

**申万宏源证券有限公司**  
**关于**  
**上海青浦资产经营股份有限公司**  
**重大资产重组**  
**之**  
**独立财务顾问报告**

**独立财务顾问**

 **申万宏源证券有限公司**

**二〇一六年十二月**

## 声明与承诺

申万宏源证券有限公司受上海青浦资产经营股份有限公司委托，担任青浦资产本次重大资产重组的独立财务顾问，并就本次重组出具独立意见并制作独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》和全国中小企业股份转让系统颁布的信息披露规则等法律法规的要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，通过认真履行尽职调查义务和对相关申报和披露文件审慎核查后出具，旨在就本次交易行为作出独立、客观和公正的评价，以供全国中小企业股份转让系统、青浦资产全体股东等有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

1. 本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则为本次交易出具独立财务顾问报告。
2. 本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供，相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。
3. 截至本独立财务顾问报告签署日，申万宏源证券就青浦资产本次重组事宜进行了审慎核查。申万宏源证券仅对已核实的事项出具核查意见。
4. 申万宏源证券同意将本独立财务顾问报告作为青浦资产本次重组的法定文件，报送相关监管机构，随其他重组文件上报全国中小企业股份转让系统并上网公告。
5. 对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。
6. 本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。
7. 本独立财务顾问报告不构成对青浦资产的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读青浦资产董事会发布的《上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组报告书》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，对青浦资产本次重组的事项出具的独立财务顾问报告做出以下承诺：

1. 本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与青浦资产和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2. 本独立财务顾问已对青浦资产和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3. 本独立财务顾问有充分理由确信青浦资产委托本独立财务顾问出具意见的《上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组报告书》符合法律、法规、中国证券监督管理委员会及全国中小企业股份转让系统的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4. 本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问报告已经提交申万宏源证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具本独立财务顾问报告。

5. 在与青浦资产接触后至担任独立财务顾问期间，申万宏源证券已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 目 录

释 义.....	5
<b>第一节本次交易情况概述.....</b>	<b>6</b>
一、本次交易的背景和目的 .....	6
二、本次交易基本情况 .....	6
三、本次交易的决策过程 .....	8
四、本次交易构成重大资产重组 .....	10
五、本次交易构成关联交易 .....	10
六、本次交易未导致公司控制权发生变化 .....	10
七、本次交易特别风险提示 .....	11
<b>第二节独立财务顾问核查意见.....</b>	<b>12</b>
一、主要假设 .....	12
二、本次交易的合规性分析 .....	12
三、本次交易涉及的资产定价的合理性分析 .....	17
四、本次交易完成后公众公司财务状况及是否存在损害股东合法权益的问题分析 .....	18
五、本次交易合同的主要内容 .....	19
六、本次交易构成关联交易 .....	21
七、本次交易是否导致公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况发生变化 .....	21
<b>第三节独立财务顾问结论性意见.....</b>	<b>23</b>

## 释 义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

公司、本公司、股份公司、青浦资产、青浦股份	指	上海青浦资产经营股份有限公司
有限公司、青浦有限	指	上海青浦资产经营有限公司
青发集团	指	上海青浦发展（集团）有限公司
现代农业园	指	上海青浦现代农业园区发展有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行
区国资委、青浦区国资委、国资委	指	上海市青浦区国有资产监督管理委员会
区财政局、青浦区财政局	指	上海市青浦区财政局
区人民政府、青浦区人民政府	指	上海市青浦区人民政府
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
独立财务顾问、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
大成	指	北京大成（上海）律师事务所
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
内核小组	指	申万宏源证券有限公司全国中小企业股份转让系统挂牌项目内部审核小组
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《重组办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	经股份公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程

注：除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现合计数与各单项加总数尾数不符的情况均由四舍五入所致。

## 第一节本次交易情况概述

### 一、本次交易的背景和目的

#### （一）本次交易的背景

公司为增强自身实力，提高股票流动性，保持对资本的吸引力，提升知名度，发挥资本资产运作平台的价值创造能力，增强公司盈利性及持续经营能力。

公司的业务定位为国有资产管理，目前相关业务主要为直接股权投资与房产出租。本次重大资产重组购买的浦发银行股票属于直接股权投资的范畴，符合青浦资产的定位。除了本次拟购入的浦发银行股票外，青浦资产还持有并管理上海安信农业保险股份有限公司股权、上海农商银行青浦支行股权，购入浦发银行股票后，可以进一步发挥青浦资产在金融类资产管理方面的经验与优势，促进国有资产保值增值。

