

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

减值测试报告之专项鉴证报告



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2017 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告

安永华明(2018)专字第 60842066_B07 号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理层编制的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2017 年 12 月 31 日减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

一、 管理层对减值测试报告的责任

根据 2016 年 8 月 26 日由贵公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之经修订并重述的业绩补偿协议》（以下简称“补偿协议”）编制减值测试报告是贵公司管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报减值测试报告有关的内部控制、采用适当的编制基础以及确保减值测试报告真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对减值测试报告提出有限保证的鉴证结论。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行鉴证工作，以就我们是否注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照补偿协议编制获取有限保证。

在执行鉴证工作过程中，我们结合实际情况，实施了以下程序：

- 获取并审阅由贵公司聘请的外部专业评估机构于 2016 年 8 月 19 日出具的评估基准日为 2016 年 3 月 31 日的《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）中关于爱建证券有限责任公司 51.14%股权、陆家嘴国际信托有限公司 71.61%股权、陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00%股权以及上海人寿保险股份有限公司 2.00%股权(以下统称“B 资产”)的评估内容；

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2017 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告（续）

安永华明(2018)专字第 60842066_B07 号

二、 注册会计师的责任（续）

在执行鉴证工作过程中，我们结合实际情况，实施了以下程序：（续）

- 获取并审阅由贵公司聘请的外部专业评估机构对截至 2017 年 12 月 31 日 B 资产价值的评估报告；
- 比较两次报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致；
- 检查是否发生增资、减资、股东股权转让等情形。

我们的鉴证工作提供的保证水平为有限保证，其保证程度低于合理保证，我们没有执行合理保证的鉴证业务中通常实施的程序，因而不发表合理保证的鉴证意见。

三、 鉴证结论

基于我们所实施的上述工作，我们没有注意到任何事项使我们相信，减值测试报告未能在所有重大方面按照补偿协议编制。

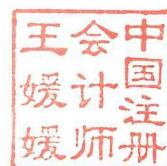
四、 对使用的限制

本报告仅供贵公司 2017 年年度报告披露时使用，不得用于任何其他目的。



中国注册会计师 陈 露

陈露



中国注册会计师 王媛媛

王媛媛

中国 北京

2018 年 3 月 28 日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2017 年 12 月 31 日减值测试报告
（金额单位：人民币元）

一、 释义

在《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2017 年 12 月 31 日减值测试报告》（以下简称“本报告”）中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

陆家嘴股份、本公司、公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
前滩集团	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
土控集团	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
标的公司、陆金发	指	上海陆家嘴金融发展有限公司
本次交易		上市公司通过现金支付的方式收购上海陆家嘴金融发展有限公司 88.20%的股权
交易对方	指	陆家嘴集团、前滩集团
《购买资产协议》	指	陆家嘴股份、陆家嘴集团、前滩集团于 2016 年 8 月 26 日签署的《经修订并重述的支付现金购买资产协议》
《补偿协议》	指	陆家嘴股份、陆家嘴集团、前滩集团于 2016 年 8 月 26 日签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之经修订并重述的业绩补偿协议》
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	上市公司拟通过现金支付的方式收购陆家嘴集团、前滩集团合计持有的陆金发 88.20%股权，以使陆金发在本次交易完成后成为上市公司的控股子公司
《评估报告》	指	财瑞评估出具的沪财瑞评报（2016）2035 号评估报告及评估说明
标的资产		陆金发 88.20%股权
评估机构、财瑞评估		上海财瑞资产评估有限公司
业绩承诺期		于本次交易完成后（含当年）的三个会计年度

二、 本次重大资产重组基本情况

1、经本公司第七届董事会 2016 年第四次临时会议审议通过的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书》（草案）中交易方案为：陆家嘴股份拟以支付现金的方式向陆家嘴集团和前滩集团购买所持陆金发 88.20%股权。

2、本公司向交易对方以支付现金方式购买交易对方持有的陆金发 88.20% 股权，其中，陆家嘴集团持股 64.81%、前滩集团持股 23.39%。于 2016 年本次交易完成后，上市公司持有陆金发 88.20%的股权，交易对方不再持有陆金发股权，标的资产的交割按照《购买资产协议》约定的方式确定。标的资产的最终交易价格系根据财瑞评估出具、且经浦东新区国资委备案的《评估报告》确定的陆金发股东全部权益确定。各方同意，最终交易价格应当为陆金发股东全部权益评估值的 88.20%，即人民币 9,488,754,951.28 元。

最终交易价款将采用分期付款的方式，其中首期付款为最终交易价格的 30%，计人民币 2,846,626,485.38 元（“首期付款”）；第二期付款为最终交易价格的 70%，计人民币 6,642,128,465.90 元（“第二期付款”）。本公司应于《购买资产协议》生效之日起五（5）个工作日支付首期付款，其中首期付款中人民币 2,091,721,797.25 元支付给陆家嘴集团，人民币 754,904,688.13 元支付给前滩集团。第二期付款应由上市公司在交割日后支付，但最晚不得迟于《购买资产协议》生效之日起十二（12）个月。上市公司应自交割日起就第二期付款按同期银行贷款基准利率向陆家嘴集团、前滩集团计付利息，计息期截至第二期付款实际支付日。该等利息的 73.48%应支付给陆家嘴集团，26.52%应支付给前滩集团。自交割日起，上市公司有权自行决定第二期付款的具体日期。

