投资情况和未来费用预测可能出现不匹配的情况，因此本次评估认为在上海陆家嘴金融发展有限公司母公司角度的收益法适用性较差。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象

和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值=各项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和

各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）对于应收利息，系企业购买的信托产品应计未收的利息。评估人员查阅了有关账簿、凭证、信托产品合同、认购书等资料，核实金融资产账面价值、收益率等信息确认。本次应收利息评估值按照审定后的账面值确认。

（3）对于其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

（4）关于可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产系购买的信托产品以及影响力很小的股权投资。

对于信托产品，评估人员根据信托产品的类型、期限，分析是否具有投资风险，若无投资风险，在可供出售金融资产科目按照审定后账面值确认评估值，其可确认收益在应收利息科目体现。

纳入评估范围的可供出售金融资产中的股权投资，分为两种企业，一种是创新金融企业，第二种为基金合伙企业。虽然陆金发拥有的基金合伙企业份额为有限合伙份额，不具有控制权，但由于持有上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）和上海财居投资管理合伙企业(有限合伙)的份额超过 50%，因此本次对这两家基金合伙企业实施股东全部权

益价值评估程序。由于评估基准日后，上海财居投资管理合伙企业(有限合伙)的份额已被签订转让协议，因此本次评估按照转让价格确认评估值。对其余影响力很小的股权投资，由于受条件限制无法实施股东全部权益价值评估程序，无法获取明细资料，则根据所收集到的资料，采用分析评估方式结合股权比例确定评估值。

(5) 关于长期股权投资的评估

由于被投资企业的经营状态和投资管理权限不同，本次评估根据公司对投资企业管理权限及评估实施条件进行分类，选择适当的评估方法，首先得出股东全部权益价值，然后根据投资比例确定股权评估值。

计算公式为：评估价值=被投资单位股东全部权益价值×投资比例

对有经营控制权的子公司或共同控制公司，实施股东全部权益价值评估程序，主要的评估方法如下：

公司名称	账面值(万元)	股权比例	评估方法
爱建证券有限责任公司	132,964.00	51.14%	收益法、市场法，结论取市场法
陆家嘴国际信托有限公司	509,548.30	71.606%	收益法、市场法，结论取市场法
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	110,000.00	50.00%	收益法、市场法，结论取市场法
上海陆家嘴金融(香港)有限公司	25,052.56	100.00%	资产基础法

对不具有经营控制权的子公司，由于受条件限制无法实施股东全部权益价值评估程序，无法获取明细资料，根据所收集到的资料，经过分析评估后结合股权比例确定评估值。

(6) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

①外购国产设备重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费

设备购置价一般通过向生产制造厂或有关销售厂商询价；或通过查阅《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》、《太平洋电脑网》等取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础费和安装费的确定：依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算

指标》（机械部（1995）1041 号）和《资产评估参数和数据手册》有关设备运杂费、安装调试费参考指标，并按设备类别予以确定；

② 车辆重置全价 = 车辆购置价（不含税）+ 购置税 + 其他费用

车辆购置价：通过市场询价，查阅网上汽车报价、《汽车与配件》等取得。

购置税：车辆购置价（含税） $\div 1.17 \times 10\%$

其他费用：为代办手续费、工本费、固封费、验车费等，一般取 1000 元/辆。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》中设备增值税的进项税额从销项税额中抵扣的相关规定，本次评估对设备购置价扣减了增值税。

2) 成新率的确定

① 重点设备成新率的确定，采用年限法成新率和观察法成新率，并对年限法和观察法计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。其计算公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times 40\%$ + 观察法成新率 $\times 60\%$

② 一般设备成新率采用使用年限法确定计算公式为：

成新率 = $[(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$

或：成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

③ 车辆成新率的确定，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），综合考虑车辆的实际使用情况、大修记录及日常维修保养现状，参照其规定的车辆可使用年限和行驶里程并通过现场观察。本次评估分别计算出年限法成新率和行驶公里成新率，根据孰低原则确定理论成新率，并以观察成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 $\times 40\%$ + 观察成新率 $\times 60\%$

理论成新率根据年限法成新率和行驶公里成新率确定。

成新率 = $[(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$

或：

年限成新率 = $(1 - d) \times 100\%$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1 - d$ = 车辆使用首年后的成新率

N =车辆经济耐用年限

$1/N$ =车辆平均年损耗率

n =车辆实际已使用年限

行驶公里成新率= $[(\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程})/\text{规定行驶里程}]\times 100\%$

