

债券代码：143890.SH

债券简称：18 陆债 02

债券代码：155201.SH

债券简称：19 陆债 01

债券代码：155395.SH

债券简称：19 陆债 03

债券代码：137840.SH

债券简称：22 陆债 01

债券代码：115011.SH

债券简称：23 陆债 01

债券代码：115392.SH

债券简称：23 陆债 02

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

关于公司本部重大资产重组进展公告

一、重大资产重组的背景和目的

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）拟以发行股份方式购买上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）持有的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司（以下简称“昌邑公司”）100%股权、上海东袁置业有限公司（以下简称“东袁公司”）30%股权，拟以支付现金方式购买上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”）持有的上海耀龙投资有限公司（以下简称“耀龙公司”）60%股权、上海企荣投资有限公司（以下简称“企荣公司”）100%股权，并向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。通过本次交易，陆家嘴集团将位于陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区的优质资产注入公司，有利于公司更深度地参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发建设和运营，更好地服务于浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，更好地服务于上海社会主义现代化国际大都市建设。

公司于 2023 年 6 月 29 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1372 号）。

公司收到中国证监会的注册批复后，积极推进本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的实施事宜。截至本

公告日,本次交易之标的资产的过户手续及相关工商变更登记、备案事宜已完成。

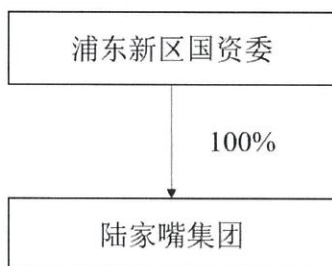
二、交易对方情况

(一) 陆家嘴集团

1、基本情况

公司名称	上海陆家嘴(集团)有限公司
企业类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本	345,730.5704 万元
法定代表人	徐而进
成立时间	1990-08-29
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 981 号
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310000132206713C
经营范围	许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;艺术品进出口。(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:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;国内贸易代理;会议及展览服务;礼仪服务;组织文化艺术交流活动;非居住房地产租赁;住房租赁。(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)

2、产权控制关系



浦东新区国资委持有陆家嘴集团 100% 股权,为陆家嘴集团控股股东。

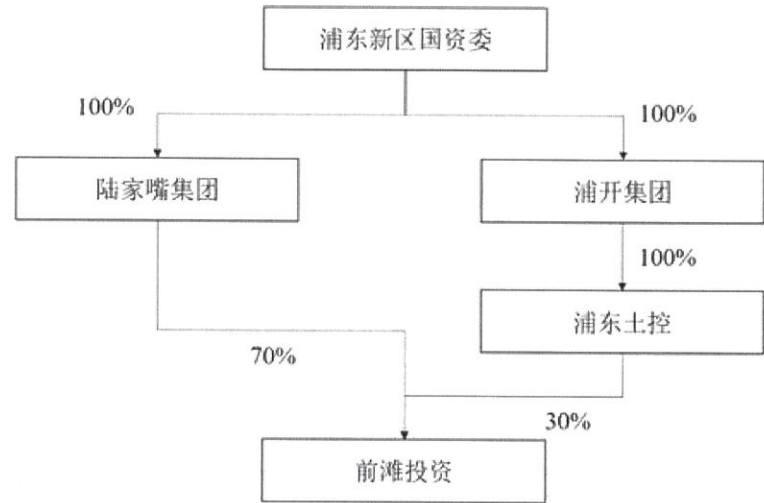
(二) 前滩投资

1、基本情况

公司名称	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司
企业类型	有限责任公司(国有控股)
注册资本	44,716.38 万元
法定代表人	蔡嵘
成立时间	2003-04-11
注册地址	上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼

统一社会信用代码	913101157492690790
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，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：以自有资金从事投资活动；国内贸易代理；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）

2、产权控制关系



三、交易标的情况

本次交易标的资产包括昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。各标的资产具体情况如下：

（一）标的资产一：昌邑公司 100%股权

1、交易标的的情况

（1）交易标的基本情况

交易标的为昌邑公司 100%股权，截至本公告披露日昌邑公司主要情况如下：

公司名称	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	15,280 万元
法定代表人	潘亦兵

成立时间	2004-08-13
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 2 楼
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310115765971634R
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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，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：非居住房地产租赁；住房租赁。（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）

（2）主要资产及其权属情况

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）出具的昌邑公司审计报告，截至 2022 年 11 月 30 日，昌邑公司总资产为 510,480.05 万元，主要资产情况如下：