目前，青浦资产的资产结构中，房地产比例较高，现金银行存款比例相对不高。房地产变现能力较差，交易成本较高。为了促进青浦资产健康发展，做实做强挂牌公司，在青浦区国资委、财政局及青浦区人民政府的支持下，采取发行股份与支付现金购买资产的方法将浦发银行股票注入挂牌公司，将使挂牌公司的资产规模大幅上升，同时资产中流动性较强的资产比例亦大幅提高。目前，青浦资产正在积极筹划并参与青浦区产业投资基金的管理工作，以及未来拟参与青浦区的社会主义新农村建设，均需要投入大量的资本金。因此，本次重大资产重组也是补充青浦资产资本金，为进一步发展奠定基础的重要举措。

#### （二）本次交易的目的

本次重大资产重组旨在通过发行股份增加公司注册资本及净资产，提升公司实力。未来公司拟加大在青浦区基本建设项目投资方面的参与力度，需要补充资本金，本次置入的浦发银行股票为类现金资产，能够随时变现。且浦发银行本身资产质量较好，预期长期持有能够为公司带来投资收益。

### 二、本次交易基本情况

#### （一）交易对方和交易标的

1、本次交易的交易对方为青发集团。

青发集团系青浦资产母公司，直接持有公司 98.87%的股权，系公司的控股股东，

现持有的《企业法人营业执照》（注册号：310118002896987）系由上海市工商行政管理局核发。

公司名称：上海青浦发展（集团）有限公司

注册地址：上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 708 室

法定代表人：章凌云

注册资本：250,000 万元

实收资本：250,000 万元

成立日期：2013 年 9 月 22 日

营业期限：自 2013 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：资产重组和经营管理，资产受益管理，产权监管，实业投资，创业投资，投资咨询，项目投资开发建设（包括轨道交通建设），市政公用（基础）设施的开发建设及管理，房地产开发经营及置换，停车场站建设及管理服务，土地储备收购，物业管理，园林绿化工程（绿化建设），工程代理、工程勘察设计，社会保障咨询服务，设计（制作）及代理各类广告，仓储服务，物流服务，水环境治理。（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）

青发集团的股权结构如下：

股东	实缴注册资本 (万元)	占注册资本比例 (%)	注册资本(万元)	出资方式
区国资委	250,000.00	100.00	250,000.00	货币、股权

## 2、交易标的

浦发银行（600000）流通股 40,383,923 股。

### （二）交易标的资产的定价情况、定价原则及其合理性

本次交易的标的资产为 40,383,923 股浦发银行股票，定价依据为拟召开董事会召开日前 20 个交易日浦发银行股票均价。根据浦发银行市场交易数据，青浦资产董事会召开日（即 2016 年 8 月 11 日）的浦发银行的前二十个交易日的均价为 15.72 元/股。

本次标的股票的定价原则参考《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议应当说明市场参考价的选择依据。”

由于浦发银行为上市公司，且股票流动性好，本次交易的标的占浦发银行全部股东权益之比很低，可以认定公开市场价格即股票公允价值。

### （三）本次股票发行价格、数量及锁定期

#### 1、发行价格

本次股票发行价格为每股人民币 3.00元，本次发行的价格确定基于以下因素：

##### （1）每股净资产

根据公司 2015年度审计报告，公司 2015年末每股净资产为2.64元。本次发行股份的价格高于每股净资产，对应市盈率30倍，市净率1.14倍，公司价值未被明显低估。

##### （2）停牌之前的成交价格

公司股票自2015年1月19日开始在全国中小企业股份转让系统公开转让，自 2016年6月15日开始在全国股份转让系统暂停转让，截至当日，公司股票尚未有转让记录。

本次发行股份价格主要在参考每股净资产的基础上和交易对手方沟通确认。

#### 2、发行数量

本次股票发行价格每股人民币3.00元，发行价参考公司2015年底每股净资产。本次发行数量为184,258,956股。根据本次协议的过渡期损益的归属和实现方式条款，如浦发银行股票出现股价下跌，则本次股票发行数量将调减，调减计算方法为：