观察成新率是对被评估设备的主要结构进行观察和观察，按复杂程度、重要性、以结构部分价值量大小的评分原则，以确定各结构的新度系数，计算出的技术成新率。

(7) 关于无形资产的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已经无法找到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估值。

(8) 关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2016 年 4 月 11 日，上海陆家嘴金融发展有限公司启动项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2016 年 3 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

接受委托后，上海财瑞资产评估有限公司确定了该项目的总负责人、现场负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估小组。针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。同时，指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证

被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2016 年 4 月 13 日至 2016 年 5 月 13 日。

实物资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 2、了解企业历史年度营业收入情况及其变化，分析收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度费用的构成及其变化；
- 4、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 5、了解企业的税收及其他优惠政策。

(四) 评定估算、汇总阶段

2016 年 5 月 14 日至 2016 年 7 月 31 日,基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案,结合企业情况确定各类资产的作价方案,选择适当的评估方法,全面搜集市场信息,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,开始评定估算工作,并陆续录入计算机;各评估组全面汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明与报告,同时,各评估项目组完成的初稿数据与其他中介机构进行初步数据对接,以确保评估起点数据一致,需对接的资产项目一致。提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报,出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度,由总师室及总经理分别对各评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,并重点安排了评估数据链接的稽核工作。同时将初步评估结果与委托方进行了审核沟通。在审核工作结束后,各评估小组对评估报告进行修改完善,出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求,认定以下假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
2. 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的有效价格为依据;
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易,买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息,不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值;
5. 假设被评估单位的经营业务合法,并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,被评估资产现有用途不变并原地持续使用;
6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7. 假设纳入评估范围的单位各项经营资质在以后年度得以延续；
8. 假设评估人员所依据的对比公司财务报告、交易数据等均真实可靠；
9. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，上海陆家嘴金融发展有限公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日资产总额账面价值 11,451,903,458.28 元，评估值 14,276,710,236.85 元，增值额为 2,824,806,778.57 元，增值率为 24.67%。负债总额账面价值 3,518,978,942.52 元，评估值 3,518,484,668.51 元，减值额为 494,274.01 元，减值率为 0.01%。股东全部权益账面价值 7,932,924,515.76 元，评估值 10,758,225,568.34 元，增值额为 2,825,301,052.58 元，增值率 35.61%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	25,213.23	25,213.23		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	132,158.95	132,158.95		
应收利息	42.68	42.68		
可供出售金融资产净额	470,120.23	485,652.74	15,532.51	3.30
长期股权投资净额	517,278.65	784,056.34	266,777.69	51.57
固定资产净额	167.18	316.92	149.74	89.57
无形资产净额	8.31	29.06	20.75	249.70
其他非流动资产	201.11	201.11		
资产总计	1,145,190.34	1,427,671.03	282,480.69	24.67
短期借款	111,907.81	111,907.81	-	-
应付职工薪酬	697.14	697.14	-	-
应交税费	-142.32	-142.32	-	-
应付利息	353.88	445.16	91.28	25.79
其他应付款	9.43	9.43	-	-
长期借款	234,150.00	234,150.00	-	-
递延所得税负债	4,921.94	238,931.24	-140.7	-0.06
负债总计	351,897.89	351,848.47	-49.42	-0.01
净资产（所有者权益）	793,292.45	1,075,822.56	282,530.11	35.61

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

（二）评估结果与账面值比较增减原因分析

（1）可供出售金融资产评估增值 155,325,121.72 元，增值率 3.30%，主要增值原因如下：

1）中银消费金融公司增值 151,000,600.00 元，主要增值原因是评估价值包含账面未反映的消费金融牌照价值、企业营销网络等，由于中银消费金融公司近年发展较快，盈利能力良好，因此采用收益途径分析评估后价值高于账面值。

2）上海人寿保险股份有限公司评估增值 7,200,000.00 元，主要是市值高于投资成本的增值。

（2）长期股权投资评估增值 2,667,776,814.03 元，增值率 51.57%，主要增值原因如下：

1）陆家嘴国际信托有限公司账面值为 2,388,804,800.00 元，评估增值 2,706,678,160.00 元，主要原因为市场价值包含账面未体现的信托牌照价值，以及陆家嘴