项目	2022 年 11 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动资产：		
货币资金	26.58	0.01%
预付款项	57,213.47	11.21%
存货	434,390.85	85.09%
其他流动资产	18,849.16	3.69%
流动资产合计	510,480.05	100.00%
非流动资产：		
非流动资产合计	-	-
资产合计	510,480.05	100.00%

权属情况：原为陆家嘴集团持股 100%。

（3）主要财务情况

根据天职国际出具的昌邑公司审计报告，昌邑公司最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日 /2022 年 1-11 月	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
资产总计	510,480.05	473,131.65	458,827.69
负债合计	495,127.99	452,662.85	439,250.48
所有者权益合计	15,352.05	20,468.80	19,577.21
营业收入	-	-	-

项目	2022年11月30日 /2022年1-11月	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
净利润	-0.09	-	-
扣除非经常性损益后的净利润	-0.09	-	-
经营活动产生的现金流量净额	7,837.83	3,526.13	-396.19
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-7,870.15	-4,042.01	396.94

注：上述财务数据已经审计；报告期内，本次交易之标的公司均无下属公司，不涉及合并报表编制，下同。

（4）标的资产预估作价及定价公允性。

根据上海立信资产评估有限公司（以下简称“立信评估”）出具的标的公司评估报告（信资评报字[2022]第 030092 号），本次评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对昌邑公司的全部权益进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。标的资产评估情况如下表所示：

单位：万元

标的资产	净资产份额	评估作价	评估增值额	评估增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
昌邑公司 100%股权	15,352.05	186,800.550	171,448.500	1116.78%

昌邑公司为房地产开发项目公司，其核心资产为存货-开发成本，存货账面价值占其总资产账面值的比例为 85%。昌邑公司主要开发地块 2E8-19 地块取得时为毛地，于 2004 年开始一级开发，至评估基准日已基本完成居民动迁，部分非居动迁尚未完成，昌邑公司预计于 2023 年一季度才能完成一级开发。截至评估基准日账面发生的前期费用占整个项目开发预算的比例约为 0.3%。从昌邑公司整体经营情况来看，开发项目尚处于早期阶段，无历史经营数据参考。同时由于项目开发投入规模较大、战略定位特殊，相关尚待开发或正在开发土地开发完成后，昌邑公司的资产负债规模、资本结构等预计将发生较大变化，截至评估报告出具日，管理层在现阶段难以对未来具体开发时序、销售计划等进行准确预测，也无法确定未来开发时的具体资金安排，因而难以准确估计和预测昌邑公司未来的自由现金流，故昌邑公司整体评估不适用收益法。同时，在资产基础法评估中，对于核心资产存货-开发成本采用成本法（土地采用市场法）、假设开发法两种方法进行评估。根据资产评估准则的规定，结合昌邑公司资产的具体情况，本次

对昌邑公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

2、公司概况

（1）历史沿革情况

2004年8月8日，陆家嘴集团和上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“浦东土控”）签署《公司章程》，决定成立昌邑公司，约定昌邑公司注册资本为人民币15,280万元，陆家嘴集团出资人民币13,752万元，占比90%，浦东土控出资人民币1,528万元，占比10%。2004年8月13日，工商管理部门核发《准予设立登记通知书》，并核发《营业执照》。

2005年10月28日，上海市浦东新区国有资产管理办公室签发“沪浦国资[2005]191号”《关于资产划转的通知》，将浦东土控持有的昌邑公司10%出资额划转给陆家嘴集团。2005年11月17日，工商管理部门出具了《准予变更登记通知书》和《准予备案通知书》，对上述变更予以登记、备案，并核发了新的《营业执照》。

（2）交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本公告出具日，昌邑公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）交易是否构成控股权

本次交易中，上市公司拟购买昌邑公司100%股权，属于购买控股权。

（4）股权转让前置条件

本次交易中，上市公司拟购买昌邑公司100%股权，为陆家嘴集团100%持有，不存在需要取得其他股东同意的情形。本次交易方案已经陆家嘴集团内部决策机构审议通过，符合昌邑公司章程规定。

（5）标的公司目前的对外担保

截至本公告出具日，昌邑公司不存在对外担保情况。

(6) 下属企业基本情况。

截至本公告出具日，昌邑公司无下属企业。

(二) 标的资产二：东袁公司 30%股权

1、交易标的情况

(1) 交易标的基本情况

交易标的为东袁公司 30%股权，截至本公告披露日东袁公司主要情况如下：

公司名称	上海东袁置业有限公司
企业类型	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）
注册资本	1,600,000 万元
法定代表人	潘亦兵
成立时间	2020-09-21
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 257 弄 10 号 3 楼 02 单元
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310115MA1K4LQ87Q
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）

