

国泰君安证券股份有限公司
2022年第一次临时股东大会
会议资料

国泰君安证券股份有限公司 2022年第一次临时股东大会会议议程

现场会议时间：2022 年 7 月 8 日 14 点 00 分

现场会议地点：上海市南京西路 768 号 405 会议室

召集人：国泰君安证券股份有限公司董事会

主持人：贺青董事长

- 一、 主持人宣布会议开始
- 二、 宣布股东大会现场出席情况
- 三、 审议股东大会议案
- 四、 股东发言及提问
- 五、 推选监票人和计票人
- 六、 股东投票表决
- 七、 休会（汇总统计现场投票情况和网络投票情况）
- 八、 宣布会议表决结果
- 九、 主持人宣布会议结束

国泰君安证券股份有限公司 2022年第一次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利召开，根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》、公司《章程》、《股东大会议事规则》和《香港联合交易所有限公司证券上市规则》等规定，特制定本须知。

一、 为保证股东大会的严肃性和正常秩序，除参加会议的股东及股东代理人（以下统称“股东”）、董事、监事、高级管理人员、公司聘请的律师、中介机构及公司董事会邀请的人员外，公司有权依法拒绝其他人员入场。对于干扰大会秩序、侵犯股东合法权益的行为，公司有权予以制止。

二、 大会设会务组，负责会议的组织工作和处理相关事宜。

三、 股东依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

四、 股东要求在股东大会上发言的，需在会议召开前在签到处的“股东发言登记处”登记，并填写《股东发言登记表》。议案表决开始后，大会将不再安排回答问题。涉及公司商业秘密、内幕信息方面的问题，公司董事、监事、高级管理人员有权拒绝回答。

五、 会议召开前，会议登记终止，并由会议主持人宣布现场出席会议的股东人数及其所持有股份总数。

六、 股东在会议现场投票的，以其所持有的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。股东在投票表决时，未填、填错、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为“弃权”。

七、 会议开始后请全体参会人员将手机铃声置于无声状态，尊重和维护全体股东的合法权益，保障大会的正常秩序。

八、 公司不向参加股东大会的股东发放礼品，不负责安排参加股东大会股东的食宿和交通等事项。

九、 公司聘请北京市海问律师事务所律师参加本次股东大会，并出具法律意见。

议案1:

关于提请审议公司受让华安基金部分股权的议案

各位股东:

为加快补齐公募基金短板、完善大资管业务布局,公司分别于 2021 年 3 月和 2022 年 3 月获得中国证监会核准,相继受让华安基金管理有限公司(以下称“华安基金”)8%及 15%股权,目前持有华安基金的股权比例增至 43%。为进一步实现控股公募基金公司的战略目标,公司与上海工业投资(集团)有限公司(以下称“上海工投”)达成初步意向,公司拟以非公开协议转让方式受让上海工投所持有的华安基金 8%股权(以下称“本次交易”)。本次交易完成后,公司持有华安基金的股权比例将增至 51%,华安基金将成为公司的控股子公司。

本次交易将实现公司对华安基金的财务并表,增强公司的盈利能力,提升公司在公募基金领域的核心竞争力;有利于助推华安基金经营业绩和综合实力再上新台阶,成为具有特色优势的、领先的、投资者信赖的基金管理公司;有利于落实上海国企改革精神、优化国有资本配置,提升服务上海市国际金融中心建设和全球资产管理中心建设的综合能力。

本次交易不构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联交易。但由于公司实际控制人上海国际集团有限公司(以下称“国际集团”)分别持有国泰君安投资管理股份有限公司及上海上国投资产管理有限公司(以下称“上国投资管”)33.57%及 80%的股权,根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》的定义,国泰君安投资管理股份有限公司及上国投资管为国际集团的联系人。由于国泰君安投资管理股份有限公司、上国投资管分别持有华安基金 20%及 5%的股权,国际集团的联系人占有华安基金超过 10%的权益,根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》14A.28 规定,本次交易构成一项关连交易。经指标测算,本次关连交易需股东大会批准。

5 月 24 日,公司第六届董事会第六次临时会议审议通过了《关于提请审议公司受让华安基金部分股权的议案》,并同意就本次交易提请股东大会审议。

董事会作出上述决议后,公司按照香港联合交易所有限公司(以下称“香港联交所”)相关要求,聘请了独立财务顾问对本次交易提供建议。独立财务顾问认为:本次交易符合公司及全体股东的整体利益;本次交易按照正常商业条款进行,对公司及独立股东是公平合理的。公司独立董事在综合独立财务顾问意见后认为:本次交易属于公司

正常业务范围，且符合公司及全体股东的整体利益；本次交易按照正常商业条款进行，对公司及独立股东是公平合理的。

根据独立财务顾问及公司独立董事的意见，公司草拟了临时股东大会通函，并于日前获得了香港联交所的认可。现提请股东大会审议以下事项：

一、同意公司以非公开协议转让方式受让上海工业投资（集团）有限公司所持有的华安基金管理有限公司 8% 股权，评估基准日确定为 2021 年 9 月 30 日。

二、受让价格为人民币 10.12 亿元（以经上海市国有资产监督管理委员会备案确认的评估结果为基础确定）。

三、授权经营层办理本次交易涉及的具体事宜。

由于本次交易构成一项关连交易，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》相关规定，国际集团及其联系人上海国有资产经营有限公司、上国投资管、上海国际集团资产管理有限公司、上海国际集团资产经营有限公司需回避本项议案表决。由于本次交易中，上海工投为华安基金 8% 股权的转让方，上海工投需回避本项议案表决。

本次交易需根据相关政策法规规定报送监管部门审批，公司将在股东大会审议通过后报送监管部门审批。

以上议案，请予审议。

附件：一、《关于公司受让华安基金部分股权有关情况的说明》

二、《上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 8% 股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》

国泰君安证券股份有限公司董事会

二〇二二年七月八日

附件一：

关于公司受让华安基金部分股权有关情况的说明

为优化上海金融国资布局，服务上海国际金融中心、全球资产管理中心建设，加快补齐公司大资管业务短板，实现控股公募基金公司的战略目标，公司拟以非公开协议转让方式受让上海工业投资（集团）有限公司（以下称“上海工投”）所持有的华安基金管理有限公司（以下称“华安基金”）8%股权（以下称“本次交易”）。本次交易完成后，公司持有华安基金的股权比例将增至 51%，华安基金将成为公司的控股子公司。本次交易的详细情况说明如下：

一、华安基金简介及前期股权转让情况

（一）华安基金基本情况

华安基金成立于 1998 年 6 月 4 日，是中国证监会批准设立的首批五家基金管理公司之一，注册资本 1.5 亿元人民币。经营范围为：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。华安基金旗下拥有华安未来资产管理（上海）有限公司、华安资产管理（香港）有限公司等两家全资子公司。华安未来资产管理（上海）有限公司注册资本 5 亿元人民币，经营范围为：特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。华安资产管理（香港）有限公司注册资本 10 万港元，经营范围为：就证券提供意见、提供资产管理。

（二）华安基金前期股权转让情况

2017 年 10 月，中国证监会核准国泰君安创新投资有限公司受让上海电气（集团）总公司持有的华安基金 20% 股权。公司通过全资子公司国泰君安创新投资有限公司间接持有华安基金 20% 股权。

2018 年 12 月，中国证监会核准公司受让国泰君安创新投资有限公司持有的华安基金 20% 股权。公司直接持有华安基金 20% 股权。

2021 年 3 月，中国证监会核准公司受让上海锦江国际投资管理有限公司持有的华安基金 8% 股权。公司持有华安基金的股权比例由 20% 增加至 28%，成为华安基金主要股东。

2022 年 3 月，中国证监会核准公司受让上海上国投资产管理有限公司（以下称“上国投资管”）持有的华安基金 15% 股权。公司持有华安基金的股权比例由 28% 增加至

43%。

目前，华安基金的股权结构如下：

股东名称	股权比例
国泰君安证券股份有限公司	43%
上海上国投资管理有限公司	5%
上海工业投资（集团）有限公司	20%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%
合计	100%

（三）华安基金经营与财务情况

华安基金 2020 年度/年末、2021 年度/年末的经营及财务情况如下：

单位：亿元	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	62.46	49.66
净资产	41.48	34.46
营业收入	36.31	26.71
净利润	10.06	7.11
公募基金管理规模	5,969	4,702
公募基金管理规模排名	14 位	14 位
非货币型基金管理规模	3,823	2,762
非货币型基金管理规模排名	14 位	14 位