信托公司近年来形成的业务网络和客户资源等，因此有较大幅度的增值。

2) 爱建证券有限责任公司投资成本账面值为 1,800,000,000.00 元，已计提减值准备 470,360,000 元，净值 1,329,640,000 元。本次评估较账面净值无增减值，较投资成本减值 470,360,000.00 元，减值原因是上海陆家嘴金融发展有限公司原购买爱建证券股权价格较高，经对爱建证券实施股东全部权益评估程序后，市场价值相比账面价值减值。

3) 陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司投资成本账面值为 1,149,411,291.00 元，已计提减值准备 49,411,291 元，净值 1,100,000,000 元，本次评估较账面净值减值 2,000,000.00 元，较投资成本减值 51,411,291.00 元。减值原因是公司于 2014 年购入国泰人寿公司 50%股权，由于企业规模较小，市场竞争力不强，因此经过市场法估值后，发生了一定的减值。

4) 上海陆家嘴投资发展有限公司增值 10,765,752.97 元，主要增值原因是按照权责发生制把相关应收款纳入评估范围，同时对其投资项目进行分析评估后，公允价值高于投资成本所致。

5) 上海陆家嘴金融(香港)有限公司减值 47,918,547.30 元，减值原因是该公司主要投资项目为香港上市公司股票，按照上市公司股价进行评估比原投资成本低造成减值。

(3) 固定资产—设备评估增值 1,497,390.86 元，主要原因是企业会计折旧速度与设备实际磨损程度存在差异以及沪牌纳入评估范围所致。

(4) 无形资产-其他无形资产评估增值 207,451.96 元，主要原因是软件的摊销期限较短，软件按市场价值评估高于摊销后净值所致。

(5) 应付利息评估增值 912,778.12 元，主要原因是考虑了企业借款至评估基准日应付未付利息导致评估增值。

(6) 递延所得税负债减值 1,407,052.13 元，是根据可供出售金融资产中按照公允价值计量部分资产的评估后公允价值与投资成本和原账面综合收益差异导致递延负债的减值。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、评估基准日后，上海陆家嘴（集团）有限公司与上海陆家嘴金融发展有限公司

签订《上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额转让协议》，转让价格是 3,144,062,200.00 元。本次对上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）财产份额评估值以该转让价格确认，截至出报告日，转让价款已到账，但尚未获得基金管理人的书面同意。本次同时对上海财居投资管理合伙企业（有限合伙）净资产进行了评估，归属于上海陆家嘴金融发展有限公司的份额评估值 3,138,870,906.94 元，与转让价格 3,144,062,200.00 元相差 5,191,293.06 元，主要是基金成立后产生的管理费负债对净资产造成的影响。根据《财产份额转让协议》，“各方确认并同意，转让价格已包括受让方对转让方于本次转让获得普通合伙人批准之前已发生的和将发生的合伙企业管理费的补偿”，因此上海陆家嘴（集团）有限公司承担上海财居基金合伙企业的管理费负债。本次对归属于上海陆家嘴金融发展有限公司的上海财居投资管理合伙企业(有限合伙)投资合伙人份额评估值验证了本次转让价格的合理性。

2、截至评估基准日，上海陆家嘴金融发展有限公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产账面值 1,321,589,449.92 元，系购买的传化大地项目信托产品。2016 年 4 月 15 日，上海陆家嘴金融发展有限公司提出提前赎回申请，将其持有的 1,321,589,449.92 份 B 类信托单位全部提前赎回。2016 年 6 月 24 日，上海陆家嘴金融发展有限公司收到陆家嘴国际信托有限公司支付的传化大地信托产品赎回款 1,321,589,449.92 元。根据律师意见书显示，相关各方未依据《传化大地信托合同》就信托单位的提前赎回机制和信托收益达成一致，此次上海陆家嘴金融发展有限公司所持有的传化大地信托单位的提前赎回存在法律上的瑕疵，传化大地信托单位是否被有效赎回存在法律上的争议。由于目前对传化大地信托产品的收益率存在不确定性，因此本次按照投资成本确认评估值。

3、长期股权投资单位爱建证券有限责任公司存在以下事项：

(1) 涉诉事项：

1) 高瑶希诉爱建证券深圳深南中路证券营业部（现已更名为爱建证券深圳益田路证券营业部，以下简称为“深圳营业部”）、爱建证券证券托管纠纷案（一审案号：（2014）深福法民二初字第 6944 号）

