



独立董事关于公司重大资产重组的独立意见

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟实施重大资产重组（以下简称“本次交易”），以支付现金方式由下属全资子公司-上海佳湾资产管理有限公司（以下简称“佳湾公司”）与华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托（以下简称“安心信托计划”）购买江苏苏钢集团有限公司（以下简称“交易对方”）所持有的苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称“标的公司”）95% 股权并受让交易对方对标的公司享有的 168,500 万元债权（前述股权及债权以下合称“标的资产”）。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，已经事前审阅了公司董事会提供的本次交易相关文件，经审慎分析，发表如下独立意见：

（一）关于本次交易的独立意见

1、本次交易的交易对方为江苏苏钢集团有限公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》，公司与交易对方不存在关联关系，不构成关联交易。

2、公司董事会的召集、召开、审议、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，在审议本次交易事项相关议案时履行了法定程序，会议形成的决议合法有效。

3、公司本次交易所涉《重大资产购买报告书（草案）》及佳湾公司拟与交易对方签署的《产权交易合同》、《承诺参与竞买协议》、《关于苏州绿岸股权交易相关事宜的备忘录》、《关于苏州绿岸地块开发项目的备忘录》等协议，符合相关法律、法规及中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的要求，公司本次交易具备可行性和可操作性，不存在损害上市公司及上市公司中小股东合法利益的情形。



同意本次交易的相关议案及事项，同意将本次交易的相关议案提交公司股东大会审议。

本次交易尚需公司股东大会审议通过。

（二）关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方案与评估目的的相关性和交易定价的公允性的独立意见

1、评估机构的独立性

公司聘请的评估机构上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）具有证券、期货相关业务许可证，本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办人员与本次交易各方均不存在现实的及预期的利益或者冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

东洲评估出具了沪东洲资评报字[2016]第 1009089 号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司以市场化竞买方式收购苏州绿岸房地产开发有限公司 95% 股权所涉及的股东全部权益价值评估报告》（以下简称“《评估报告》”），《评估报告》的评估假设前提符合国家相关法规规定、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供估值参考依据。结合本次资产重组的特殊情况，选取投资价值作为评估价值类型，对标的公司股东全部权益采用资产基础法作为评估方法，对标的公司主要资产的评估，采用了市场法与假设开发法两种评估方法。

本次资产评估工作按照国家相关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的投资价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。



4、交易定价的公允性

(1) 本次标的资产的定价依据为网络竞价摘牌价格

本次交易标的资产为标的公司 95%股权及交易对方对标的公司享有的 168,500 万元债权，其中，标的公司 95%股权交易作价以上海联合产权交易所通过网络竞价（多次报价）最终摘牌价格 684,027.66 万元确定，债权价格以账面值确定为 168,500 万元，交易总金额为 852,527.66 万元。

上海联合产权交易所为本次交易组织了网络竞价，每轮报价上浮 1,000 万元，整个竞价过程总计经历了 222 轮报价，网络竞价方式本身即体现了一定的公开、公平性。

(2) 交易作价与评估结果不存在重大差异

根据东洲评估出具的《评估报告》，以 2016 年 6 月 30 日为基准日，标的公司股东全部权益的评估结果为 726,175.72 万元，标的公司 95%股权对应评估值 689,866.93 万元，高于本次交易作价 684,027.66 万元。相关债权价格以账面值确定为 168,500 万元。

(3) 评估值较净资产账面值溢价较大的合理性

2016 年 6 月 30 日，标的公司净资产账面值 4,529.15 万元，评估值 726,175.72 万元，增值额 721,646.57 万元，增值率 15,933.36%。评估值较净资产账面值溢价较大的主要原因如下：

- 1) 评估增值额主要系存货（17 幅土地使用权）增值，标的公司净资产额较小，导致评估值较净资产账面值增值幅度较大

2016 年 6 月 30 日，标的公司总资产 172,473.99 万元，总负债 167,944.84 万元，净资产 4,529.15 万元。根据《评估报告》，标的公司总资产的评估值 894,120.56 万元，增值额 721,646.57 万元，增值率 418.41%；总负债的评估值与账面值一致。标的公司总资产的增加主要为持有的存货（17 幅土地使用权）增值。