规模排名数据来源：公司 2021 年年度报告、wind 资讯

如本公司 2021 年年报所披露，截至 2021 年末，华安基金管理的公募基金规模为人民币 5,969 亿元。于 2021 年末，华安基金总共管理 188 支公募基金，包括 37 支股票基金、募集资金规模为人民币 465 亿元，85 支混合基金、募集资金规模为人民币 1,839 亿元，40 支债券基金、募集资金规模为人民币 1,198 亿元，5 支货币市场基金、募集资金规模为人民币 2,146 亿元及 21 支其他类型基金、募集资金规模为人民币 322 亿元。

二、本次华安基金股权受让方案

1. 受让标的：上海工投所持有的华安基金 8% 股权；
2. 受让方式：非公开协议转让；
3. 受让价格：人民币 10.12 亿元（以上海市国有资产监督管理委员会备案确认的评估结果为基础确定）；
4. 评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

本次受让前后华安基金的股权变动情况如下：

股东名称	受让前股权比例	受让后股权比例
国泰君安证券股份有限公司	43%	51%
上海上国投资资产管理有限公司	5%	5%
上海工业投资（集团）有限公司	20%	12%
上海锦江国际投资管理有限公司	12%	12%
国泰君安投资管理股份有限公司	20%	20%
合计	100%	100%

三、评估估值情况

审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

被评估单位：华安基金管理有限公司

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。单体口径被评估单位申报的全部资产合计账面价值 5,578,060,398.32 元，负债合计账面价值 1,805,730,107.69 元，股东权益 3,772,330,290.63 元。

价值类型：市场价值

评估方法：采用收益法和市场法。由于华安基金为公募基金管理公司，主营业务以公募基金的募集和管理为主，针对该类公司采用收益法评估时盈利预测受资本市场行情的影响较大，而市场法选择的交易案例与被评估公司经营模式的同质性较强，在此基础上，市场法的评估结论在可参考性、合理性和客观性上均较好，故优选市场法评估结果。

上海东洲资产评估有限公司通过梳理国内可比公募基金管理公司股权转让历史情况，选择了近年的万家基金、泰信基金及摩根士丹利华鑫基金等基金管理公司的股权转让案例作为可比案例，采用行业通用的 P/AUM（估值/有效规模）作为可比量化指标。根据宏观经济条件、交易条件、行业状况的变化，同时考虑华安基金收益能力、竞争能力等情况，上海东洲资产评估有限公司在结合可比交易案例的基础上拟定本次评估的 P/AUM 值为 5.71%，按评估基准日华安基金的有效规模 2,216 亿元计算，华安基金股东全部权益价值的评估值为 126.50 亿元，评估增值 878,373.45 万元，增值率 227.19%。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 12,650,000,000.00 元。

大写人民币：壹佰贰拾陆亿伍仟万元整。

而上海东洲资产评估有限公司以 2021 年 4 月 30 日为基准日，出具了《上海上国投资管理有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 15% 股权转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2021】1469 号），华安基金股东全部权益价值的评估值为 120.80 亿元。

本次评估值为人民币 126.50 亿元，较《上海上国投资管理有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 15% 股权转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2021】1469 号）评估值增长 4.72%。评估值增加的主要原因是华安基金管理的公募基金规模从 2021 年 3 月 31 日的 5,119.6 亿元增加到 2021 年 9 月 30 日的 5,532.7 亿元，增幅为 8.1%。

本次评估报告详见附件二。评估报告已于 2022 年 6 月经上海市国有资产监督管理委员会备案。

四、控股华安基金股权的必要性和可行性

（一）必要性分析

1. 有利于提升公司在公募基金领域的核心竞争力

公司综合经营能力和财务状况长期处于行业领先梯队，但在大资管领域尤其公募基金业务布局方面存在明显短板，对公司综合竞争力的进一步提升形成一定影响。本次交易将实现公司对华安基金的财务并表，增强公司的盈利能力，提升公司在公募基金领域的核心竞争力。

2. 有利于助推华安基金经营业绩和综合实力再上新台阶，成为具有特色优势的、领先的、投资者信赖的基金管理公司

在公司前期增持华安基金股权的基础上，华安基金已与公司初步构建了较为有效的协同协作机制，公司已成为华安基金新基金发行的重要渠道之一。本次交易完成后，公司将进一步在新基金发行等方面加强与华安基金的深入合作，实现资产管理与财富管理的良好互促，助力华安基金高质量发展，推动华安基金经营业绩和综合实力再上新台阶。

3. 有利于落实上海国企改革精神，提升服务国际金融中心建设和全球资产管理中心

建设的综合能力

本次交易是公司响应上海市国企改革精神、优化国有资本配置的重要举措，有利于推动证券公司资源与公募基金资源的整合与集中，实现国有资本在证券基金领域的优化配置；有利于提升公司大资管业务服务能级及华安基金品牌影响力，进而提升服务国际金融中心建设、全球资产管理中心建设的综合能力。

（二）可行性分析

1.符合国资监管机构的相关要求

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号）第三十一条规定，“以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：（一）涉及主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域企业的重组整合，对受让方有特殊要求，企业产权需要在国有及国有控股企业之间转让的，经国资监管机构批准，可以采取非公开协议转让方式。”上海工投为上海临港经济发展（集团）有限公司实际控制企业，采取非公开协议转让方式需获得上级国资监管机构批准。根据上述规定，经国资监管机构批准，公司可以采取非公开协议转让方式受让上海工投所持华安基金股权。

本次交易符合《企业国有资产交易监督管理办法》的相关要求。

2.符合证券监管机构的相关要求

5月20日，中国证监会发布了《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》（以下简称“《办法》”），明确了“同一主体或者受同一主体控制的不同主体参股基金管理公司的数量不得超过2家，其中控制基金管理公司的数量不得超过1家。”《办法》在继续坚持基金管理公司“一参一控”政策前提下，适度放宽公募持牌数量限制，允许同一集团下证券资管子公司等专业资管机构申请公募牌照。

公司控股的华安基金及公司全资子公司上海国泰君安证券资产管理有限公司分别持有中国证监会核准的公募基金管理牌照和资产管理机构公募牌照，符合《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》的相关规定。

五、交易合同的主要内容

本次交易合同的主要内容如下：

1、转让方：上海工业投资(集团)有限公司

2、受让方：国泰君安证券股份有限公司

3、交易标的：华安基金管理有限公司 8% 的股权

4、交易方式：在上海联合产权交易所内采取非公开协议转让方式

5、交易价款：人民币 10.12 亿元

6、支付方式

场外现金结算。交易价款由交易双方在场外自行结算。

7、支付期限

一次性付款。受让方应在合同生效之日起 5 个工作日内，将交易价款一次性支付至转让方指定银行账户。

8、过渡期安排

本次交易的交易基准日为 2021 年 9 月 30 日。自交易基准日次日至交割日前一个月最后一日，与产权交易标的相关的盈利或亏损由转让方享有或承担。

自交易基准日次日至交割日，华安基金作出利润分配决议的（包括已作出利润分配决议但尚未实际发放的利润），产权交易标的所对应的分配利润部分由受让方享有。

9、华安基金董事提名权^注

交易双方共同约定，本次交易涉及的工商变更完成后，转让方在本次产权交易涉及的股东工商变更前享有的提名华安基金董事的权利不因本次产权交易而受到影响。

10、合同生效条件、生效时间

本合同自交易双方签字盖章，并自本次交易取得公司股东大会批准、相关国资监管机构和中国证监会的批准之日起生效。

注：华安基金董事会的构成

根据华安基金的公司章程，华安基金的五名股东均有权提名一名华安基金的董事。华安基金的总经理为董事。华安基金亦有三名独立董事。董事的委任须于股东会上以大多数票批准。华安基金董事长由其主要股东（即单一最大股东持股 25%或以上）推荐，并须经董事会批准。华安基金的总理由其主要股东推荐、华安基金董事长提名，以及由董事会委任或罢免。本次股权转让后，华安基金的股东之间并未订立或拟订立任何股东协议，且华安基金的董事会架构拟维持不变。