剔除股票除权因素后，如标的股票在股票交割日成交均价（P1）低于本次资产转让价格的定价依据（P），具体调减股数为标的资产在过渡期内的价格下跌值除以本次股票发行价格，即： $40,383,923 * (P - P1) / 3$ 。本次股票发行数量占发行后总股本的比例不超过55.12%。

#### 3、锁定期安排

根据《重组办法》第二十六条的规定，“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，自股份发行结束之日起 6 个月内不得转让；属于下列情形之一的，12 个月内不得转让：（一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；（二）特定对象通过认购本次股份取得公众公司的实际控制权；（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月。” 本次交易为青浦资产向青发集团定向发行股票，按照前述规定要求，青发集团通过本次发行取得的全部股份将在本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

## 三、本次交易的决策过程

### （一）本次重大资产重组已经取得的批准和授权



## 1、青浦资产的批准和授权

公司于 2016 年 8 月 11 日召开的第一届董事会第十一次会议审议通过了本次交易的相关议案：

(1)《关于上海青浦资产经营股份有限公司符合重大资产重组条件的议案》；

(2)《关于上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组的议案》；

(3)《关于上海青浦资产经营股份有限公司重大资产重组符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第三条规定的议案》；

(4)《关于签订〈附生效条件之上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产〉的议案》；

(5)《关于批准〈上海青浦资产经营股份有限公司重大资产重组报告书〉的议案》；

(6)《关于本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案》；

(7)《关于上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》；

(8)《关于修改〈公司章程〉的议案》；

(9)《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》；

(10)《关于提议召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》；

其中议案（1）-（7）公司董事章凌云、雷鹏、邓大虹、张吉为关联董事，回避表决。由于公司关联董事回避表决，出席董事会的无关联关系董事人数不足三人，根据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，上述议案直接提交公司股东大会审议。议案（8）-（10）经董事会表决通过，并提交公司股东大会审议。

## 2、青发集团的批准与授权

2016 年 8 月 1 日，青发集团股东上海市青浦区国有资产监督管理委员会做出了股东决定，同意青发集团参与本次重大资产重组，同意青发集团与青浦资产签订相关协议。

## 3、青浦区人民政府及国资委的批准与授权

(1) 2016 年 6 月 28 日，上海市青浦区人民政府发文（青府发【2016】36 号）同意了将区财政局持有的浦发银行 4038.3923 万股划入上海青浦资产经营股份有限公司。

(2) 关于本次股权划转的目的与用途，2016 年 7 月 28 日，上海青浦发展（集团）发文（青发集团【2016】42 号）向青浦区人民政府提出以下建议：

“上述上海浦东发展银行股份有限公司 4038.3923 万股的股份，其中 3516.3923 万股有上海青浦发展（集团）有限公司以认购上海青浦资产经营股份有限公司股份予以出

资；剩余 522 万股由上海青浦资产经营股份有限公司按照约定的公允市场价（参考董事会日前二十日交易均价）以现金向上海青浦发展（集团）有限公司购买”。

2016 年 8 月 2 日，上海市青浦区人民政府下发“青府发[2016]44 号”《上海市青浦区人民政府关于同意将上海浦东发展银行股份有限公司划入上海青浦资产经营股份有限公司相关事宜的批复》，同意区将上海浦东发展银行股份有限公司 4,038.3923 万的股份，其中 3,516.3923 万股由上海青浦发展（集团）有限公司以认购上海青浦资产经营股份有限公司股份予以出资，剩余 522 万股由上海青浦资产经营股份有限公司按照约定的公允市场价值（参考董事会召开日前二十个交易日均价）以现金向上海青浦发展（集团）有限公司购买。

(3) 2016 年 8 月 1 日，上海市青浦区国有资产监督管理委员会做出了股东决定，同意青发集团参与本次重大资产重组，同意青发集团与青浦资产签订相关协议。

#### **(二) 本次重大资产重组尚待获得的批准和授权**

根据《重组办法》及其他有关法律、法规、规范性文件的规定：本次交易的生效和实施尚需青浦资产股东大会批准本次交易的相关议案。

### **四、本次交易构成重大资产重组**

本次重大资产重组比例计算及判断分析过程如下：

本次发行股份购买资产交易金额按照青浦资产董事会召开日（即 2016 年 8 月 11 日）前二十个交易日的浦发银行均价 15.72 元/股计算，交易标的总额达到 6.35 亿，青浦资产上一个会计年度 2015 年度的资产总额为 42,282.99 万元，交易标的价格超过公司的资产总额，构成重大资产重组。