(2) 主要资产及其权属情况

根据天职国际出具的东袁公司审计报告，截至 2022 年 11 月 30 日，东袁公司总资产为 1,601,517.23 万元，主要资产情况如下：

项目	2022 年 11 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动资产：		
应收账款	16.03	0.00%
预付款项	903.78	0.06%
其他应收款	49,274.59	3.08%
存货	981,181.28	61.27%
其他流动资产	307.16	0.02%
流动资产合计	1,031,682.84	64.42%
非流动资产：		
投资性房地产	569,834.39	35.58%

项目	2022 年 11 月 30 日	
	金额（万元）	占比
非流动资产合计	569,834.39	35.58%
资产总计	1,601,517.23	100.00%

权属情况：原为陆家嘴集团持股 70%，公司持股 30%。

（3）主要财务情况

根据天职国际出具的东袁公司审计报告，东袁公司最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日 /2022 年 1-11 月	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年 9 月 21 日 -12 月 31 日
资产总计	1,601,517.23	1,600,160.65	-
负债合计	852.53	311.67	-
所有者权益合计	1,600,664.70	1,599,848.98	-
营业收入	-	-	-
净利润	815.72	-151.02	-
扣除非经常性损益后的净利润	8.61	-333.21	-
经营活动产生的现金流量净额	-42,383.17	-949,706.18	-
投资活动产生的现金流量净额	42,383.17	-541,294.02	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	1,491,000.19	-

（4）标的资产预估作价及定价公允性。

根据立信评估出具的标的公司评估报告（信资评报字[2022]第 030093 号），本次评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对东袁公司的全部权益进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。标的资产评估情况如下表所示：

单位：万元

标的资产	净资产份额	评估作价	评估增值额	评估增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
东袁公司 30%股权	480,199.41	487,583.109	7,383.699	1.54%

东袁公司为房地产开发项目公司，其核心资产为存货-开发成本和投资性房地产，存货和投资性房地产账面值占其总资产账面值的比例为 97%。东袁公司主

要开发地块分东西两个片区，洋泾西区包括 E8-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块，洋泾东区包括 E13-1 地块、E13-1 地块。洋泾西区于 2022 年 11 月 3 日办理了建筑工程施工许可证，刚刚开始开发；洋泾东区尚未进行开发。截至评估基准日账面发生的前期费用占整个项目开发预算的比例约为 0.96%。从东袁公司整体经营情况来看，开发项目尚处于早期阶段，无历史经营数据参考。同时由于项目开发投入规模较大、战略定位特殊，相关尚待开发或正在开发土地开发完成后，公司的资产负债规模、资本结构等预计将发生较大变化，截至评估报告出具日，管理层在现阶段难以对未来具体开发时序、销售计划等进行准确预测，也无法确定未来开发时的具体资金安排，因而难以准确估计和预测东袁公司未来的自由现金流，故东袁公司整体评估不适用收益法。同时，在资产基础法评估中，对于核心资产存货-开发成本（土地采用市场法）、投资性房地产采用两种方法进行评估。根据资产评估准则的规定，结合东袁公司资产的具体情况，本次对东袁公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

2、公司概况

（1）历史沿革情况

2020 年 9 月 10 日，陆家嘴集团、公司作出《股东决定》，决定通过《上海东袁置业有限公司章程》并同意设立东袁公司。2020 年 9 月 21 日，工商管理部门核发《准予设立/开业登记通知书》，并核发了《营业执照》。

2021 年 12 月 3 日，东袁公司召开股东会并形成决议，东袁公司注册资本由 1,000,000 万元增至 1,600,000 万元，注册资本金增加 600,000 万元，其中陆家嘴增加出资额 180,000 万元，出资方式为货币；陆家嘴集团增加出资额 420,000 万元，出资方式为货币，股东持股比例不变，并对公司章程相应内容进行了修订。2021 年 12 月 22 日，工商管理部门核准了本次增加注册资本事项，并核发了新的营业执照。

（2）交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本公告出具日，东袁公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

(3) 交易是否构成控股权

本次交易中，公司拟购买东袁公司 30%股权，交易完成后上市公司持有东袁公司 60%股权，属于购买控股权。

(4) 股权转让前置条件

本次交易中，上市公司拟向陆家嘴集团购买其持有的东袁公司 30%股权，不涉及需要取得其他股东同意的情形。本次交易方案已经陆家嘴集团内部决策机构审议通过，符合东袁公司章程规定。

