

海通证券股份有限公司

关于

《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申请的审核中心意见落实函》

之

专项核查意见

独立财务顾问



二〇二三年五月

重要声明

海通证券股份有限公司接受上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的委托，担任本次重大资产重组的独立财务顾问，就该事项发表独立财务顾问意见。

依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本独立财务顾问已就本次重大资产重组于 2023 年 3 月 23 日出具了《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之独立财务顾问报告》（以下简称“独立财务顾问报告”）。

根据上海证券交易所上证上审（并购重组）〔2023〕22 号《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申请的审核中心意见落实函》（以下简称“意见落实函”），本独立财务顾问就意见落实函中要求的事项进行逐项核查及发表意见，并出具《海通证券股份有限公司关于<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申请的审核中心意见落实函>之专项核查意见》（以下简称“本核查意见”）。

本核查意见是对独立财务顾问报告之补充，若独立财务顾问报告的内容与本专项核查意见的内容存有差异之处的，以本核查意见为准。

本核查意见仅根据上海证券交易所对相关事项的要求发表核查意见，已公告的独立财务顾问报告中所作的声明，适用于本核查意见。

本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本专项核查意见所必需的资料，并且保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

如无特别说明，本核查意见中的简称和释义与独立财务顾问报告中各项简称和释义相同。

上海证券交易所:

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“独立财务顾问”）接受委托,担任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的独立财务顾问,现就贵所上证上审（并购重组）〔2023〕22号《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申请的审核中心意见落实函》提及的需独立财务顾问核实的相关事项进行了核查,并发表专项核查意见如下:

问题二

请上市公司补充披露：陆家嘴集团《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中，“上市公司履行相关决策程序”的具体内容，对外公告内容，陆家嘴集团保证上市公司独立作出决策的措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、陆家嘴集团《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中，“上市公司履行相关决策程序”的具体内容，对外公告内容，陆家嘴集团保证上市公司独立作出决策的措施

（一）“上市公司履行相关决策程序”的具体内容

1、《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》的内容

为避免与上市公司的同业竞争，陆家嘴集团出具的《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》包括如下内容：“本次交易完成后，若本单位及本单位下属企业未来从任何第三方获得的任何涉及房地产二级开发的商业机会，进而与上市公司及其全资及控股子公司从事的业务存在竞争或潜在竞争的，则本单位及本单位下属企业将立即通知上市公司，在不涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务，有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力，有利于上市公司资产质量和盈利能力，且能获得相应第三方同意的前提下，依法将该商业机会的优先选择权让予上市公司和/或其全资及控股子公司。如上市公司履行相关决策程序，放弃该等商业机会的，则在本单位或本单位下属企业取得该等商业机会的情形下，将委托上市公司和/或其全资及控股子公司进行开发、销售及运营管理。如上市公司履行相关决策程序，决定参与该等商业机会的，本单位将严格履行已作出的《关于减少和规范关联交易的承诺》”。

2、上市公司履行相关决策程序的具体内容

上市公司主营业务包括地产项目开发运营。在公开土地市场中参与竞拍获得土地使用权，或决定不参与竞拍的，均属于上市公司日常经营管理事项。

上市公司《公司章程》第一百四十四条规定：“经营管理层对董事会负责，行使下列职权：（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；……（十）本章程或董事会授予的其他职权。”第一百四十五条规定：“经营管理层由总经理及其他高级管理人员组成。”根据该规定，上市公司经营管理层的职权包括对上市公司日常经营管理事项做出决策。故对于上市公司参与或者放弃商业机会的决策机构为上市公司经营管理层。

具体而言，收到陆家嘴集团关于从第三方获得的涉及房地产二级开发的商业机会优先选择权的通知后，上市公司经营管理层对于商业机会的决策程序如下：

（1）上市公司将按照《公司章程》的规定，由投资部等部门对相关项目进行分析及测算，主要分析及测算内容包括：

1）相关项目是否符合上市公司业务定位，是否涉及承接政府区域开发和建设的功能保障任务；是否有助于上市公司进一步提升区域专业开发管理、运营管理能力；上市公司参与项目是否能获得相应第三方的同意等；

2）相关项目在可预见时间范围的回报周期、预期回报率等指标，是否有利于提高上市公司资产质量和盈利能力；

3）相关项目预期资金需求及对上市公司资金使用规划的影响。

（2）上述分析及测算后，上市公司投资部等部门提出放弃商业机会、参与商业机会、与陆家嘴集团联合参与商业机会等建议方案，由上市公司经营管理层组织召开投资专题会审议，并将审议决策结果通知陆家嘴集团。

（3）如上市公司经营管理层审议后，作出独立参与商业机会的决策方案，因该等决策不涉及关联交易，上市公司将依据《上市规则》之“第六章 应当披露的交易 \ 第一节 重大交易”的规定、《公司章程》的规定或届时适用的法律法规和监管规则，根据投资金额等情况，履行董事会、股东大会（如涉及）等适用的决策程序。