### **五、本次交易构成关联交易**

本次交易对方青发集团为公司母公司，本次交易构成关联交易。

### **六、本次交易未导致公司控制权发生变化**

此次交易完成后，公司实际控制人不会发生变化。

## 七、本次交易特别风险提示

(一) 本次资产交割仍然需要办理一系列手续，交割时间存在一定的不确定性

本次交易的浦发银行股票目前仍然归青浦区财政局所有，青浦区人民政府同意了本次重组内容，并同意将青浦区财政局持有的股票划转青发集团用于本次重大资产重组。浦发银行股票为上市公司股票，其过户涉及的规定主要有《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国务院国资委、中国证监会令第19号）、中华人民共和国财政部令第54号《金融企业国有资产转让管理办法》。

本次重大资产重组已经取得青浦区人民政府批准。青浦资产按照相关内部决策程序，经董事会审议表决后提交股东大会审议，目前尚待股东大会表决通过。股东大会表决通过后，采取协议转让方式需报上海市国有资产管理委员会审批通过后，完成协议方式转让过户。

因此，本次股权转让交割时间存在一定不确定性。

(二) 公司存在利润波动风险

浦发银行股票存在二级市场价格波动风险，且公司本次发行股份与支付现金购买的浦发银行股票价值较高。因此，一旦浦发银行股价上升或者下跌，则重组完成后公司持有的浦发银行股票价格波动会造成公司利润波动风险。

(三) 本次交易可能被终止或取消的风险

本次交易需要全国股份转让系统进行审查，监管机构的批准为本次交易的前提条件。在交易推进过程中，市场情况可能会发生变化，从而影响本次交易的条件。此外，在本次交易审核过程中，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场变化以及监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止或取消的可能。提请投资者关注本次交易可能终止或取消的风险。

## 第二节独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的《重组报告书》和相关协议等资料，并在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了本独立财务顾问报告。

### 一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律意见、财务审计和评估报告等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第三条所述各项规定

1、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形；

本次交易的标的资产为 40,383,923 股浦发银行股票，本次交易中用于出资的浦发银行股票价格以本次重大资产重组董事会召开日前二十个交易日均价确认。

本次标的股票的定价原则参考《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议应当说明市场参考价的选择依据。”

由于浦发银行为上市公司，且股票流动性好，本次交易的标的占浦发银行全部股东

权益之比很低，可以认定公开市场价格即股票公允价值。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价合理。

2、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产；

本次股权交割的具体方式为：

(1) 交割双方：由青浦区财政局直接过户到青浦资产。为了提高交割效率，本次重大资产重组股票的过户直接从青浦区财政局过户到青浦资产。

(2) 交割程序及所需审批流程：

本次交易可以采取的交割方式主要有以下方式：

#### ①协议转让

依据《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》第十四条：“国有股东拟协议转让上市公司股份的，在内部决策后，应当及时按照规定程序逐级书面报告省级或省级以上国有资产监督管理机构。并应当同时将拟协议转让股份的信息书面告知上市公司，由上市公司依法公开披露该信息，向社会公众进行提示性公告。公开披露文件中应当注明，本次股份拟协议转让事项须经相关国有资产监督管理机构同意后才能组织实施。”。

“第十六条 省级或省级以上国有资产监督管理机构收到国有股东拟协议转让上市公司股份的书面报告后，应在10个工作日内出具意见。”。

青浦资产按照相关内部决策程序，经董事会审议表决后提交股东大会审议，目前尚待股东大会表决通过。股东大会表决通过后，如采取协议转让方式需报上海市国有资产管理委员会审批通过后，完成协议方式转让过户。

#### ②财政部门转让的审批程序

依据中华人民共和国财政部令第54号《企业国有资产转让管理办法》“第七条 金融企业国有资产转让按照统一政策、分级管理的原则，由财政部门负责监督管理。财政部门转让金融企业国有资产，应当报本级人民政府批准。政府授权投资主体转让金融企业国有资产，应当报本级财政部门批准。”

本次重大资产重组已经取得青浦区人民政府批准。

综上所述，采取协议转让，还需要取得省级国资管理部门批准文件后方可执行。公司将按照法律规定，在股东大会表决通过后，报上海市国有资产管理委员会审批并完成协议方式转让过户。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产产权清晰，过户或者转移不存在法律障碍。但是相关手续的办理仍然较一般资产复杂，股票交割时间仍然存在一定的不确