(5) 标的公司目前的对外担保

截至本公告出具日，东袁公司不存在对外担保情况。

(6) 下属企业基本情况。

截至本公告出具日，东袁公司无下属企业。

(三) 标的资产三：耀龙公司 60%股权

1、交易标的情况

(1) 交易标的基本情况

交易标的为耀龙公司 60%股权，截至本公告披露日耀龙公司主要情况如下：

公司名称	上海耀龙投资有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	220,000 万元
法定代表人	潘亦兵
成立时间	2013-04-07
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1504-A 单元（实际楼层为第 12 层）
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	9131011506597915X7

经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
------	--

（2）主要资产及其权属情况

根据天职国际出具的耀龙公司审计报告，截至 2022 年 11 月 30 日，耀龙公司总资产为 627,963.84 万元，主要资产情况如下：

项目	2022 年 11 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动资产：		
货币资金	30.10	0.00%
预付款项	251.17	0.04%
其他应收款	10.00	0.00%
存货	620,298.80	98.78%
其他流动资产	7,373.77	1.17%
流动资产合计	627,963.84	100.00%
非流动资产合计	-	-
资产合计	627,963.84	100.00%

权属情况：原为前滩投资持股 100%。

（3）主要财务情况

根据天职国际出具的耀龙公司审计报告，耀龙公司最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日 /2022 年 1-11 月	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
资产总计	627,963.84	550,918.02	498,572.72
负债合计	408,673.83	331,598.20	279,220.37
所有者权益合计	219,290.01	219,319.82	219,352.35
营业收入	12.16	18.45	-
净利润	-29.81	-32.54	-42.55
扣除非经常性损益后的净利润	-29.81	-32.54	-42.55
经营活动产生的现金流量净额	-33,684.22	-72,494.92	-101,054.95
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-

项目	2022 年 11 月 30 日 /2022 年 1-11 月	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	33,704.12	72,505.11	101,054.95

(4) 标的资产预估作价及定价公允性。

根据立信评估出具的标的公司评估报告（信资评报字[2022]第 030094 号），本次评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对耀龙公司的全部权益进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。标的资产评估情况如下表所示：

单位：万元

标的资产	净资产份额	评估作价	评估增值额	评估增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
耀龙公司 60%股权	131,574.01	458,994.726	327,420.720	248.85%

耀龙公司为房地产开发项目公司，其核心资产为存货-开发成本，评估基准日的存货账面值占其总资产账面值的比例为 98.8%，开发项目为前滩 21-2、21-3 地块。从耀龙公司整体经营情况来看，开发项目处于前中期建设阶段，项目投资比例约 32.6%，无历史经营数据参考。同时由于项目开发投入规模较大、战略定位特殊，项目地块开发完成后，耀龙公司的资产负债规模、资本结构等预计将发生较大变化，截至评估报告出具日，管理层在现阶段难以对未来的营销计划和资金安排进行准确预测，因而对耀龙公司未来的自由现金流无法进行准确预测，故耀龙公司整体无法采用收益法进行评估。同时，在资产基础法评估中，对核心资产存货-开发成本采用成本法（土地采用市场法）、假设开发法两种方法进行评估。根据资产评估准则的规定，结合耀龙公司资产的具体情况，本次评估对耀龙公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

2、公司概况

(1) 历史沿革情况

2013 年 3 月 7 日，上海滨江国际旅游度假区开发有限公司作出股东决定，决定成立耀龙公司，并通过了耀龙公司的《公司章程》。2013 年 4 月 7 日，工商管理部门核发《企业法人营业执照》。

2013年9月24日，耀龙公司的股东作出股东决定，鉴于耀龙公司的股东滨江公司已更名为“上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司”，故同意将耀龙公司章程中的股东名称变更为前滩投资，并办理《公司章程》修正案的工商备案手续。2013年10月21日，工商管理部门准予耀龙公司股东名称变更的申请，并向耀龙公司换发《企业法人营业执照》。