- 2) 标的公司所持存货（17 幅土地使用权）增值主要系土地价值提升导致



①标的公司名下 17 幅土地使用权取得时间较早，成本较低

标的公司名下 17 幅土地使用权为交易对方 2008 年以 64,755.97 万元的价格取得，2014 年，相关地块进行了规划调整，补交土地出让金 102,910.57 万元，土地出让金总额合计为 167,666.54 万元。2014 年末，项目地块土地使用权人由交易对方变更为标的公司。

②近期苏州市高新区住宅用地拍卖价格上涨幅度较大

自 2015 年初至 2016 年 9 月 23 日，苏州市高新区共出让住宅用地 16 块，出让总用地面积约 133 公顷，总出让价格约 215 亿元。从价格趋势上看，2016 年高新区用地出让价格较 2015 年有了明显的提升。2015 年，除狮山板块以外，高新区没有出现楼板价超过一万元的住宅土地出让。而进入 2016 年后，高新区发生的 6 宗土地出让楼板价格全部超过一万元，其中 9 月 23 日拍出的横塘街道地块楼板价更是超过了 3 万元。

具体如下表所示：

编号	地块名称	建设用地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	成交日期	竞得方	成交价(万元)	成交楼面价(元/m ²)
1	高新区浒墅关开发区凤凰峰路南北、罗家湾路西	138,470	193,858	2016-09-23	苏州傅恒企业管理咨询有限公司	410,978	21,200
2	高新区横塘街道环山河绿化地北、运河路西	24,938	52,369	2016-09-23	南京仁远投资有限公司	162,606	31,050
3	高新区浒墅关镇桑园路东、规划区间路南	44,701	71,520	2016-09-23	常熟弘阳房地产开发有限公司	134,101	18,750
4	高新区浒墅关镇浒鸿路北、青莲路西	95,072	190,143	2016-04-07	苏州南山新展房地产开发有限公司	269,335	14,165
5	高新区狮山街道竹园路北、自来水公司西	15,419	63,216	2016-04-07	远景能动投资(北京)有限公司	63,834	10,098



6	高新区科技城武夷山路北、富春江路东	77,910	78,689	2016-04-07	上海骁品投资有限公司	155,007	19,699
7	高新区浒墅关开发区象山路北、凤凰峰路东西	167,185	234,059	2015-11-24	苏州高新地产集团有限公司	151,530	6,474
8	高新区横塘街道鑫苑路西、窑浜河绿化地南	32,276	96,826	2015-11-24	苏州中锐尚城置业有限公司	56,686	5,854
9	高新区通安镇兴贤路南、树山河东	162,099	77,807	2015-11-24	苏州高新区新振建设发展有限公司	30,125	3,872
10	高新区通安镇真山路东南、山桥浜绿化地东北	65,679	105,085	2015-11-24	正荣集团苏南(苏州)投资有限公司	29,504	2,808
11	高新区浒墅关开发区兴贤路绿化地北、文昌路东	69,325	152,515	2015-11-24	苏州弘阳房地产开发有限公司	107,994	7,081
12	高新区狮山街道玉山路绿化地北、珠江路绿化地东	109,981	175,969	2015-08-21	苏州龙吟投资有限公司	267,723	15,214
13	高新区枫桥街道环山路绿化地东、华山路绿化地南北	178,687	180,473	2015-06-03	旭昭(香港)有限公司、北京北辰实业股份有限公司	96,000	5,319
14	高新区枫桥街道马涧路绿化地北、马涧河绿化地西	47,893	76,629	2015-06-03	苏州业如房地产开发有限公司	32,500	4,241
15	高新区狮山街道竹园路南、塔园路东	33,732	77,584	2015-06-03	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	99,000	12,760
16	高新区狮山街道何山路北、金枫路绿化地东	64,717	148,849	2015-06-03	大连威新投资咨询有限公司、上海	83,000	5,576



独立董事意见

					鑫磬投资 有限公司		
	总计	1,328,084	1,975,591			2,149,923	

综上所述，公司本次重大资产重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的评估报告的评估结论合理，交易定价公允。

独立董事签名：

钱世政

吕巍

唐子来

颜学海

2016 年 12 月 02 日