定性。为此，公司的相关协议中已经做出了具体安排，要求对方首先完成股票的交割，青浦资产再支付相关对价。因此尽管股票过户手续的办理仍然存在一定的不确定性，但是不会造成挂牌公司损失。

本次交易不涉及债权债务的转移。

3、实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

挂牌公司的主要业务定位为国有资产管理，具体包括房产管理、股权投资管理。本次发行取得的浦发银行股票原为青浦区财政局持有，在原有体制下，财政局缺乏相关专业人员及激励制度，在资产管理方面相对薄弱。通过本次发行股份购买资产，可以实现青浦资产对浦发银行的股票进行直接管理，进一步提升资产管理效率。青浦资产在取得浦发银行股票后，由于浦发银行本身的净资产收益率2014年、2015年、2016年1-6月分别为21.02%、18.82%、8.59%，高于目前青浦资产的净资产收益率，因此利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力。同时，青浦资产亦考虑将其进一步借出给证券公司用于融券业务，提升资产的盈利性。在恰当的时候，亦可以将其变现，用于新业务发展。无论持有、用于融券业务还是根据浦发银行基本面及自身业务发展卖出股票，均为青浦资产属于开展自身业务的一种形式。

此外，本次重大资产重组不会导致青浦资产原有业务的损减或者业务收入的下降。因此，本次重组符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三条第三款的规定，实施重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

4、实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理制度》及相关的内部控制制度。

本次交易完成后，青发集团仍为公司的控股股东、青浦区国资委仍然为公司实际控制人。控股股东及实际控制人将继续按照有关法律的规定通过股东大会履行股东权利。本次交易完成后，公司治理结构不会发生重大变化。

综上，本独立财务顾问认为此次重大资产重组后有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构。

## （二）本次交易符合《重组管理办法》第六条的规定

《重组办法》第六条规定，公众公司实施重大资产重组，应当聘请独立财务顾问、律师事务所以及具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司应当聘请为其提供督导服务的主办券商为独立财务顾问。

本次交易参与的相关中介机构如下：

#### 1. 独立财务顾问

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》中第六条规定：“公众公司实施重大资产重组，应当聘请独立财务顾问、律师事务所以及具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司应当聘请为其提供督导服务的主办券商为独立财务顾问，但存在影响独立性、财务顾问业务受到限制等不宜担任独立财务顾问情形的除外。公众公司也可以同时聘请其他机构为其重大资产重组提供顾问服务。”申万宏源作为青浦资产的提供持续督导服务的主办券商，不存在影响独立性、财务顾问业务受到限制等不宜担任独立财务顾问情形。申万宏源证券已经全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统”）备案同意可以作为主办券商在全国股份转让系统从事推荐业务的证券公司，具备担任挂牌公司重大资产重组独立财务顾问的能力。

#### 2. 律师事务所

北京大成（上海）律师事务所为本次交易出具专业法律意见。根据大成持有的《律师事务所执业许可证》及签字律师持有的《律师执业证》，主办券商认为该所具备担任青浦资产本次重大资产重组的法律顾问的资格。

#### 3. 会计师事务所

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本次交易出具验资报告。此外，本次重大资产重组引用的经审计财务数据为立信审计。根据立信持有的《营业执照》和《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》及经办会计师持有的注册会计师证书，主办券商认为，立信具备担任本次青浦资产重大资产重组的审计及验资机构的资质，其经办会计师具备相应的业务资格。

### （三）本次交易符合《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定

《重组管理办法》第十三条规定：“公众公司进行重大资产重组，应当由董事会依法作出决议，并提交股东大会审议。”第十八条规定：“公众公司重大资产重组不涉及发行股份或者公众公司向特定对象发行股份购买资产后股东累计不超过200人的，经股东大会决议后，应当在2个工作日内将重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告（或资产估值报告）等信息披露文件报

送全国股份转让系统。全国股份转让系统应当对上述信息披露文件的完备性进行审查。”