2013年11月1日，前滩投资作出股东决定，同意：（1）增加耀龙公司的注册资本金486,002万元。增资后，耀龙公司的注册资本变更为486,102万元，增资后唯一股东仍为前滩投资；（2）本次新增加的注册资本由前滩投资以如下资产认购：①以现金增资145,731万元；②以前滩21-02号地块土地使用权作价增资215,526万元；③以前滩21-03号地块土地使用权作价增资124,745万元；（3）同意相应修改公司章程。对于上述用作出资的土地使用权的价值，上海百盛土地估价有限责任公司于2013年8月22日出具了“浦新估字(2013)第D0023号”《上海市浦东新区三林镇107街坊1/20丘（21-02地块）、三林镇107街坊1/21丘（21-03地块）国有土地使用权估价报告》，载明21-02地块估价结果为215,526万元，21-03地块估价结果为124,745万元，估价对象国有土地使用权在估价基准日2013年2月28日的估价结果合计为340,271万元。2014年1月10日，工商管理部门准予耀龙公司注册资本变更为486,102万元，并向耀龙公司换发《企业法人营业执照》。

2014年7月1日，前滩投资作出股东决定，同意耀龙公司的注册资本由原来的486,102万元变更为340,602万元，并审议通过了相应的章程修正案。2014年8月1日，耀龙公司于《文汇报》发布《减资公告》，载明：耀龙公司经股东决定拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由486,102万元变更为340,602万元，请债权人自报纸公告日起45日内向耀龙公司提出债权债务或提供相应担保请求。2014年9月17日，耀龙公司出具《上海耀龙投资有限公司债务清偿及担保情况说明》，就减资所涉及的债务清偿及债务担保情况进行说明：至2014年9月16日，耀龙公司不存在对外债务。耀龙公司承诺若有未清偿债务的，

由耀龙公司负责清偿，并由股东提供相应的担保。2014年9月23日，工商管理部门准予耀龙公司注册资本变更为340,602万元，并向耀龙公司换发《营业执照》。

2015年4月20日，前滩投资作出股东决定，同意耀龙公司的注册资本变更为220,000万元，减少注册资本120,271万元，并对公司章程作出修改。2015年4月22日，耀龙公司于《文汇报》发布《减资公告》，载明：耀龙公司经股东决定拟向公司登记机关申请减少注册资本，注册资本由340,602万元减至220,000万元，请债权人自报纸公告之日起45日内向耀龙公司提出债权债务或提供相应担保请求。2015年6月5日，耀龙公司出具《上海耀龙投资有限公司债务清偿及担保情况说明》，就减资所涉及的债务清偿及债务担保情况进行说明：至2015年6月5日，耀龙公司不存在对外债务。耀龙公司承诺若有未清偿债务的，由耀龙公司负责清偿，并由股东提供相应的担保。2015年6月16日，工商管理部门准予耀龙公司注册资本变更为220,000万元，并向耀龙公司换发《营业执照》。

(2) 交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，耀龙公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

(3) 交易是否构成控股权

本次交易中，上市公司拟购买耀龙公司60%股权，属于购买控股权。

(4) 股权转让前置条件

本次交易前，前滩投资持有耀龙公司100%。本次交易中，上市公司拟购买耀龙公司60%股权，不存在需要取得其他股东同意的情形。本次交易方案已经前滩投资内部决策机构审议通过，符合耀龙公司章程规定。

(5) 标的公司目前的对外担保

截至本公告出具日，耀龙公司不存在对外担保情况。

(6) 下属企业基本情况。

截至本公告出具日，耀龙公司无下属企业。

（四）标的资产四：企荣公司 100%股权**1、交易标的情况****（1）交易标的基本情况**

交易标的为企荣公司 100%股权，截至本公告披露日企荣公司主要情况如下：

公司名称	上海企荣投资有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	89,090 万元
法定代表人	潘亦兵
成立时间	2014-02-17
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1507-A 单元（实际楼层为第 12 层）
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310115087939343J
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（2）主要资产及其权属情况

根据天职国际出具的企荣公司审计报告，截至 2022 年 11 月 30 日，企荣公司总资产为 254,914.89 万元，主要资产情况如下：

项目	2022 年 11 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动资产：		
货币资金	3,253.45	1.28%
应收账款	1,494.45	0.59%
预付款项	196.06	0.08%
其他应收款	8.00	0.00%
其他流动资产	498.86	0.20%
流动资产合计	5,450.82	2.14%
非流动资产：	-	
投资性房地产	249,464.07	97.86%
非流动资产合计	249,464.07	97.86%
资产总计	254,914.89	100.00%