截至目前，华安基金董事会共有九个席位，其中一名董事为华安基金的总经理，五名董事由华安基金各位股东提名及三名独立董事。

根据华安基金的公司章程，本公司作为华安基金的主要股东，有权提名华安基金的总经理（其将成为董事）及华安基金董事长，与其他股东相比，本公司在华安的董事会及管理层可行使相对重大的影响力。此外，鉴于本公司将持有华安基金 51% 的股权并因此控制华安基金，若情况及相

关法律法规允许，本公司将能够通过股东会行使大多数票以控制华安基金董事会的组成。

六、本次交易对公司的影响

本次交易完成后，公司持有华安基金的股权比例将增加至 51%，华安基金将成为公司的控股子公司，这有利于补齐公司公募基金业务布局短板，提升公司核心竞争力。

本次交易完成后，公司将实现对华安基金的财务并表，有助于提升公司盈利能力。对华安基金并表也将产生一次性股权重估收益，该收益金额取决于并表时间及华安基金的经营状况等因素。综合考虑，预计因重估产生的利润不超过本公司 2021 年经审计归属母公司所有者净利润的 10%。最终数据以经审计师审计确认为准。

2021 年度/年末公司及华安基金的主要财务数据情况如下：

项目	国泰君安（亿元）	华安基金（亿元）	华安基金/国泰君安
总资产	7,912.73	62.46	0.79%
归属于母公司所有者的权益	1,471.24	41.48	2.82%
营业收入	428.17	36.31	8.48%
归属于母公司所有者的净利润	150.13	10.06	6.70%

按照《证券公司风险控制指标管理办法》、《证券公司风险控制指标计算标准规定》等相关规定，以母公司 2022 年 3 月 31 日数据为基准，公司出资 10.12 亿元受让华安基金部分股权后，母公司各项风险控制指标仍符合《证券公司风险控制指标管理办法》的相关规定。

附件二：

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金
管理有限公司 8%股权协议转让给国泰君安证券股
份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全
部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2554 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 06 月 03 日

中国资产评估协会 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202200732
合同编号:	东洲评委(202201002)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2021】第2554号
报告名称:	上海工业投资(集团)有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司8%股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值
评估结论:	12,650,000,000.00元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	余哲超 (资产评估师) 会员编号: 31190125 邱卓尔 (资产评估师) 会员编号: 31130018
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月09日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估机构与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、评估师已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但评估机构仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，评估机构无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、评估师对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，评估师没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，评估师的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

一、	委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	6
	(一) 委托人概况	6
	(二) 被评估单位概况	7
	(三) 委托人与被评估单位之间的关系	14
	(四) 其他资产评估报告使用者	14
二、	评估目的	14
三、	评估对象和评估范围	15
四、	价值类型及其定义	20
五、	评估基准日	20
六、	评估依据	20
	(一) 经济行为依据	20
	(二) 法律法规依据	20
	(三) 评估准则依据	22
	(四) 资产权属依据	23
	(五) 评估取价依据	23
	(六) 其他参考资料	23
七、	评估方法	24
	(一) 评估方法概述	24
	(二) 评估方法的选择	24
	(三) 收益法介绍	25
	(四) 市场法介绍	30
八、	评估程序实施过程和情况	32
九、	评估假设	34
	(一) 基本假设	34
	(二) 一般假设	35
	(三) 收益法评估特别假设	35
	(四) 市场法评估特别假设	36
十、	评估结论	36
	(一) 相关评估结果情况	36
	(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	37
	(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	37
	(四) 关于评估结论的其他考虑因素	37
	(五) 评估结论有效期	38
	(六) 有关评估结论的其他说明	38
十一、	特别事项说明	38
十二、	评估报告使用限制说明	43
十三、	评估报告日	44

上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 8% 股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2554 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海工业投资（集团）有限公司

被评估单位：华安基金管理有限公司

评估目的：股权协议转让

经济行为：上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 8% 股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。单体口径被评估单位申报的全部资产合计账面价值 5,578,060,398.32 元，负债合计账面价值 1,805,730,107.69 元，股东权益 3,772,330,290.63 元。合并口径被评估单位申报的全部资产合计账面价值 5,758,667,810.00 元，负债合计账面价值 1,892,402,283.30 元，股东权益 3,866,265,526.70 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 09 月 30 日

评估方法：采用收益法和市场法，本评估报告结论依据市场法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 12,650,000,000.00 元。
大写人民币：壹佰贰拾陆亿伍仟万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 09 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部 门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部 门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的特别事项、评估假设以及期后 重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理
有限公司 8%股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所
涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2554 号
正文

上海工业投资（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 8%股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益于 2021 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一） 委托人概况

企业名称：上海工业投资（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000631319149J

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市嘉定区江桥镇沙河村337号302室-12

法定代表人：袁航

注册资本：460316.1万人民币

成立日期：1998-11-27

营业期限：1998-11-27 至 2048-11-26

经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务，房地产开发经营，土地整治服务，市政设施管理；物业管理，实施工业系统专项资金管理，投资及资产经营管理，生产资料和工业品贸易（除专项规定），投资咨询，自营和代理纺织服装、轻工业品、五金矿产品、机电产品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”

业务，经营对销业务贸易和转口贸易，汽车代理进口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二） 被评估单位概况

公司名称：华安基金管理有限公司（简称“华安基金”、“被评估单位”或者“公司”）

统一社会信用代码：91310000630888761K

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道8号二期31—32层

法定代表人：朱学华

注册资本：15000万人民币

成立日期：1998-06-04

营业期限：1998-06-04 至 无固定期限

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。【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】

1.公司股权结构和变动情况

华安基金管理有限公司（简称“华安基金”）成立于1998年6月，系由上海国际信托投资公司、申银万国证券股份有限公司和山东证券有限责任公司出资成立的有限公司，注册资本为人民币5,000.00万元。本次出资完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托投资公司	3,000.00	60.00%
2	申银万国证券股份有限公司	1,000.00	20.00%
3	山东证券有限责任公司	1,000.00	20.00%
	合计	5,000.00	100.00%

截止2000年4月，根据中国证监会批复（证监基金字[2000]29号）《关于同意华安基金管理有限公司股权结构调整方案的批复》，华安基金的注册资金由人民币5,000.00万元增加到15,000.00万元并同意东方证券有限责任公司和浙江证券有限责任公司成为公司的新股东。

此外，上海国际信托公司将其所持有的华安基金6.67%股权转让给东方证券有限责任公司、3.33%股权转让给浙江证券有限责任公司。本次增资及股权转让完成后，各

股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托公司	4,500.00	30.00%
2	申银万国证券股份有限公司	3,000.00	20.00%
3	山东证券有限责任公司	3,000.00	20.00%
4	东方证券有限责任公司	3,000.00	20.00%
5	浙江证券有限责任公司	1,500.00	10.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2004 年 12 月，根据中国证监会批复（证监基金字[2004]207 号）《关于同意华安基金管理有限公司股权转让及修改公司章程的批复》，同意天同证券有限责任公司（原名：山东证券有限责任公司）将所持华安基金的 20.00% 股权转让给上海电气（集团）总公司，申银万国证券股份有限公司将所持华安基金的 20.00% 的股权转让给上海广电（集团）有限公司，上海国际信托有限公司将所持华安基金的 20.00% 的股权转让给上海沸点投资发展有限公司，方正证券有限责任公司（原浙江证券有限责任公司）将所持有华安基金 10.00% 的股权转让给上海国际信托有限公司，东方证券有限责任公司将所持有的华安基金 20.00% 的股权转让给上海工业投资（集团）有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海电气（集团）总公司	3,000.00	20.00%
3	上海广电（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
4	上海沸点投资发展有限公司	3,000.00	20.00%
5	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2007 年 10 月，根据中国证监会批复（证监基金字[2007]282 号）《关于同意华安基金管理有限公司股权转让及修改公司章程的批复》，同意上海广电（集团）有限公司将其所持有的华安基金 20.00% 股权转让给上海锦江国际投资管理有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托有限公司	3,000.00	20.00%