#### （四）本次重大资产重组已经取得的批准和授权

##### 1、青浦资产的批准和授权

公司于 2016 年 8 月 11 日召开的第一届董事会第十一次会议审议通过了本次交易的相关议案：

（1）《关于上海青浦资产经营股份有限公司符合重大资产重组条件的议案》；

（2）《关于上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组的议案》；

（3）《关于上海青浦资产经营股份有限公司重大资产重组符合〈非上市公司重大资产重组管理办法〉第三条规定的议案》；

（4）《关于签订〈附生效条件之上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产〉的议案》；

（5）《关于批准〈上海青浦资产经营股份有限公司重大资产重组报告书〉的议案》；

（6）《关于本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案》；

（7）《关于上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨重大资产重组涉及标的资产定价合理性、公允性的议案》；

（8）《关于修改〈公司章程〉的议案》；

（9）《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》；

（10）《关于提议召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》；

其中议案（1）-（7）公司董事章凌云、雷鹏、邓大虹、张吉为关联董事，回避表决。由于公司关联董事回避表决，出席董事会的无关联关系董事人数不足三人，根据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，上述议案直接提交公司股东大会审议。议案（8）-（10）经董事会表决通过，并提交公司股东大会审议。

##### 2、青发集团的批准与授权

2016 年 8 月 1 日，青发集团股东上海市青浦区国有资产监督管理委员会做出了股东决定，同意青发集团参与本次重大资产重组，同意青发集团与青浦资产签订相关协议。

##### 3、青浦区人民政府及国资委的批准与授权

（1）2016 年 6 月 28 日，上海市青浦区人民政府发文（青府发【2016】36 号）同意了将区财政局持有的浦发银行 4038.3923 万股划入上海青浦资产经营股份有限公司。



(2) 关于本次股权划转的目的与用途, 2016年7月28日, 上海青浦发展(集团)发文(青发集团【2016】42号)向青浦区人民政府提出以下建议:

“上述上海浦东发展银行股份有限公司4038.3923万股的股份, 其中3516.3923万股有上海青浦发展(集团)有限公司以认购上海青浦资产经营股份有限公司股份予以出资; 剩余522万股由上海青浦资产经营股份有限公司按照约定的公允市场价(参考董事会日前二十日交易均价)以现金向上海青浦发展(集团)有限公司购买”。

2016年8月2日, 上海市青浦区人民政府下发“青府发[2016]44号”《上海市青浦区人民政府关于同意将上海浦东发展银行股份有限公司划入上海青浦资产经营股份有限公司相关事宜的批复》, 同意区将上海浦东发展银行股份有限公司4,038.3923万的股份, 其中3,516.3923万股由上海青浦发展(集团)有限公司以认购上海青浦资产经营股份有限公司股份予以出资, 剩余522万股由上海青浦资产经营股份有限公司按照约定的公允市场价值(参考董事会召开日前二十个交易日均价)以现金向上海青浦发展(集团)有限公司购买。

(3) 2016年8月1日, 上海市青浦区国有资产监督管理委员会做出了股东决定, 同意青发集团参与本次重大资产重组, 同意青发集团与青浦资产签订相关协议。

#### 4. 本次交易尚需履行的决策过程

根据《重组管理办法》第十三条、第十八条的规定, 公司本次交易尚需取得公司股东大会审议通过, 并在股东大会审议通过后将重大资产重组报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及重组涉及的审计报告、资产评估报告等信息披露文件报送全国股份转让系统。

综上, 本独立财务顾问认为, 本次交易符合《重组管理办法》及相关规定的要求。

### 三、本次交易涉及的资产定价的合理性分析

#### (一) 本次交易标的的定价依据

本次交易的标的资产为40,383,923股浦发银行股票, 本次交易中用于出资的浦发银行股票价格以本次重大资产重组董事会召开日前二十日交易均价确认。

#### (二) 本次交易标的的定价的合理性分析

本次交易的标的资产为40,383,923股浦发银行股票, 定价依据为拟召开董事会日前20个交易日浦发银行股票平均价。

本次标的股票的定价原则参考《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条“上

市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议应当说明市场参考价的选择依据。”

由于浦发银行为上市公司，且股票流动性好，本次交易的标的占浦发银行全部股东权益之比很低，可以认定公开市场价格即股票公允价值。

同时，本次交易定价经青浦资产董事会审议通过并将提交股东大会审议表决。

综上，本独立财务顾问认为，本次重组所涉及的资产定价程序合法合规、定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

#### 四、本次交易完成后公众公司财务状况及是否存在损害股东合法权益的问题分析

##### （一）本次交易对公众公司财务状况的影响

假设公众公司已于2015年12月31日完成本次重组，即公众公司于2015年12月31日完成本次股票发行，浦发银行股价按照2015年12月31日的收盘价计算，本次交易前公众公司财务数据与本次交易后公众公司备考财务数据对比情况如下：