权属情况：原为前滩投资持股 100%。

(3) 主要财务情况

根据天职国际出具的企荣公司审计报告，企荣公司最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日 /2022 年 1-11 月	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
资产总计	254,914.89	205,386.68	165,351.13
负债合计	166,718.47	116,399.56	76,351.25
所有者权益合计	88,196.42	88,987.12	88,999.88
营业收入	2,797.68	0.55	0.77
净利润	-790.71	-12.75	-7.78
扣除非经常性损益后的净利润	-795.87	-12.75	-7.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,805.26	-46,861.08	-21,776.45
投资活动产生的现金流量净额	7.30	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	4,435.71	47,474.88	47,474.88

(4) 标的资产预估作价及定价公允性。

根据立信评估出具的标的公司评估报告（信资评报字[2022]第 030095 号），本次评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对企荣公司的全部权益进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。标的资产评估情况如下表所示：

单位：万元

标的资产	净资产份额	评估作价	评估增值额	评估增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
企荣公司 100%股权	88,196.42	198,518.110	110,321.690	125.09%

企荣公司主要从事自有土地上的房地产开发建设项目及非居住房地产租赁业务，由于除前滩 16-02 地块（三林镇 107 街坊 1/17 丘）项目外无其他业务，截至评估报告出具日，管理层对于其持有物业用于出租还是出售并无明确规划，无法对公司整体未来现金流进行准确预测，因此对于该公司的企业价值不适宜采用收益法评估。同时资产基础法评估中，对于核心资产房地产已采用两种方法进行评估。鉴于此，企荣公司整体不再采用收益法评估。根据资产评估准则的规定，

结合企荣公司资产的具体情况，本次对企荣公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

2、公司概况

（1）历史沿革情况

2014年1月15日，前滩投资作出股东决定，决定成立企荣公司。同日，签署了企荣公司的《公司章程》。2014年2月7日，工商管理部门向企荣公司核发《企业法人营业执照》。

2014年7月1日，前滩投资作出股东决定，同意：（1）增加企荣公司注册资本88,990万元，增资后，企荣公司的注册资本变更为89,090万元，增资后唯一股东仍为前滩投资；（2）本次新增加的注册资本由前滩投资以前滩16-02号地块土地使用权出资，前滩16-02地块土地使用权的评估价值为88,990万元（估价基准日为2013年9月30日）；（3）同意相应修改公司章程。2014年8月5日，工商管理部门准予企荣公司注册资本变更为89,090万元，并向企荣公司换发《营业执照》。

（2）交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，企荣公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）交易是否构成控股权

本次交易中，上市公司拟购买企荣公司100%股权，属于购买控股权。

（4）股权转让前置条件

本次交易前，前滩投资持有企荣公司100%。本次交易中，上市公司拟购买企荣公司100%股权，不存在需要取得其他股东同意的情形。本次交易方案已经前滩投资内部决策机构审议通过，符合企荣公司章程规定。

（5）标的公司目前的对外担保

截至本公告出具日，企荣公司不存在对外担保情况。

(6) 下属企业基本情况。

截至本公告出具日，企荣公司无下属企业。

四、交易协议的主要内容及履约安排

(一) 合同主体

2023年3月23日，公司与陆家嘴集团签署了《发行股份购买资产协议》；同日，公司与前滩投资签署了《支付现金购买资产协议》。

(二) 交易价格及其确定依据

根据立信评估出具的“信资评报字[2022]第030094号”《昌邑公司评估报告》及“信资评报字[2022]第030092号”《东袁公司评估报告》中确定的评估值结果，截至评估基准日（2022年11月30日），昌邑公司合计100%股权的评估值为186,800.55万元，东袁公司合计100%股权的评估值为1,625,277.03万元。

根据立信评估出具的“信资评报字（2022）第030093号”《耀龙公司评估报告》及“信资评报字[2022]第030095号”《企荣公司评估报告》中确定的评估值结果，截至评估基准日（2022年11月30日），耀龙公司合计100%股权的评估值为764,991.21万元，企荣公司合计100%股权的评估值为198,518.11万元。

在此基础上，经上市公司与陆家嘴集团协商一致确定《发行股份购买资产协议》项下标的资产的交易价格为674,383.659万元，其中：昌邑公司100%股权的作价为186,800.55万元、东袁公司30%股权的作价为487,583.109万元。

经上市公司与前滩投资协商一致确定《支付现金购买资产协议》项下标的资产的交易价格为657,512.836万元，其中：耀龙公司60%股权的作价为458,994.726万元、企荣公司100%股权的作价为198,518.11万元。