2	上海电气（集团）总公司	3,000.00	20.00%
3	上海沸点投资发展有限公司	3,000.00	20.00%
4	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
5	上海锦江国际投资管理有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2009 年 10 月，根据中国证监会批复（证监许可[2009]1087 号）《关于核准华安基金管理有限公司变更股权的批复》，核准上海沸点投资发展有限公司将持有华安基金 20.00% 的股权转让给国泰君安投资管理股份有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海电气（集团）总公司	3,000.00	20.00%
3	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
4	上海锦江国际投资管理有限公司	3,000.00	20.00%
5	国泰君安投资管理股份有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2017 年 10 月，根据中国证监会批复（证监许可[2017]1809 号）《关于核准华安基金管理有限公司变更股权的批复》，核准上海（电气）总公司将其所持有的华安基金 20.00% 股权转让给国泰君安创新投资有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海国际信托有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
3	上海锦江国际投资管理有限公司	3,000.00	20.00%
4	国泰君安投资管理股份有限公司	3,000.00	20.00%
5	国泰君安创新投资有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2018 年 12 月，根据中国证监会批复（证监许可[2018]2012 号）《关于核准华安基金管理有限公司变更股权的批复》，核准国泰君安创新投资有限公司将其所持有的华安基金 20.00% 股权转让给国泰君安证券股份有限公司，上海国际信托有限公司将其

所持有的华安基金 20.00%股权转让给上海上国投资资产管理有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海锦江国际投资管理有限公司	3,000.00	20.00%
3	国泰君安投资管理股份有限公司	3,000.00	20.00%
4	国泰君安证券股份有限公司	3,000.00	20.00%
5	上海上国投资资产管理有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

截止 2021 年 3 月，根据中国证监会批复（证监许可[2021]669 号）《关于核准华安基金管理有限公司变更股权的批复》，核准上海锦江国际投资管理有限公司将其所持有的华安基金 8.00%股权转让给国泰君安证券股份有限公司。本次股权转让完成后，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海锦江国际投资管理有限公司	1,800.00	12.00%
3	国泰君安投资管理股份有限公司	3,000.00	20.00%
4	国泰君安证券股份有限公司	4,200.00	28.00%
5	上海上国投资资产管理有限公司	3,000.00	20.00%
	合计	15,000.00	100.00%

2021 年 9 月，根据国泰君安证券股份有限公司总裁办公会议纪要（2021 年第 7 期）、上海上国投资资产管理有限公司党支部会议纪要（党支部会（2021）19 号），上海上国投资资产管理有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 15%股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司。本次股权转让行为已完成国资备案（备案编号：备沪上海国际集团 202100025），但截止评估基准日尚未取得中国证监会批复完成工商变更。本次股权转让完成后截止评估基准日 2021 年 9 月 30 日，各股东所占比例如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海工业投资（集团）有限公司	3,000.00	20.00%
2	上海锦江国际投资管理有限公司	1,800.00	12.00%
3	国泰君安投资管理股份有限公司	3,000.00	20.00%
4	国泰君安证券股份有限公司	6,450.00	43.00%

5	上海上国投资资产管理有限公司	750.00	5.00%
	合计	15,000.00	100.00%

2. 公司经营概况

华安基金于 1998 年 6 月设立，是国内首批基金管理公司之一，经营范围包括基金设立、基金业务管理及中国证监会批准的其他业务，拥有公开募集证券投资基金管理、特定客户资产管理、在香港提供资产管理的业务资质。

(1) 运营模式及产品

华安基金主要通过通过对基金的募集、基金份额的申购和赎回、基金财产的投资、收益分配等基金运作活动进行管理从而收取管理费获益。公司目前旗下共有 174 支公募基金产品，产品线完整，涵盖货币型基金、股票型基金、债券型基金、混合型基金、FOF 基金等。

(2) 业务规模及发展

截止 2021 年 9 月，华安基金公募基金管理规模 5,532 亿元（其中非货基金管理规模 3,320 亿元）。2016 年-2021 年 9 月华安基金公募基金管理规模及行业排名如下：

金额单位：人民币亿元

项目\年份	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月
公募基金管理规模	1,617	1,808	2,779	3,517	4,702	5,532
增长率		12%	54%	27%	34%	
非货基金管理规模	1,290	1,188	1,158	1,606	2,439	3,320
增长率		-8%	-2%	43%	67%	
行业排名	11	14	13	14	13	14

(3) 优势对比

与同业竞争对手相比，公司的特色优势主要体现在：

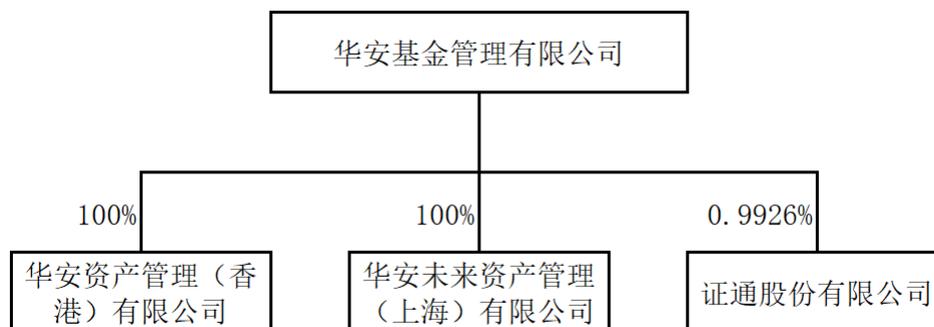
一是公司的品牌影响力。作为行业的老十家公司之一，公司在投资者心目中具有良好的市场形象及地位，在多年的业务发展中赢得了出色的声誉及口碑。

二是公司在 20 年的发展过程中积累了大规模的资产和全产品线管理能力。公司管理资产涉及公募基金、专户组合、RQFII 基金等，投资范围涉及国内和海外，具备跨市场、跨品种、跨区域的投资能力。

三是公司的创新发展能力。公司在创新方面具备优良的传统，在中国基金行业发展的二十多年中，开创了开放式基金、开放式指数基金、货币市场基金、QDII 基金、ETF 联接基金、短期理财基金、黄金 ETF 等七大类基金产品。在基金行业发展的新阶段，公司坚持创新引领，在创新方面进行了一系列卓有成效的探索，在管理创新、机制创新、业务创新和模式创新上均有所突破。

3.股权投资情况

基准日企业股权投资共 3 家，其中 2 家控股子公司、1 家参股公司，股权架构图如下：



(1) 长期投资明细如下：

序号	对外投资单位	公司简称	级次	控制比例
1	华安未来资产管理（上海）有限公司	华安未来	二级	100%
2	华安资产管理（香港）有限公司	华安香港	二级	100%
3	证通股份有限公司	证通股份	二级	0.9926%

(2) 长期投资概况

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地址	法定代表人	注册资本
1	华安未来	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	杜焯君	50000 万人民币
2	华安香港	有限责任公司	/	/	10000 万港币
3	证通股份	其他股份有限公司（非上市）	中国（上海）自由贸易试验区新金桥路 27 号 1 幢	王关荣	251875 万人民币

(3) 长期投资业务范围

序号	被投资单位名称	经营范围
1	华安未来	特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。【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	华安香港	就证券提供意见、提供资产管理
3	证通股份	软件开发，软件与信息技术服务，从事互联网科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电信业务，金融信息服务，证券行业互联互通平台建设，电子商务，投资与资产管理，房地产开发经营，金银制品及饰品销售，仓储服务（除危险品），货运代理，自有设备租赁，国内贸易（国家有专项规定的除外）。【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】

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 557,806.04 万元，负债合计为 180,573.01 万元，股东权益为 377,233.03 万元。公司近年财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 09 月 30 日
资产总额	366,759.93	480,797.02	557,806.04
负债总额	82,354.15	143,621.40	180,573.01
所有者权益	284,405.78	337,175.61	377,233.03

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
营业收入	178,155.91	261,426.23	258,558.80
利润总额	56,524.49	91,020.70	92,079.90
净利润	44,941.51	70,269.83	70,082.33

(2) 截止评估基准日，合并报表资产合计为 575,927.07 万元，负债合计为 189,300.51 万元，股东权益为 386,626.55 万元，其中归属于母公司所有者权益 386,626.55 万元。财务状况如下表：

合并资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 09 月 30 日
资产总额	381,145.00	496,633.88	575,866.78
负债总额	89,598.27	152,114.69	189,240.23
所有者权益	291,546.74	344,519.19	386,626.55
归属于母公司所有者权益	291,546.74	344,519.19	386,626.55

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
营业收入	185,169.58	267,010.99	262,617.84
利润总额	57,165.78	91,697.43	94,790.45
净利润	44,993.14	71,061.34	72,232.20
归属于母公司所有者净利润	44,993.14	71,061.34	72,232.20

上述数据，摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

华安基金执行企业会计准则，主要税种和税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%，1%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%，16.5%

（三） 委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海工业投资（集团）有限公司是被评估单位华安基金的股东，也是本次股权转让行为股权出让方。