2014 年 9 月，爱建证券以及深圳营业部收到深圳市福田区人民法院证券托管纠纷一案传票，系高瑶希认为其在爱建证券开设的证券账户中的股票和资金被深圳营业部盗取和挪用，因此以深圳营业部作为被告一，以爱建证券为被告二。原告要求深圳营业部和

爱建证券返还三爱富 81,671.13 股、股息红利 42,246.27 元；桐君阁 590,542.08 股、股息红利 86,465.19 元；盐湖股份 77,750.40 股、股息红利 527,799.48 元；太原刚玉 548,728.13 股、股息红利 206,990.64 元；海南高速 83,400 股、股息红利 13,842.00 元；中天城投 477,675.52 股、股息红利 269,125.25 元，并要求深圳营业部和爱建证券向其返还保证金 2,230,000 元，并自保证金被取走之日起至确定返还之日，按同期商业银行贷款基准利率支付利息。

深圳市福田区人民法院一审判决驳回高瑶希的全部诉讼请求。此后，高瑶希作为上诉人向深圳市中级人民法院提起上诉。

截至本评估报告日，本案处于二审审理阶段，未有判决结果。

本次评估未考虑上述涉诉事项对评估结论的影响。

2) 爱建证券诉哈尔滨新商海商业企业管理有限公司（以下简称“新商海”）、哈尔滨爱达投资置业有限公司（以下简称“爱达投资”）占有物返还纠纷案（一审案号：（2015）里民三民初字第 273 号）

爱建证券在哈尔滨市道里区爱建路的 7 处房屋，被新商海无任何法律和合同依据占用，经过爱建证券交涉，该公司拒绝搬出，并且称系爱达投资出租给该公司。此后，爱建证券将新商海为被告一、爱达投资为被告二向哈尔滨市道里区人民法院提出诉讼，法院于 2015 年 1 月依法受理。爱建证券提出诉讼请求要求被告一从原告的房屋中迁出，并将爱建证券的房屋恢复原状后返还给爱建证券，并支付房屋使用费人民币 4,566,500.00 元，被告二对被告一向爱建证券支付该等房屋使用费承担连带责任。后法院一审判决新商海自判决生效之日起 30 日内迁出房屋，并和爱达投资向爱建证券支付自 2011 年 11 月 20 日起至 2015 年 10 月 27 日止的房屋使用费人民币 6,403,126.00 元，自 2015 年 10 月 28 日起至实际迁出之日止的房屋使用费按 4,557.39 元/日标准计算。爱达投资后提出上诉，要求撤销一审第二项判决（即要求爱达投资赔偿爱建证券房屋使用费）。新商海未提出上诉。

此后，在二审过程中，爱建证券考虑到案件拖延时间太长，不利于对哈尔滨房产的处置，并且存在案件判决执行难以及爱建证券尚未办理入户需要爱达投资配合等具体情况，因此于 2016 年 6 月 21 日经爱建证券总经理办公会议审议同意，爱建证券与爱达投资达成和解：爱达投资协助爱建证券办理房屋入户手续，爱建证券入户前的所有费用由爱达投资承担，双方各自承担因诉讼产生的诉讼费和律师费；爱达投资撤回上诉，爱建证券撤回原审起诉。

由于该案件已撤诉，而爱建证券也已和被告达成和解，对本次评估结论无影响。

(2) 公司参与的“浙江步森服饰股份有限公司重大资产重组项目”存在财务数据虚假行为正在接受证监会的立案调查（调查通知书桂证调查字 2016002-2 号）。

浙江步森服饰股份有限公司（以下简称“步森股份”）于 2014 年 8 月 22 日公告的《重大资产重组报告书（草案）》中披露了重组对象广西康华农业股份有限公司（以下简称“康华农业”）2011 年至 2014 年 4 月 30 日期间主要财务数据，存在虚假记载行为，康华农业及步森股份相关当事人已依法受到相应处罚。爱建证券作为步森股份重大资产重组的独立财务顾问，于 2016 年 1 月 8 日收到中国证监会调查通知书（桂证调查字 2016002-2 号）。该调查通知书指出，因爱建证券涉嫌违反证券法律法规，根据《证券法》的有关规定，中国证监会对爱建证券进行立案调查，截至目前，爱建证券尚未收到中国证监会调查结论。