(三) 支付方式及支付期限

《发行股份购买资产协议》项下，公司以向陆家嘴集团发行A股股票的方式向陆家嘴集团支付交易对价。《支付现金购买资产协议》项下，公司以支付现

金的方式向前滩投资支付交易对价。

《支付现金购买资产协议》项下的对价按照如下方式进行支付：（1）第一期交易对价。在《支付现金购买资产协议》生效且《支付现金购买资产协议》项下标的资产交割完成后的 10 个工作日内，上市公司向前滩投资支付第一期交易对价，即支付现金购买资产部分的交易价格的 50%（计 328,756.418 万元）；（2）第二期交易对价。在《支付现金购买资产协议》项下标的资产交割完成后的 12 个月内（以交割日的次月为第 1 个月计算），公司向前滩投资支付第二期交易对价，即支付现金购买资产部分的交易价格的 50%（计 328,756.418 万元）。

（四）资产交付或过户的时间安排

《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》签署方同意并确认，本次重组在协议约定的生效条件全部成就之日起方可实施，各方同意采取一切必要措施以确保本次重组按协议约定全面实施。

（五）合同的生效条件和生效时间

《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》在下列条件全部成就后才发生法律效力：

（1）协议由双方的法定代表人或授权代表签字并加盖各自公司印章；

（2）本次重组经公司依据其公司章程规定以及上交所上市规则履行完毕内部决策批准程序；

（3）本次重组经交易对方依据其公司章程规定履行完毕内部决策批准程序；

（4）经有批准权限的国有资产监督管理部门批准本次交易并备案相关资产评估报告；

（5）经上交所审核通过，并取得中国证监会予以注册的决定；

（6）本次交易标的资产的转让经相关土地管理部门同意/备案；

（7）双方根据相关法律法规规定履行其他必要的审批/备案程序（如适用）。

《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》约定的双方的权利与义务全部履行完毕，视为协议最终履行完毕。

（六）违约责任条款

协议签署后，除不可抗力外，任何一方不履行或不及时、不适当履行协议项下其应履行的全部或部分义务，即构成违约。违约方应赔偿因其违约而对守约方造成的一切损失。守约方有权以违约方违约作为履行协议项下义务的合理抗辩理由。

如果因法律或政策限制，或因上市公司股东大会未能审议通过，或因政府部门及/或证券交易监管机构（包括但不限于中国证监会、上交所及结算公司及工商登记部门）未能批准或注册等协议任何一方不能控制的原因，导致标的资产不能按协议的约定转让及/或过户的，不视为任何一方违约。

除协议另有约定外，任何一方因违反协议的约定而应承担的违约责任，不因本次交易完成或协议的终止而解除。

五、中介机构意见

（一）独立财务顾问核查意见

公司本次交易的独立财务顾问海通证券股份有限公司出具了《海通证券股份有限公司关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及拟购买资产过户之独立财务顾问核查意见》，认为：

“1、本次交易方案符合《证券法》《重组办法》《发行办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易已经取得全部必要的批准和授权，相关交易协议约定的生效条件已经满足，本次交易依法可以实施。

3、本次交易的标的资产过户手续已办理完毕，交易对方依法履行了将标的

资产过户至上市公司的法律义务。

4、在交易各方切实履行相关协议及承诺的基础上，本次交易后续事项的办理不存在实质性法律障碍。”

（二）法律顾问核查意见

公司本次交易的法律顾问上海市锦天城律师事务所出具了《上海市锦天城律师事务所关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户情况的法律意见书》，认为：

“1、本次交易方案符合《证券法》《重组办法》《发行办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易已经取得全部必要的批准和授权，相关交易协议约定的生效条件已经满足，本次交易依法可以实施；

3、本次交易的标的资产过户手续已办理完毕，交易对方依法履行了将标的资产过户至上市公司的法律义务；

4、在交易各方切实履行相关协议及承诺的基础上，本次交易后续事项的办理不存在实质性法律障碍。”

六、相关决策情况

本次交易预案已经上市公司 2022 年 12 月 15 日第九届董事会 2022 年第四次临时会议审议通过；本次交易正式方案已经上市公司 2023 年 3 月 23 日第九届董事会 2023 年第三次临时会议审议通过；本次交易正式方案已经各交易对方内部决策机构审议通过（陆家嘴集团于 2023 年 3 月 20 日召开董事会审议通过，前滩投资于 2023 年 3 月 22 日召开董事会审议通过）；本次交易的资产评估结果已于 2023 年 3 月 21 日完成国有资产监督管理部门备案；本次交易标的资产的转让已经相关土地管理部门同意；本次交易已于 2023 年 4 月 7 日经国有资产监督管理部门批准；本次交易已经上市公司 2023 年 4 月 10 日股东大会审议通过；本次交