（四） 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、 评估目的

上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司8%股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司。本次评估目的是反映华安基金管理有限公司股东

全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。单体口径被评估单位申报的全部资产合计账面价值 5,578,060,398.32元，负债合计账面价值1,805,730,107.69元，股东权益 3,772,330,290.63元。合并口径被评估单位申报的全部资产合计账面价值5,758,667,810.00元，负债合计账面价值1,892,402,283.30元，股东权益3,866,265,526.70元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号上会师报字（2022）第4544号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中合并口径评估前总资产 5,758,667,810.00 元，其中：货币资金 195,767,431.46 元、应收账款 358,506,252.96 元、交易性金融资产 2,036,400,022.82 元、债权投资 2,619,727,384.73 元、其他权益工具投资 25,000,000.00 元、投资性房地产 56,957,515.23 元、固定资产 75,042,638.19 元、在建工程 6,217,526.39 元、使用权资产 58,681,256.30 元、无形资产 5,211,534.23 元、递延所得税资产 255,569,444.92 元、其他资产 65,586,802.77 元，具体情况如下：

1. 投资性房地产

投资性房地产账面原值 108,093,940.04 元，账面净值 56,957,515.23 元，系企业购置的写字楼，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	位置分布
1	投资性房地产	108,093,940.04	56,957,515.23	浦东南路 360 号、四平路 1398 号

合计:	108,093,940.04	56,957,515.23
-----	----------------	---------------

建筑物位于上海市浦东南路 360 号（新上海国际大厦）2 层整层房地产，四平路 1398 号（同济联合广场 B 幢）16 层、17 层整层办公房地产以及 4 个地下车库。具体情况如下：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
1	沪房地市字（2002）第 001144 号	浦东南路 360 号 2 层办公楼	钢混	2002.02	3,143.99
2	沪房地杨字（2008）第 015023 号	同济联合广场 16 楼 1601 号	钢混	2007 年	531.79
3	沪房地杨字（2008）第 015023 号	地下 2 层车位（人防）031	钢混	2007 年	39.94
4	沪房地杨字（2008）第 015024 号	同济联合广场 16 楼 1602 号	钢混	2007 年	613.18
5	沪房地杨字（2008）第 015024 号	地下 2 层车位（人防）034	钢混	2007 年	39.94
6	沪房地杨字（2008）第 015027 号	同济联合广场 17 楼 1701 号	钢混	2007 年	531.79
7	沪房地杨字（2008）第 015027 号	地下 2 层车位（人防）072	钢混	2007 年	39.94
8	沪房地杨字（2008）第 015028 号	同济联合广场 17 楼 1702 号	钢混	2007 年	610.13
9	沪房地杨字（2008）第 015028 号	地下 2 层车位（人防）073	钢混	2007 年	39.94

经评估人员现场勘查：

目前浦东南路 360 号（新上海国际大厦）2 层整层出租给国泰君安期货有限公司使用；四平路 1398 号（同济联合广场 B 幢）16 楼 1601、1602 号、17 楼 1702 号出租给杭州中联筑境建筑设计有限公司上海分公司使用，1398 号 17 楼 1701 号出租给上海费恩文化传播有限公司使用。4 个地下车库均由企业自用，并非用于出租。

2.房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值 99,617,260.51 元，账面净值 53,442,481.55 元，系企业购置的写字楼，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	位置分布
1	房屋建筑物	99,617,260.51	53,442,481.55	浦东南路 360 号、四平路 1398 号
	合计:	99,617,260.51	53,442,481.55	

建筑物位于浦东南路 360 号（新上海国际大厦）37 层、38 层，四平路 1398 号（同济联合广场 B 幢）14 层、15 层整层办公房地产以及 1 个地下车库。具体情况如下：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
1	沪房地市字(2002)第 001145 号	浦东南路 360 号 37 层办公楼	钢混	2002.02	1,416.52
2	沪房地市字(2002)第 001146 号	浦东南路 360 号 38 层办公楼	钢混	2002.02	1,416.52
3	沪房地杨字(2008)第 014880 号	同济联合广场 14 楼 1401 号	钢混	2007 年	157.44
4	沪房地杨字(2008)第 014882 号	同济联合广场 14 楼 1402 号	钢混	2007 年	374.35
5	沪房地杨字(2008)第 014881 号	同济联合广场 14 楼 1403 号	钢混	2007 年	283.58
6	沪房地杨字(2008)第 014883 号	同济联合广场 14 楼 1405 号	钢混	2007 年	329.59
7	沪房地杨字(2008)第 014879 号	同济联合广场 15 楼 1501 号	钢混	2007 年	531.79
8	沪房地杨字(2008)第 015022 号	同济联合广场 15 楼 1502 号	钢混	2007 年	610.13
9	沪房地杨字(2008)第 015022 号	地下 2 层车位(人防) 030	钢混	2007 年	39.94

经评估人员现场勘查:

目前房屋作为公司的办公场所使用。

3.设备

该企业共拥有设备 3701 台(套、辆),按其不同用途分为运输设备、电子设备及其他设备两类。

(1) 运输设备 19 辆,主要有主要为各种型号品牌轿车等。

(2) 电子设备及其他设备 3682 台(套),主要有:电脑、空调、打印机、投影机、服务器等,主要分布于企业各职能部门与场所。

经评估人员现场勘查:设备账、卡、物基本相符,均正常使用。

4.在建工程

在建工程账面值 6,217,526.39 元,系设备安装工程,为正在开发建设的软件交易和监控软件平台。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

无形资产—其他无形资产原始入账价值 44,049,242.00 元,账面价值 5,211,534.23 元,系华安基金及子公司华安未来外购的各项软件系统共计 122 项。本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的注册商标、软件著作权、域名、无线网址等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及注册商标 9 项、软件著作权 13 项、域名(含无线网址)9 项、资质 3 项,上述资产权利人均均为被评估单位及子公司,本次将纳入评估范围。具体情况如下:

1. 注册商标

序号	商标名称	国际分类	申请/注册号	注册日期	有效期至	注册人
1	藏金宝	36	22424116	2018年02月07日	2028年02月06日	华安基金
2	华安藏金宝	36	22424223A	2018年03月07日	2028年03月06日	华安基金
3		36	22424190	2018年02月07日	2028年02月06日	华安基金
4	HUAAN FUNDS	36	22424138A	2018年03月07日	2028年03月06日	华安基金
5	华安	41	6828030	2012年12月07日	2022年12月06日	华安基金
6	华安	35	6827833	2011年04月28日	2021年04月27日	华安基金
7	易富	36	8417723	2011年11月14日	2021年11月13日	华安基金
8	华安易富	36	8417724	2011年09月14日	2021年09月13日	华安基金
9	智能再平衡	36	11483752	2014年02月14日	2024年02月13日	华安基金

2. 软件著作权

序号	著作权名称	软著登记号	开发完成日期	首次发表日期	著作权人
1	华安基金分布式大数据中心及数据实验室软件 V1.0	2019SR0255726	2018年10月22日	2018年12月14日	华安基金
2	华安投资研究全过程管理系统 V1.0	2019SR0255967	2018年11月10日	2018年11月15日	华安基金
3	华安基金基于实时账户架构的基金直销和支付平台 V1.0	2019SR0255979	2017年09月18日	2017年10月28日	华安基金
4	华安电子商务海量客户业务平台 V1.0	2019SR0255552	2018年04月26日	2018年05月21日	华安基金
5	华安基金 NLP 及 AI 客服系统	2019SR0255546	2018年05月28日	2018年06月30日	华安基金
6	华安基金理财通实时订单系统 V1.0	2019SR0255957	2017年10月12日	2017年11月25日	华安基金
7	华安基金 APP V3.1.4	2018SR199098	2018年01月10日	不详	华安基金
8	华安直销业务系统[简称直销系统]V1.0	2007SR04522	不详	不详	华安基金
9	华安固定收益管理系统[简称固定收益系统]V1.0	2007SR04521	不详	不详	华安基金
10	华安基金基于公募业务场景的可视化客户管理系统 V1.0	2020SR0356910	2019年12月20日	2019年12月28日	华安基金
11	华安基金基于基金数据建模的投资风控系统 V1.0	2020SR0371389	2019年11月18日	2019年11月30日	华安基金