##### 1、对公众公司资产总额和资产结构的影响

项目	2015年12月31日				
	备考财务数据		公众公司财务数据		增幅
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	比例（%）
流动资产	648,564,133.59	64.07	59,099,290.20	16.25	997.41
非流动资产	363,730,568.12	35.93	363,730,568.12	83.75	-
合计	1,012,294,701.71	100.00	422,829,858.32	100.00	139.41

##### 2、对公众公司负债总额和负债结构的影响

本次交易不涉及公司负债，对公众公司负债总额和负债结构无影响。

##### 3、对公众公司偿债能力的影响

项目	2015年12月31日	
	备考财务数据	公众公司财务数据
流动比率	44.75	4.08
资产负债率	2.66%	6.38%

本次交易完成后，公众公司的资产规模将大幅增加，流动比率大幅提高，资产负债率进一步降低，主要系本次定向发行取得了大量浦发银行股票所致。

##### （二）本次交易完成后对公司主营业务规模无影响

目前公司的主营业务为房产租赁，本次发行股份购买资产合并资产置换不涉及房产

租赁业务，本次发行股份购买资产合并资产置换不涉及房产租赁业务，因此本次交易完成后对公司主营业务规模无影响。

### （三）本次交易完成后对公司其他损益类科目的影响

假定重大资产重组于2015年12月31日完成，则本次交易对公司其他损益类科目的影响不会立刻体现，但是将于期后反映。根据浦发银行股票2016年1-6月的价格变动情况，模拟计算公众公司财务数据影响如下：

项目	2016年1-6月	
	备考财务数据（元）	公众公司财务数据（元）
公允价值变动损益	-23,055,543.93	-
合计	-23,055,543.93	-

本次交易完成后对公司其他损益类科目的累计影响为-23,055,543.93元。主要原因是浦发银行股票会随着二级市场波动。2016年1-6月，上证指数从3539.18点下跌到2929.61点，整体跌幅较大，浦发银行股票受整体市场影响，也有所下跌。从另一个角度来说，如果股市出现大幅上涨，公司的利润也将增幅较大。

综上，主办券商认为本次交易完成后，公众公司的净资产规模将大幅上升，但是盈利状况的波动也会加大，不存在损害股东合法利益的情形。

## 五、本次交易合同的主要内容

### （一）合同主体、签订时间

2016年8月11日，公司与青发集团签署了《附生效条件之上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产协议》，对本次股票发行和现金支付的交易价格、定价依据、交易对价支付方式、交割安排等事项做出了约定。

合同中的相关主体定义如下：

甲方：上海青浦资产经营股份有限公司

乙方：上海青浦发展（集团）有限公司

### （二）交易价格、定价依据以及支付方式

本次交易的标的资产为 40,383,923 股浦发银行股票，本次交易中标的资产浦发银行股票价格以本次重大资产重组董事会召开日前二十日交易均价确认。

由于浦发银行为上市公司，且股票流动性好，本次交易的标的占浦发银行全部股东权益之比很低，可以认定公开市场价格即股票公允价值。本次标的股票的定价参考《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条“上市公司发行股份的价格不得低于市场参

考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的董事会决议应当说明市场参考价的选择依据。”

本次董事会召开日 2016 年 8 月 11 日，召开后 2 个工作日内公告，股票定价与上市公司股票发行价格要求基本一致，定价合理。

本次交易青浦资产支付方式为股份加现金。其中 522 万股浦发银行股票使用现金支付，剩余部分使用股份支付。

### （三）资产过户的时间安排

#### 1、标的资产的交割

《附生效条件之上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产协议》第一条“定义”中“标的资产交割日”主要内容如下：

标的资产交割日指乙方将标的资产（浦发银行股票）过户至甲方之日。

第三条约定乙方应于青浦资产股东大会通过并经股转公司审核通过后 60 日内完成标的资产的交割。

#### 2、现金的支付

合同约定如下：

“双方商定，浦发银行 522 万股股票由甲方按照约定价格以现金方式向乙方支付。

3.3.2 乙方应于标的资产交割完成后 7 个工作日内支付现金对价部分。”