易已于 2023 年 6 月 8 日经上交所审核通过；本次交易已于 2023 年 6 月 29 日获得中国证监会注册。

在本次交易的交易对方中，陆家嘴集团系上市公司的控股股东，前滩投资系陆家嘴集团的控股子公司。因此，本次交易构成关联交易。上市公司召开董事会和股东大会审议本次交易相关议案时，关联董事和关联股东已回避表决。

以上决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

七、重大资产重组对公司影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司持续以商业地产为核心，以商业运营为延伸，以金融服务为纽带，构建起“商业地产+商业运营+金融服务”的发展格局。

通过本次交易，陆家嘴集团将位于陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区的优质资产注入上市公司，有利于上市公司更深度地参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发建设和运营，更好地服务于浦东新区打造社会主义现代化建设引领区，更好地服务于上海社会主义现代化国际大都市建设；有利于上市公司做强做大主业、提高资产质量、优化财务结构、提升可持续发展能力。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次发行股份及支付现金购买资产完成后、募集配套资金完成前，上市公司的主要股东股权结构情况如下表所示：

股东名称	发行股份及支付现金 购买资产前		发行股份购 买资产新增	发行股份及支付现金 购买资产后 (不考虑募集配套资金)	
	持股数量 (股)	持股比例	持股数量 (股)	持股数量 (股)	持股比例
陆家嘴集团	2,276,005,663	56.42%	778,734,017	3,054,739,680	63.47%
其他 A 股股东	657,455,777	16.30%	-	657,455,777	13.66%
B 股股东	1,100,736,000	27.29%	-	1,100,736,000	22.87%
合计	4,034,197,440	100.00%	778,734,017	4,812,931,457	100.00%

本次交易前，陆家嘴集团为上市公司控股股东，浦东新区国资委为上市公司实际控制人。本次交易后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化，亦不会导致公司股权分布不符合上交所的上市条件。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据公司 2021 年度审计报告、未经审计的 2022 年 1-11 月财务报表及公司备考审阅报告，本次交易对公司最近一年一期主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日/2022 年 1-11 月			2021 年 12 月 31 日/2021 年度		
	交易前	交易后(备考)	增幅	交易前	交易后(备考)	增幅
资产合计	12,802,520.40	15,316,755.02	19.64%	12,089,588.70	14,446,550.41	19.50%
负债合计	9,042,483.76	10,768,689.85	19.09%	8,247,331.03	9,807,498.06	18.92%
归属于母公司所有者权益	2,149,038.67	2,207,353.18	2.71%	2,257,324.73	2,324,473.11	2.97%
营业收入	1,097,409.16	1,095,626.55	-0.16%	1,387,204.28	1,383,723.45	-0.25%
归属于母公司所有者净利润	103,408.74	99,691.53	-3.59%	431,087.38	428,861.46	-0.52%
基本每股收益（元/股）	0.26	0.21	-19.23%	1.07	0.89	-16.82%

本次交易完成后，公司将取得陆家嘴金融贸易区和前滩国际商务区优质的地产项目储备，资产规模、资产质量将得到显著提高。公司备考合并净利润、基本每股收益有所下降，主要原因系昌邑公司、东袁公司和耀龙公司处于开发建设前期或建设期。本次交易后，各项目开发、销售及运营的推进将有利于增强公司持续经营能力。

（四）本次交易对上市公司负债结构的影响

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考审阅报告》，本次交易前后，上市公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 11 月 30 日的资产规模、负债规模、资产负债率、流动比率、速动比率情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后(备考)	交易前	交易后(备考)

项目	2022 年 11 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
资产合计	12,802,520.40	15,316,755.02	12,089,588.70	14,446,550.41
负债合计	9,042,483.76	10,768,689.85	8,247,331.03	9,807,498.06
资产负债率（合并）	70.63%	70.31%	68.22%	67.89%
流动比率（倍）	1.08	1.18	1.01	1.16
速动比率（倍）	0.41	0.34	0.45	0.40

注：上述指标的计算公式如下：

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- 2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额。

根据《备考审阅报告》，本次交易完成前后，上市公司流动比率、速动比率基本保持稳定，资产负债率略有下降，上市公司偿债能力保持稳定，负债结构具有合理性。本次交易预期不会导致上市公司负债结构发生显著不利变化，或财务安全性受到显著不利影响。

特此公告。

（本页无正文，为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于公司本部重大资产重组进展公告》之盖章页）

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



二〇一三年七月十四日