序号	著作权名称	软著登记号	开发完成日期	首次发表日期	著作权人
12	华安基金基于客户画像的 移动电商平台 V1.0	2020SR0371395	2019年10月18 日	2019年10月31日	华安基金
13	华安基金投研数据中心系 统 V1.0	2020SR0371402	2019年09月20 日	2019年09月28日	华安基金

注：上述#7 -9 项未能提供计算机软件著作权登记证书。

3. 域名/无线网址

序号	域名/无线网址	注册时间	到期时间	使用情况	所属企业
1	huaan.com.cn	1999年10月11日	2030年10月11日	有线上内容发布 (公司主页)	华安基金
2	银基通	2008年05月16日	2024年05月16日	未上线	华安基金
3	银联通	2008年05月16日	2024年05月16日	未上线	华安基金
4	手机基金	2008年05月16日	2024年05月16日	未上线	华安基金
5	掌上基金	2008年05月16日	2024年05月16日	未上线	华安基金
6	huaanfund.com	2010年12月15日	2030年12月15日	未上线	华安基金
7	huaanfund.net	2010年12月15日	2030年12月15日	未上线	华安基金
8	huaanfunds.net	2010年12月15日	2030年12月15日	未上线	华安基金
9	huaanfunds.cn	2010年12月15日	2030年12月15日	未上线	华安基金

4. 资质

序号	公司名称	许可证编号或 批文号	许可证名称	许可的业务类型	发证机关
1	华安基金	000000000836	经营证券期货业务许可证	公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理	中国证券监督管理委员会
2	华安未来	000000043028	经营证券期货业务许可证	特定客户资产管理	中国证券监督管理委员会
3	华安香港	AVW363	牌照《证券及期货条例》 (香港法例第 571 章)	就证券提供意见、提供 资产管理	香港证券及期货事务监察委员会

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

企业无表外资产的申报。与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

（六） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、 价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 09 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 关于工投公司启动转让所持华安基金管理有限公司 8% 股权前期工作的请示（沪工投集团资[2022]26 号）；
2. 关于同意工投公司启动华安基金管理有限公司 8% 股权转让相关工作的批复（沪临港投[2022]102 号）；
3. 上海临港经济发展（集团）有限公司总裁办公会议纪要（2022 年第 1 期）；
4. 上海工业投资（投资）集团有限公司第三届第二十次董事会决议；
5. 华安基金管理有限公司股东会第七十六次会议决议；

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务

委员会第六次会议修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布, 财政部令第97号修改);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第588号修订);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

11. 《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)

12. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号);

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);

15. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号);

16. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366号);

17. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号);

18. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

19. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令691号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
24. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
25. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；
26. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
12. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
16. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四） 资产权属依据

1. 《房地产权证》；
2. 著作权（版权）证书；
3. 商标注册证书等；
4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 其他资产权属证明资料。

（五） 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《东洲智能房地产估价系统》可予查询的价格信息资料；
4. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
5. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
6. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
7. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其他参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二） 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

被评估单位为公募基金管理公司，公司公募基金资质、品牌形象、团队的投研能力、及经过多年经营形成的商誉等众多无形资源难以逐一识别和量化反映价值的特征；其次公司未来具有发展性和成长预期，资产基础法无法体现企业的成长性，故采用成本法(资产基础法)不能全面合理地反映企业的内在价值，通常不采用。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被

估算计量，因此适合采用收益法评估。

适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，在中国目前二级市场并无基金公司上市，因此无法采用上市公司比较法；但基金公司的交易案例较多，而此类基金管理公司经营模式同质性较强，市场法评估所需的类似交易案例信息可以通过公开市场取得，因此适合采用市场法评估。

综上分析，本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

鉴于华安基金及子公司华安未来、华安香港业务形态和商业模式近似，都是通过收取管理费获利。从收益法角度，华安未来、华安香港个体经营风险要大于作为华安基金子公司的经营风险，单独评估会低估子公司价值；从市场法角度，横向比较华安未来、华安香港作为个体又弱于其作为华安基金子公司的竞争力，亦会低估其价值，因此采用合并口径评估无论从收益法的角度还是市场法的角度相对于各自单独评估并将评估值累加，都更能综合体现华安基金（包含子公司）的价值。本次采用合并口径收益法和市场法进行评估。

（三） 收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用股权现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

其中：

经营性资产价值=明确预测期期间的股权现金流量现值+明确预测期之后的股权现金流量现值之和 P，即：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

Fi：评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确认收益指标。本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流=净利润—权益增加额+其他综合收益

其中：权益增加额的主要构成为风险准备金计提，根据《公开募集证券投资基金风险准备金监督管理暂行办法》（2013年9月24日 证监会令第94号），风险准备金可用于投资银行存款、国债等证监会规定的投资品种。华安基金主要投资的是国债，投资利息构成“风险准备金现金流”。

考虑到风险准备金是出于政策要求以增强基金风险防范能力为目的计提，与基金公司的主营盈利能力并无直接勾稽关系，本次将股权自由现金流拆分为“公司主营股权自由现金流”、“风险准备金现金流”。

“公司主营股权自由现金流”：主要由公司日常经营获益组成，在风险准备金余额达到基金规模的 1%之前（本次预测 2032 年风险准备金余额达到基金规模的 1%），公司主营股权自由现金流=净利润-权益增加额+其他综合收益，风险准备金余额达到基金规模的 1%之后不再计提风险准备金。

“风险准备金现金流”：在风险准备金余额达到基金规模的 1%之前（即 2032 年以前），风险准备金计提额及风险准备金利息均不作分配，纳入风险准备金账户管理，华安基金暂时失去风险准备金的收益权，风险准备金现金流为零；风险准备金余额达到基金规模的 1%之后（即 2032 年），股东可分配风险准备金利息，重新取得风险准备金的收益权，将即期风险准备金余额视同当期风险准备金现金流入。

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

（3）确定未来收益期限。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 13 年，即预测到 2033 年。

第一阶段，成长期，基金规模持续增长，预测 5 年，即预测到 2025 年达到基金规模峰值。

第二阶段，稳定期，基金规模不再预测增长，根据《办法》要求，按管理费收入的 10%继续预测计提风险准备金，直到风险准备金余额达到基金规模的 1%为止。基准日风险准备金余额占基金规模比例为 0.44%。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。

（4）确定折现率。

本次采用资本资产定价模型（CAPM）的方法确定折现率，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP : 市场风险溢价;

ε : 特定风险报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为被评估单位的债务资本与权益资本。

(4.1) 无风险利率 R_f 的确定: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

本次基准日取值为 3.23%。

(4.2) 市场风险溢价 (MRP , 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。评估机构利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 评估机构选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度: 计算时间段为 2005 年 1 月截止基准日前一年年末。

数据频率: 周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右, 指数波动较大, 如果简单按照周收盘指数计算, 则会导致收益率波动较大而无参考意义。评估机构按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算 (不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值) 获得年化收益率。

年化收益率平均方法: 评估机构计算分析了算数和几何两种平均年化收益率, 最

终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

评估机构通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此评估机构采用最近5年均值计算MRP数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			7.00%
2020年	9.90%	2.94%	6.96%
2019年	9.87%	3.18%	6.69%
2018年	10.48%	3.62%	6.86%
2017年	10.53%	3.58%	6.95%
2016年	10.38%	2.86%	7.52%

即目前中国市场风险溢价约为7.00%。

（4.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择资本市场服务业的29家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，评估机构在其金融数据终端查询到该29家可比上市公司加权调整平均 $\beta_t = 1.1407$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深300

计算周期：周

时间范围：3年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日华安基金有息负债确定，E 根据基准日的华安基金股东全部权益价值确定。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=1.141$ 。

(4.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：评估机构在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。评估机构经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为-1%。

(5) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，被评估单位无溢余资产。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产等。

(四) 市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

目前中国市场上上市的中邮基金为新三板公司，一般来说新三板公司由于交易不活跃，流动性弱于主板公司等原因不适宜作为可比公司。鉴于被评估对象为公募基金管

理公司，而在中国目前尚无其他上市的公募基金管理公司，因此无法采用上市公司比较法。而近年来基金公司的交易案例较多，其股权交易的信息较为公开，本次选择交易案例比较法。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值

由于本次无法识别交易案例中是否存在非经从而进行修正，因此市场法中不考虑溢余资产、非经营性资产（负债）因素。即：

股东全部权益价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

（2）对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比参照企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

（3）选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市售率(EV/Sales 比率)等权益比率，或企业价值比率(EV/EBIT, EV/EBITDA)等。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比参照企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