3、截至 2016 年 12 月 31 日，股份公司已经支付了全部收购价款，陆金发已完成章程更新及工商变更登记手续。

4、本次交易的交易金额根据经国有资产监督管理机构备案的评估结果确定，由评估机构出具沪财瑞评报（2016）2035 号《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》，其中对陆金发持有的 B 类资产采用市场法评估。

三、 业绩承诺事项

1、 业绩承诺

根据补偿协议，本次交易的评估机构上海财瑞资产评估有限公司（“评估机构”）系采用资产基础法、基于未来收益预期方法或市场法对标的资产涉及的单项资产分别进行评估。对于前述适用市场法的部分资产以下称为“资产 B”。

三、 业绩承诺事项（续）

1、 业绩承诺（续）

陆家嘴集团和前滩集团承诺，于本次交易完成后，在业绩承诺期内，《评估报告》中提及的资产 B 不发生减值。

2、 根据财瑞评估出具的《评估报告》，本次交易中采用市场法作为评估结果的 B 资产项目具体情况如下：

序号	资产 B 描述	《评估报告》中资产 B 的评估值（人民币）
1.	爱建证券有限责任公司 51.14%股权（在业绩承诺期内，该等股权比例将因爱建证券有限责任公司发生增资、减资、股东股权转让等情形做相应调整）	1,329,640,000 元
2.	陆家嘴国际信托有限公司 71.61%股权（在业绩承诺期内，该等股权比例将因陆家嘴国际信托有限公司发生增资、减资、股东股权转让等情形做相应调整）	5,095,482,960 元
3.	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00%股权（在业绩承诺期内，该等股权比例将因陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司发生增资、减资、股东股权转让等情形做相应调整）	1,098,000,000 元
4.	上海人寿保险股份有限公司 2.00%股权（在业绩承诺期内，该等股权比例将因上海人寿保险股份有限公司发生增资、减资、股东股权转让等情形做相应调整）	127,200,000 元
合计		7,650,322,960 元

如在业绩承诺期内合格审计机构出具的当期减值测试审核报告显示资产 B 发生减值，则陆家嘴集团和前滩集团应按以下公式向陆家嘴股份支付资产 B 减值补偿金额。

资产 B 减值补偿金额 = Σ (单项资产 B 评估值 - 单项资产 B 当期减值测试审核报告显示价值) $\times$ 88.20% - 资产 B 累积已补偿金额

其中，陆家嘴集团应当承担当期资产 B 补偿金额的 73.48%；前滩集团应当承担当期资产 B 补偿金额的 26.52%。

若当期资产 B 减值补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即就资产 B 累积已补偿金额在任何情况下均不退回。

如陆家嘴集团和/或前滩集团需实际履行补偿责任的，合计补偿金额不超过计入标的资产最终交易价格的资产 B 评估值（即 7,650,322,960 元）。

四、 本报告编制依据

本报告的编制依据为 2016 年 8 月 26 日由贵公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之经修订并重述的业绩补偿协议》。

五、 减值测试过程

1、 本公司委托上海财瑞资产评估有限公司（以下简称“财瑞评估”）对本次交易的标的资产 88.20%股权进行了整体资产评估，作为本次交易的定价参考依据。于 2016 年 8 月 19 日，财瑞评估以 2016 年 3 月 31 日为基准日出具了沪财瑞评报（2016）2035 号《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 88.2%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》，各方同意，标的资产的最终交易价格为人民币 9,488,754,951.28 元，其中 B 资产合计为人民币 7,650,322,960 元。

2、 本公司已聘请财瑞评估对 2017 年 12 月 31 日的 B 资产价值进行评估，并于 2018 年 3 月 27 日出具沪财瑞评报字（2018）第 2009 号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司因了解资产价值涉及的上海陆家嘴金融发展有限公司持有部分股权价值的评估报告》，截止 2017 年 12 月 31 日 B 资产评估结果如下：

序号	资产 B 描述	B 资产的评估值 人民币
1.	爱建证券有限责任公司 51.14%股权	1,935,535,450 元
2.	陆家嘴国际信托有限公司 71.61%股权公司	4,602,117,620 元
3.	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司 50.00%股权	1,809,500,000 元
4.	上海人寿保险股份有限公司 2.00%股权	156,800,000 元
合计		8,503,953,070 元

3、 本次减值测试过程中，本公司已向财瑞评估履行了以下工作：

- （1） 已充分告知财瑞评估本次评估的背景、目的等必要信息；
- （2） 对于存在不确定性或不能确认的事项，已要求评估财瑞评估及时告知并在其评估报告及其说明中充分披露；
- （3） 对于评估所使用的评估假设、评估参数进行了复核，未识别出异常情况。

五、 减值测试过程（续）

4、检查确认 B 资产自上次评估基准日 2016 年 12 月 31 日至本次评估基准日 2017 年 12 月 31 日的增资、减资、股东股权转让及利润分配等情形。于 2017 年，陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司增资共计人民币 14 亿元，其中陆家嘴金融发展有限公司对其增资人民币 7 亿元，陆家嘴国泰人寿保险股份有限公司对其增资人民币 7 亿元；于 2017 年，陆家嘴国际信托有限公司利润分配共计人民币 8.87 亿元。除前述情况外，未发生其他增资、减资、股东股权转让及利润分配等情形。

5、对比两次资产评估报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致。

6、根据两次资产评估评估结果计算是否发生减值。

六、 测试结论

通过以上工作，本公司得到以下结论：

B 资产于 2017 年 12 月 31 日没有发生减值。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2018 年 3 月 28 日