

债券代码：101451039. IB

债券简称：14 陆金开 MTN002

102100303. IB

21 陆金开 MTN001

102100483. IB

21 陆金开 MTN002

102280374. IB

22 陆金开 MTN001

102280706. IB

22 陆金开 MTN002

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的公告

一、事项基本情况

（一）事项背景及原因

为更好地服务于浦东新区更高水平改革开放、打造社会主义现代化建设引领区，服务于上海社会主义现代化国际大都市建设；响应房地产并购重组与股权融资的关键政策导向，履行国有控股上市公司社会责任与使命担当，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）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（以下简称为“昌邑公司”）100%股权、上海东寰置业有限公司（以下简称为“东寰公司”）30%股权，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（以下简称为“前滩投资”）持有的上海耀龙投资有限公司（以下简称为“耀龙公司”）60%股权、上海企荣投资有限公司（以下简称为“企荣公司”）100%股权。

(二) 重大资产重组方案

方案基本情况

单位：万元

序号	资产名称	交易方式	资产规模
1	昌邑公司 100%股权	资产交易	186,800.550
2	东袁公司 30%股权	资产交易	487,583.109
3	耀龙公司 60%股权	资产交易	458,994.726
4	企荣公司 100%股权	资产交易	198,518.110

1、本次交易的基本情况

公司以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东袁公司 30% 股权，以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权。本次交易前，公司已持有东袁公司 30% 股权，本次交易完成后，公司持有昌邑公司 100% 股权、东袁公司 60% 股权、耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权，昌邑公司、企荣公司成为公司的全资子公司，东袁公司、耀龙公司成为公司的控股子公司。

陆家嘴集团及全资子公司东达香港合计持有上市公司 56.78% 的股份，陆家嘴集团为公司控股股东。前滩投资与公司同属陆家嘴集团控制，为公司关联方。

2、划出方情况

1) 上海陆家嘴（集团）有限公司

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

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）

陆家嘴集团作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区等区域重点工程和重大项目运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。

2) 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

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

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）

前滩投资是陆家嘴集团的控股子公司，是陆家嘴集团下属负责上海前滩国际商务区城市综合开发运营的具体实施主体。

3、交易标的情况

1) 标的资产一：昌邑公司 100%股权

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

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）

（1）主要财务情况

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，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。

(2) 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) 标的资产二：东袤公司 30%股权

公司名称：上海东袤置业有限公司

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

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）

（1）主要财务情况

根据天职国际出具的东袤公司审计报告，东袤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	-

(2) 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%。从东袤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袤公司未来的自由现金流，故东袤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，结合东袤公司资产的具体情况，本次对东袤公司股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

3) 标的资产三：耀龙公司 60%股权

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

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)

(1) 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	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	33,704.12	72,505.11	101,054.95

(2) 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。

4) 标的资产四：企荣公司 100%股权

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

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）1、交易标的情况

（1）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

(2) 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。

（三）重大资产重组标的资产情况

重大资产重组标的资产的基本情况

单位：万元

序号	资产名称	财务指标	2021 年末金额 ¹	占比 (%)
1	昌邑公司	总资产	473,131.65	3.91%
		净资产	20,468.8	0.53%
		营业收入	0	0.00%
		净利润	0	0.00%
2	东袁公司	总资产	1,600,160.65	13.24%
		净资产	1,599,848.98	41.64%
		营业收入	0	0.00%
		净利润	-151.02	-0.03%
3	耀龙公司	总资产	550,918.02	4.56%
		净资产	219,319.82	5.71%
		营业收入	18.45	0.00%
		净利润	-32.54	-0.01%
4	企荣公司	总资产	205,386.68	1.70%
		净资产	88,987.13	2.32%
		营业收入	0.55	0.00%

¹ 本次交易评估基准日为 2022 年 11 月 30 日

		净利润	-12.75	0.00%
--	--	-----	--------	-------

(四) 事项进展

1、本次交易预案已经公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议审议通过；

2、本次交易正式方案已经公司第九届董事会 2023 年第三次临时会议审议通过；

3、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；

4、本次交易的资产评估结果已完成国有资产监督管理部门备案；

5、本次交易标的资产的转让已经相关土地管理部门同意；

6、本次交易已经国有资产监督管理部门批准；

7、本次交易已经公司股东大会审议通过。

8、本次交易已经上交所审核通过。

9、本次交易已经中国证券监督管理委员会审核通过。

10、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，公司持有昌邑公司 100%股权、东袁公司 60%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，昌邑公司、企荣公司成为公司的全资子公司，东袁公司、耀龙公司成为公司的控股子公司。

二、持有人会议相关安排

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》相关规定，中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份

有限公司分别作为召集人均已于2023年6月26日召开本次重大资产重组持有人会议。

三、影响分析

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。本次交易不会对公司生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响，不影响本公司存续期债券的本息兑付。

四、应对措施

公司将持续履行发行文件中投资人保护条款、持有人会议规则等相关投资者保护的约定，持续保障存续债券持有人的权益。

五、信息披露承诺

公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间债券市场相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

特此公告。

(此页无正文，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的公告》之签章页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2023年7月14日