基金公司评估方法主要有两种，即国际通用的价格与管理资产规模比法(Price/AUM)和投资回收期法(Price/收购当年 EBIT)。评估人员考虑了数据可获取性，基金公司的 EBIT 往往不作为公开数据，难以获取，因此采纳前一种方法。Price/AUM

指标与基金公司的投资业绩、盈利能力、收购比例、市场环境等因素密切相关。本次考虑基金类型不同导致管理费率以及基金规模对基金公司收益情况的贡献程度，因此 AUM 选用有效 AUM。

有效 AUM = \sum 各类基金的管理费率 \times 各类基金的 AUM / 权益类基金标准管理费率 (1.5%)

(4) 估算企业价值。

在调整并计算可比参照企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得到被评估单位股东全部权益价值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估机构根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年12月中旬至12月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资

产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护情况，查阅并收集相关合同文件等。对投资性房地产通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息等采用市场法确定评估值；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、执行的税率及纳税情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比等情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比市场交易案例

的数量及基本情况；

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一） 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

(三) 收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位及各地子、分公司的办公场所系租赁取得，本次评估假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

（四） 市场法评估特别假设：

1. 假设被评估单位严格遵循相关会计准则，评估基准日及历年审计报告真实、可靠。
2. 假设可比上市公司相关数据真实可靠。
3. 假设除特殊说明外，资本市场的交易均为公开、平等、自愿的公允交易。
4. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。
5. 未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，评估机构本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一） 相关评估结果情况

1. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位单体口径股东权益账面值为377,233.03万元，评估值1,181,600.00万元，评估增值804,366.97万元，增值率213.23%。

被评估单位合并口径股东权益账面值为386,626.55万元，评估值1,181,600.00万元，评估增值794,973.45万元，增值率205.62%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位单体口径股东权益账面值为 377,233.03 万元，评估值 1,265,000.00 万元，评估增值 887,766.97 万元，增值率 235.34%。

被评估单位合并口径股东权益账面值为 386,626.55 万元，评估值 1,265,000.00 万元，评估增值 878,373.45 万元，增值率 227.19%。

（二） 评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为1,265,000.00万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值1,181,600.00万元高83,400.00万元，高7.06%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

华安基金为公募基金管理公司，其主营业务以公募基金的募集和管理为主，针对该类公司收益法评估时盈利预测受资本市场行情的影响较大，而市场法选择的交易案例与被评估公司经营模式的同质性较强，在此基础上，导致市场法评估结论在可参考性、合理性和客观性上均较好，故优选市场法结果。

通过以上分析，评估机构选用市场法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币12,650,000,000.00元。大写人民币：壹佰贰拾陆亿伍仟万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

正是基于采用市场法评估结论的原因，华安基金拥有企业账面值上未反应的公募基金资质、品牌形象、团队的投研能力、及经过多年经营形成的商誉等众多无形资源价值，因此采用市场法比账面值增值较大。

（四） 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，且本次评估对象为股东全部权益价值，市场法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和

流动性的影响。

（五） 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年09月30日至2022年09月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六） 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

其他权益工具为华安基金投资的证通股份 0.9926%股权，由于华安基金投资时间较早且持股比例较低，投资协议、证通股份营业执照、公司章程、基准日财务数据等本次无法提供，仅提供华安基金留存的证通股份 2018 年-2020 年年度审计报告。本次通过管理层访谈，对证通股份的投资背景进行了解，通过复核证通股份 2020 年审计报告实缴资本，折算复核华安基金的持股比例及投资金额的正确性。

经核实，证通股份2017年-2020年均亏损，2019年、2020年亏损额分别为3,518.72万元、2,693.99万元，2020年12月31日，合并口径证通股份净资产账面值19.36亿，经华安基金管理层访谈和对审计报告的分析，证通股份2021年出现较大经营变化的可能性较小，2021年当期的经营损失对净资产并不会产生较大的影响。其次，华安基金仅持

有证通股份0.9926%股权，该项资产的核查瑕疵对华安基金股权评估值的影响基本可忽略不计。因此本次以华安基金对证通股份的持股比例结合证通股份2020年12月31日净资产账面值确认该项投资的评估值。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

本次未发现委托人未提供其他关键资料。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

子公司华安未来作为资管计划管理人根据计划委托人的要求向其指定的融资方提起诉讼，资产评估师未获悉华安基金截止评估基准日存在对公司业务造成重大不利影响的未决法律诉讼事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在对公司业务造成重大不利影响的未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，评估机构通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告上会师报字(2022)第4544号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：上会师报字（2022）第4544号。该审计报告的意见为：“我们审计了华安基金管理有限公司财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日的合并及公司资产负债表，2019年度、2020年度及2021年1月1日至2021年9月30日的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日的合并及公司财务状况以及2019年度、2020年度及2021年1月1日至2021年9月30日的合并及公司经营成果和现金流量。”。

(2) 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告上会师报字(2022)第4542号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所（特殊普通合

伙) 审计, 出具的专项审计报告文号: 上会师报字(2022)第 4542 号。该审计报告的意见为: “我们审计了华安未来资产管理(上海)有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表, 包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的资产负债表, 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日的经营成果和现金流量。”。

(3) 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告上会师报字(2022)第4539号;

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 出具的专项审计报告文号: 上会师报字(2022)第 4539 号。该审计报告的意见为: “我们审计了华安资产管理(香港)有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表, 包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的资产负债表, 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日的经营成果和现金流量。”。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断, 但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定, 评估机构对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项:

2022 年 3 月, 根据中国证监会批复(证监许可[2022]469 号)《关于核准华安基金管理有限公司变更股权的批复》, 核准上海上国投资产管理有限公司将其持有的你公司 15%股权转让给国泰君安证券股份有限公司。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

本次评估未发现评估程序受限的情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

华安基金主要经营场所系承租上海市世纪大道8号国金二期31-32楼办公楼,母、子公司及各地办事处办公场所租赁情况如下:

承租方	出租方	地址	开始时间	结束时间	建筑面积(平方米)	租金情况
华安基金管理有限公司	李光耀	上海四平路1398号同济联合广场B座701	2020/11/1	2023/10/31	157.44	2020/11/1至2022/10/31按人民币每日4.1元/平方米计算,月租金19,634元;2022/11/1/至2023/10/31/按人民币每日4.2元/平方米计算,月租金20,113元。
华安基金管理有限公司	广州晋耀置业有限公司	广州市天河区珠江东路28号写字楼5401房	2019/11/20	2021/10/31	162.26	2019/11/20至2019/11/30每月租金人民币11,332元。2019/12/01至2021/10/31每月租金人民币30,907元。2021/11/01至2024/10/31每月租金人民币32,761元。
华安基金管理有限公司	北京英蓝置业有限公司	北京市西城区金融大街7号第五层F522-F526A单元	2021/1/10	2023/1/9	690	租赁期间每月租金人民币333,700元和管理费每月人民币15,980元。
华安基金管理有限公司	一城置业(成都)有限责任公司	成都市锦江区东大街芷泉段68号2栋1单元2503号	2021/2/24	2023/2/26	90	租赁期间每月租金人民币12,744元,包含管理费(18元/平/月)。
华安基金管理有限公司	杜方治	西安市唐延路35号4幢2单元22203室	2020/4/1	2023/3/31	211.87	租赁期间每月租金按人民币每月75元/平方米计算,月租金人民币15,890.00元。
华安基金管理有限公司	包丽敏	沈阳市沈河区文艺路19-3号,2-30-2室	2020/5/1	2023/4/30	176.15	租赁期间年租金100,800.00元,包含2935.92元增值税,税率3%。
华安基金管理有限公司	黄卓广、邹慧芬	深圳市福田区福华三路与金田路交汇处卓越世界中心3号楼2008	2019/1/1	2022/12/31	90.19	租赁期间每月租金按人民币每月294元/平方米计算,月租金人民币26,600元。