#### 3、发行股份的支付

各方同意，于标的资产交割日后 60 天内，甲方应完成向乙方发行股份的相关事宜，并积极向全国中小企业股份转让系统申请办理股份发行的备案登记及向中国证券登记结算有限责任公司办理新增股份的登记手续。自登记手续办理完毕之日起，乙方即因本次发行取得甲方股份，享有和承担相应的股东权利和义务。

### （四）过渡期损益的归属和实现方式

关于过渡期损益的归属和实现方式，合同第八条约定：

合同过渡期安排

双方同意，如标的股票在定价基准日与交割日之间发生除权事项，则相关权益归属于甲方。

剔除股票除权因素后，如标的股票在股票交割日成交均价（P1）低于本次资产转让价格的定价依据（P），则适用以下补偿条款：本次股票发行数量进行调减，具体调减股数为标的资产在过渡期内的价格下跌值除以本次股票发行价格，即： $40,383,923 * (P - P1)$

/3。

剔除股票除权因素后，如标的股票在股票交割日成交均价（P1）高于本次资产转让价格的定价依据（P），则相关收益归属于甲方。

#### （五）合同的生效条件、生效时间

《关于签订〈附生效条件之上海青浦资产经营股份有限公司发行股份及支付现金购买资产协议〉的生效以下列全部条件的成就为前提：

- 1、青浦资产董事会及股东大会批准本次交易；
- 2、全国股份转让系统审查无异议（形式包括但不限于股转系统审核员口头或邮件通知）。

#### （六）债权债务及员工处理安置

本次交易为购买浦发银行股票，不涉及债权债务的处理。

#### （七）其他重大条款

违约责任

本次交易无论以何种原因终止，交易各方均有义务将标的资产恢复至交易之前的情形，视同本次交易从未发生，在恢复后交易各方承诺互不追究他方责任。

## 六、本次交易构成关联交易

经核查，本次交易对方青发集团为公司母公司，与本次交易构成关联交易。公司为通过发行股份增加公司注册资本及净资产，提升公司实力，本次交易具有必要性。本次交易价格均按照市场公允价值作为依据不损害公众公司及非关联股东的利益。

## 七、本次交易是否导致公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况发生变化

#### （一）本次交易是否导致公司治理情况发生变化

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及相关的内部控制制度。本次交易完成后，公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员不会发生变化。公司将继续完善健全自身的治理结构。

## **（二）本次交易后的关联交易情况**

本次交易完成后，公司将不会与本次交易对手及其关联企业发生日常性关联交易，本次交易不会导致公司关联交易发生显著变化。

## **（三）本次交易不会产生新的同业竞争**

本次交易完成后，不会产生新的同业竞争。

### 第三节独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

（一）本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）本次交易的标的资产权属清晰、不存在重大质押、抵押等情形。本次交易完成后，公司主业得到充实，盈利能力、持续发展能力及市场地位得到有效提高，本次交易符合公司及全体股东的利益。

（三）本次交易价格以标的资产公开市场交易价格为依据，定价公允，不存在损害股东合法权益的问题。

（四）本次交易完成后有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于公众公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题，**不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。**

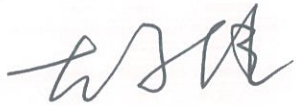
（五）本次交易完成后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（六）本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，合同约定的资产交付安排不会引起公众公司交付现金后不能及时获得对价的风险。

（七）本次交易尚须公司股东大会审议以及全国股份转让系统审查无异议后方可生效。

(本页无正文,为《申万宏源证券有限公司关于上海青浦资产经营股份有限公司重大资产重组之独立财务顾问报告》之签署页)

项目负责人(签字):



独立财务顾问主办人(签字):



法定代表人或其授权代表(签字):





# 申万宏源证券有限公司 法定代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人,兹授权 薛军 (职务:申万宏源证券有限公司总经理助理)在分管工作范围内,代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章(法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外):

一、与公司全国中小企业股份转让系统推荐挂牌业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、推荐挂牌申报文件、挂牌公司股票发行文件、重大资产重组项目文件、投标文件、申请补贴文件等。

二、与企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务,以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

三、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

#### 四、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程,再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效,原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书,则本授权委托书自动延续。

3、授权期间内,若公司对被授权人分管工作有所调整的,授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

申万宏源证券  
骑缝章

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人：李梅

被授权人：陈军

申万宏源证券有限公司

2016年5月4日

有限公司  
(1)