由于目前无法预计中国证监会最终出具的调查结果，本次评估未考虑上述立案调查事项的处罚结果对评估结论的影响。

(3) 截至评估基准日，爱建证券应收款项中金额较大的有“15 东特钢”到期债券（CP001）42,600,000.00 元，计提坏账准备 29,915,101.89 元，系由于“15 东特钢”到期债券未按期履行归还债务形成违约，企业按其账面值的 70%计提坏账准备 29,820,000.00 元。由于目前无法判断该债券实际可回收金额，本次评估按照审计后账面确定评估值，评估结论已考虑该减值的影响。

3、长期股权投资单位陆家嘴国际信托有限公司共有 4 个信托项目涉及诉讼，原告均为陆家嘴国际信托有限公司，具体情况如下：

(1) 陆家嘴信托·檀源木业贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托宣布债权提前到期后，于 2015 年 4 月 22 日起诉檀源木业有限公司（以下简称“檀源木业”）、河北融投担保集团有限公司（以下简称“河北融投”），并依法采取了财产保全措施。

上海市第一中级人民法院审理后于 2016 年 3 月 22 日判决被告檀源木业于判决生效之日起 10 日内偿还借款本金 26,303.00 万元，支付期内利息、罚息及违约金，并承担相关的诉讼费、保全费及律师费，同时判决河北融投承担连带清偿责任。陆家嘴信托在本案判决生效且已过判决指定履行期限届满后，于 2016 年 5 月 9 日向上海市第一中级人

民法院申请执行，上海市第一中级人民法院于同日予以立案受理。截至本报告书签署日，本案的执行正在进行中，尚未有执行结果。

(2) 陆家嘴信托·河北昌泰纸业信托贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 7 月 20 日起诉河北昌泰纸业有限公司（以下简称“昌泰纸业”）、河北融投、彭国昌和朱丽红。

山东省青岛市中级人民法院审理后于 2015 年 12 月 14 日判决被告昌泰纸业于判决生效之日起 10 日内偿还借款本金 3,610 万元及利息等费用，并承担相关的诉讼费、保全费及律师费，同时判决各保证人承担连带清偿责任。一审判决后，昌泰纸业提起上诉。2016 年 7 月 25 日，山东省高级人民法院裁定驳回昌泰纸业的上诉请求，目前该裁定正在履行公告程序。

(3) 陆家嘴信托·天津俊安信托贷款集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 5 月 26 日起诉天津俊安煤焦化工有限公司（以下简称“天津俊安”）、俊安发展（兴城）有限公司（以下简称“俊安发展”）、俊安（天津）实业有限公司（以下简称“俊安实业”）和蔡穗新。

2015 年 7 月 15 日，陆家嘴信托与天津俊安、俊安发展、俊安实业、蔡穗新在上海市第一中级人民法院主持下达成和解协议，上海市第一中级人民法院据此出具民事调解书，裁定被告天津俊安应按调解书约定期限分期偿还陆家嘴信托本息、各项诉讼费用等共计 34,000.68 万元。

2015 年 7 月 16 日，陆家嘴信托与天津俊安、俊安发展、俊安实业、蔡穗新及天津物产进出口贸易有限公司（以下简称“天津物产”）签订《协议书》，约定若天津俊安未按照民事调解书规定全面履行付款义务，天津物产须受让陆家嘴信托对天津俊安享有的到期应收债权，受让对价为天津俊安在民事调解书项下应付未付的全部款项总额。

民事调解书生效后，因天津俊安未按约定全面履行该民事调解书且天津物产也未全面履行《协议书》的约定，因此，2015 年 12 月 22 日，陆家嘴信托向上海市第一中级人民法院提起诉讼要求天津物产履行上述《协议书》受让陆家嘴信托对天津俊安的到期应收债权并承担相应违约金，陆家嘴信托依法采取了资产保全措施。经法院主持调解，陆家嘴信托与天津物产达成调解协议，上海市第一中级人民法院于 2016 年 6 月 14 日作出了《民事调解书》，天津物产应向陆家嘴信托分期支付债权转让款及逾期资金占用费。

截至本报告书签署日，天津物产正根据《民事调解书》约定的方式履行分期支付义务。

(4) 陆家嘴信托·金柏年特定资产收益权投资集合资金信托计划涉及的诉讼

由于上述信托计划相关的债权债务纠纷，陆家嘴信托于 2015 年 12 月 21 日起诉江苏金柏年房地产开发有限责任公司（以下简称“金柏年”）、宿迁市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“宿迁城建”）、张显光和郭晓明，要求金柏年支付回购价款 23,237.16 万元及违约金，并承担诉讼费、保全费等费用，并要求宿迁城建、张显光和郭晓明承担连带清偿责任。