承租方	出租方	地址	开始时间	结束时间	建筑面积 (平方米)	租金情况
华安基金管理有限公司	宏益(上海)企业发展有限公司	上海市浦东新区世纪大道8号上海国金中心办公楼二期31、32层部分3101-16及3203-16室	2020/11/1	2023/10/31	4729.35	租赁期间每月按人民币每日13.81元/平方米,月租金1,986,583.17元,另需每月按前述租金的5%税率额外交增值税;管理费每月人民币236,467.50元。
华安未来资产管理(上海)有限公司	宏益(上海)企业发展有限公司	上海市浦东新区世纪大道8号上海国金中心办公楼二期(即B座)32层部分3201-02室	2020/11/1	2023/10/31	465	每平方米租赁面积每日人民币[13.81]元。每期为人民币[195,325.19]元。不包括管理及空调费、其它费用及税费(管理及空调费为每平方米租赁面积每月为人民币[50.00]元,每月共计人民币23,250.00元,另需按月支付5%增值税)
HUAAN ASSET MANAGEMENT (HONG KONG) LIMITED (華安資產管理(香港)有限公司)	CHEER CITY PROPERTIES LIMITED (喜怡置業有限公司) and PROTASAN LIMITED.	N0.4702 on the FORTY-SEVENTH FLOOR of the building known as CENTRAL PLAZA at No.18 Harbour Road	2019/6/1	2022/5/31	/	租金按月收取,收取36个月租金共463,758港元,收取服务费共62,670港元
国泰君安期货有限公司	华安基金管理有限公司	浦东南路360号二楼办公楼房	2021/9/1	2026/8/31	3143.99	2021/9/1至2024/8/31每月租金按人民币5元/平米/日计算,每月租金人民币502,055元;2024/9/1至2026/8/31每月租金按人民币5.5元/平米/日计算,月租金人民币552,261元;以上租金均包含增值税,税率5%。
杭州中联筑镜建筑设计有限公司上海分公司	华安基金管理有限公司	杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1702	2020/2/15	2021/10/31	610.13	租赁期间每月按人民币每日4.7元/平方米计算,月租金为人民币87,223元。
杭州中联筑镜建筑设计有限公司上海分公司	华安基金管理有限公司	杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1601、1602	2018/11/1	2021/10/31	1144.79	租赁期间每月按人民币每日4.7元/平方米计算,月租金为人民币163,683元。

承租方	出租方	地址	开始时间	结束时间	建筑面积 (平方米)	租金情况
上海费恩文化传播有限公司	华安基金管理有限公司	杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1701	2021/5/1	2024/4/30	531.79	2021/5/1 至 2022/4/30 每月租金按人民币 4.6 元/平米/日计算, 每月租金人民币 74,406 元; 2022/5/1 至 2024/4/30 每月租金按人民币 4.7 元/平米/日计算, 月租金人民币 76,023 元。

评估师通过现场调查,除上述披露事项以外,亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

此次资产评估对应的经济行为中,评估机构未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,与被评估单位管理层多次讨论,经被评估单位调整和完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用,不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时,应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产

评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年06月03日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

邱卓尔



余哲超



评估报告日

2022年06月03日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海工业投资（集团）有限公司拟将其持有的华安基金管理有限公司 8% 股权协议转让给国泰君安证券股份有限公司所涉及的华安基金管理有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 2554 号

序号 附件名称

1. 关于工投公司启动转让所持华安基金管理有限公司 8% 股权前期工作的请示（沪工投集团资[2022]26 号）
2. 关于同意工投公司启动华安基金管理有限公司 8% 股权转让相关工作的批复（沪临港投[2022]102 号）
3. 上海临港经济发展（集团）有限公司总裁办公会议纪要（2022 年第 1 期）
4. 上海工业投资（投资）集团有限公司第三届第二十次董事会决议
5. 华安基金管理有限公司股东会第七十六次会议决议
6. 上海工业投资（集团）有限公司营业执照
7. 上海工业投资（集团）有限公司国有产权登记表
8. 国泰君安证券股份有限公司营业执照
9. 国泰君安证券股份有限公司国有产权登记表
10. 华安基金管理有限公司营业执照
11. 华安基金管理有限公司国有产权登记表
12. 华安基金管理有限公司经营许可
13. 华安基金管理有限公司公司章程
14. 华安未来资产管理（上海）有限公司营业执照
15. 华安未来资产管理（上海）有限公司经营许可
16. 华安未来资产管理（上海）有限公司公司章程
17. 华安资产管理（香港）有限公司公司注册证

18. 华安资产管理（香港）有限公司经营许可
19. 华安资产管理（香港）有限公司公司章程
20. 华安基金管理有限公司专项审计报告
21. 华安未来资产管理（上海）有限公司专项审计报告
22. 华安资产管理（香港）有限公司专项审计报告
23. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
24. 评估委托人和相关当事方承诺函
25. 资产评估委托合同
26. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
27. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
28. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
29. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
30. 资产评估机构及资产评估师承诺函
31. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）

议案 2:

关于提请审议修订公司章程的议案

各位股东:

根据上海市国资委《关于印发〈关于进一步深化市国资委监管企业总法律顾问制度建设的实施意见〉的通知》相关要求, 公司需设置总法律顾问, 全面负责公司法律事务工作, 具体负责公司法治相关工作。因总法律顾问为公司高级管理人员, 并由董事会任免, 公司章程及其附件董事会议事规则中涉及高级管理人员、董事会职权、总裁职权、董事会议事程序等相关条款需予以修订, 并需新增总法律顾问职权相关条款。经公司第六届董事会第六次临时会议审议通过, 现提请股东大会审议。

具体修订内容及修订依据详见附件。除附件所述修订外, 公司现行《公司章程》其他条款不变。

以上议案, 请予审议。

附件: 国泰君安证券股份有限公司章程修订对照表

国泰君安证券股份有限公司董事会

二〇二二年七月八日

附件：

国泰君安证券股份有限公司章程修订对照表

1. 国泰君安证券股份有限公司章程正文

原条款	修订后条款	修订依据
第十二条 本章程所称高级管理人员是指公司总裁、副总裁、首席财务官、首席风险官、合规总监、董事会秘书，以及其他经董事会决议担任重要职务并具备法律法规和中国证监会规定条件的人员。	第十二条 本章程所称高级管理人员是指公司总裁、副总裁、首席财务官、首席风险官、合规总监、董事会秘书、 总法律顾问 ，以及其他经董事会决议担任重要职务并具备法律法规和中国证监会规定条件的人员。	根据《实施意见》“公司总法律顾问作为全面负责公司法律事务工作的高级管理人员，是公司法治工作的具体负责人，由董事会决定聘任或解聘，并在公司章程中予以明确”，修订该条款。
第一百二十六条 董事会行使下列职权： …… (十一) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书、首席风险官、合规总监，根据总裁的提名聘任或者解聘公司副总裁、首席财务官等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项； ……	第一百二十六条 董事会行使下列职权： …… (十一) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书、首席风险官、合规总监、 总法律顾问 ，根据总裁的提名聘任或者解聘公司副总裁、首席财务官等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项； ……	根据《实施意见》“公司总法律顾问作为全面负责公司法律事务工作的高级管理人员，是公司法治工作的具体负责人，由董事会决定聘任或解聘，并在公司章程中予以明确”，修订该条款。
第一百四十七条 总裁对董事会负责，行使下列职权： …… (六) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、首席财务官和其他高级管理人员（董事会秘书、首席风险官、合规总监除外）；	第一百四十七条 总裁对董事会负责，行使下列职权： …… (六) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、首席财务官和其他高级管理人员（董事会秘书、首席风险官、合规总监、 总法律顾问 除外）	《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》第十条规定：“证券投资基金经营机构聘任高级管理人员的，应当按照法律法规和公司章程的规定，由公司股东、董事会专门委员会或者总经理进行提名”。
	第一百五十八条 公司设总法律顾问，全面负责公司法律事务工作，是公司法治工作的具体负责人。总法律顾问由董事会任免。	根据《实施意见》“公司总法律顾问作为全面负责公司法律事务工作的高级管理人员，是公司法治工作的具体负责人，由董事会决定聘任或解聘，并在公司章程中予以明确”，增加该条款。

2. 公司章程附件国泰君安证券股份有限公司董事会议事规则

原条款	修订后条款	修订依据
-----	-------	------

<p>第十八条 会议出席</p> <p>.....</p> <p>监事可以列席董事会会议；总裁和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。</p>	<p>第十八条 会议出席</p> <p>.....</p> <p>监事可以列席董事会会议；总裁和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。<u>董事会议题涉及法律合规的，合规总监、总法律顾问应当列席董事会参与研究讨论或审议。</u>会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。</p>	<p>根据《实施意见》“落实总法律顾问列席党委会、董事会参与研究讨论或审议涉及法律合规相关议题，参加总经理办公会等重要决策会议制度”，修订该条款。</p>
--	--	---