2016 年 5 月 12 日，陆家嘴信托与金柏年、江苏众安建设投资有限公司签署了债权转让协议，江苏众安建设投资有限公司通过受让债权将金柏年对陆家嘴信托之债务清偿完毕。2016 年 5 月 19 日，山东省高级人民法院作出《民事裁定书》，准许陆家嘴信托撤回起诉。

以上涉诉事项主要是涉及信托资产，本次陆家嘴信托审计后账面值已根据评估基准日信托资产风险情况计提减值准备，因此本次评估已考虑涉诉事项对评估结论的影响。

3、2015 年 10 月 20 日，中国支付通集团控股有限公司、上海陆家嘴金融发展有限公司、上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）以及曹国琪共同签署了《中国支付通集团控股有限公司认购协议》，约定中国支付通配发及发行 422,809,720 股新股，相当于中国支付通扩大的已发行股本的约 25%，上海陆家嘴金融发展有限公司将支付 349,999,000 元港币认购 184,210,000 股，陆家嘴基金将支付 453,339,468 元港币认购 238,599,720 股（每股 1.90 港元）。

2016 年 1 月 8 日，《认购协议》先决条件达成，上海陆家嘴金融发展有限公司按照《认购协议》支付了 349,999,000 元港币，中国支付通随即向上海陆家嘴金融发展有限公司指定的 LJF Payment Company Limited 发行了 184,210,000 股。《认购协议》约定的首期交割完成。

2016 年 5 月 31 日，中国支付通发布公告称，陆家嘴基金无法按期（期限至 2016 年 5 月 31 日）履行付款义务。公告同时称，会依据《认购协议》条款，向法律顾问咨询意见，探讨与上海陆家嘴金融发展有限公司一同采取适当法律行动，及向陆家嘴基金寻求索赔的可能性。

根据《认购协议》，认购人如未按照本协议约定履行付款义务的，则每逾期一日，

认购人应当向中国支付通支付应付未付金额万分之一的利息。截至评估出报告日，上海陆家嘴股权投资基金合伙企业（有限合伙）仍未履行出资行为，由于中国支付通集团控股有限公司尚未采取明确法律行动，在评估基准日无法量化索赔损失，本次评估未考虑上述因素对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）本次评估对于在可供出售金融资产基金投资中考虑了限售上市公司股票的流通性折扣，其余资产未考虑流通性折扣对评估结论的影响。

（三）本次评估对象为上海陆家嘴金融发展有限公司股东全部权益，不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。本次仅对上海陆家嘴金融发展有限公司三个重要长期股权投资单位（爱建证券有限责任公司、陆家嘴国际信托有限公司以及陆家嘴国泰人寿保险责任有限公司）的股权价值采用市场法评估时考虑了控股权溢价，其余资产未考虑控股权和少数股权的溢价及折价。

（四）上海陆家嘴金融发展有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（六）本评估报告未考虑除会计准则按照公允价值计量所产生的递延所得税项影响外评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（七）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期为一年，自 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日期为 2016 年 8 月 19 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



孙磊

资产评估师



首席评估师：沈丰

沈丰

资产评估师



2016年 8月19日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

一、上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组事宜的意见》(浦国资联(2016)第99号)

二、上海陆家嘴(集团)有限公司《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产重组交易对方、标的资产调整及转让方式审议程序的请示》(沪陆发(2016)087号)

三、上海陆家嘴(集团)有限公司《总经理办公会决议》(2016年第13次办公会决议)

四、上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司《董事会决议》(第一届董事会第二十七次会议)

五、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司《董事会决议》(第七届董事会第十次会议决议)

六、上海陆家嘴金融发展有限公司评估结果公示情况说明

七、上海陆家嘴金融发展有限公司2014年至评估基准日2016年3月31日的审计报告

八、上海陆家嘴(集团)有限公司营业执照、国有产权登记证

九、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司营业执照

十、上海陆家嘴金融发展有限公司营业执照、验资报告

十一、上海陆家嘴金融发展有限公司长期股权投资资料

十二、上海陆家嘴金融发展有限公司车辆行驶证、房屋租赁合同

十三、上海陆家嘴(集团)有限公司承诺函

十四、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司承诺函

十五、上海陆家嘴金融发展有限公司承诺函

十六、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函

十七、上海财瑞资产评估有限公司资格证书及证券业务资质证书

十八、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

十九、本项目评估人员资质证书

二十、资产评估业务约定书