（4）如上市公司经营管理层审议后，作出与陆家嘴集团联合参与商业机会的决策方案，在通知陆家嘴集团后，如双方对于联合参与商业机会的方案最终协

商一致，因涉及关联交易情形，上市公司将根据《上市规则》之“第六章 应当披露的交易 \ 第三节 关联交易”、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等规定、《公司章程》的规定或届时适用的法律法规和监管规则，履行董事会、股东大会（如涉及）等适用的决策程序，关联董事、股东将回避表决，并由独立董事发表意见。

（二）对外公告内容

1、上市公司放弃商业机会或独立参与商业机会

在上市公司放弃商业机会或独立参与商业机会的情形下，因不涉及关联交易，但涉及陆家嘴集团作为控股股东履行其避免同业竞争的承诺义务的履行事项，故上市公司将根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 3 号——半年度报告的内容与格式》等定期报告的披露规定，在年度报告、半年度报告中将上市公司放弃商业机会及独立参与商业机会的事项作为陆家嘴集团避免同业竞争承诺履行情况的披露内容组成部分予以公告。

同时，对于上市公司独立参与商业机会的情况，上市公司还将依据《上市规则》之“第六章 应当披露的交易 \ 第一节 重大交易”等规定，根据投资金额等情况履行关于对外投资的相关公告义务。

2、上市公司与陆家嘴集团联合参与商业机会

在上市公司与陆家嘴集团联合参与商业机会的情形下，上市公司进一步履行关联交易的决策程序后，将根据《上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——公告格式》等上交所关于关联交易的信息披露格式及内容要求，公告相关投资项目的具体情况、决策程序情况等内容。

（三）陆家嘴集团保证上市公司独立作出决策的措施

1、陆家嘴集团关于保持上市公司独立性的一般性承诺

在本次重组过程中，为保持上市公司独立性，控股股东陆家嘴集团出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺如下：

“一、保证上市公司的人员独立。(1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本单位及本单位控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务；(2) 保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本单位及本单位控制的其他企业；(3) 保证本单位推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本单位不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

二、保证上市公司的财务独立。(1) 保证上市公司及其全资及控股子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；(2) 保证上市公司及其全资及控股子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用；(3) 保证上市公司及其全资及控股子公司独立在银行开户，不与本单位及关联企业共用一个银行账户；(4) 保证上市公司及其全资及控股子公司依法独立纳税。

三、保证上市公司的机构独立。(1) 保证上市公司及其全资及控股子公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与本单位的机构完全分开，不存在机构混同情形；(2) 保证上市公司及其全资及控股子公司独立自主地运作，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其全资及控股子公司的决策和经营。

四、保证上市公司的资产独立、完整。(1) 保证上市公司及其全资及控股子公司具有完整的经营性资产；(2) 严格遵守法律、法规和规范性文件及上市公司章程中关于上市公司与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。

五、保证上市公司的业务独立。(1) 保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本单位；(2) 保证履行本单位作出的同业竞争承诺；(3) 保证严格控制关联交易事项，尽可能减少上市公司及其全资及控股子公司与本单位及本单位控制的其他企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。

同时，对重大关联交易按照有关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》和上市公司的《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露；（4）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。”

2、陆家嘴集团为保障《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中上市公司履行相关决策程序的独立性所作出的进一步说明

陆家嘴集团在《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中承诺：“本单位将严格履行已作出的《关于保持上市公司独立性的承诺》，上市公司履行本承诺涉及的相关决策程序时，本单位不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的相关决策程序。”

在已出具的《关于保持上市公司独立性的承诺函》的基础上，陆家嘴集团为保障《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中上市公司履行相关决策程序的独立性，作出了《关于保证上市公司独立作出项目投资决策的措施的说明》。根据该项说明文件，陆家嘴集团拟通过如下措施确保上市公司独立作出相应决策：

（1）在上市公司投资部等部门对相关项目进行分析及测算过程中，陆家嘴集团不干预上市公司投资部等部门的讨论，确保上市公司投资部等部门独立作出投资建议。

（2）在上市公司投资部等部门向上市公司经营管理层提出投资建议并由上市公司经营管理层召开投资专题会作出投资决策过程中，陆家嘴集团不干预上市公司经营管理层的决策，对上市公司经营管理层作出的放弃参与相关项目、上市公司独立参与相关项目的决策方案，陆家嘴集团将予以尊重；对于上市公司经营管理层作出的与陆家嘴集团联合投资的决策，陆家嘴集团将在遵守关联交易必要性、公允性的前提下，与上市公司协商确定联合投资的具体方案。此外，为确保上市公司经营管理层作出投资决策的独立性，陆家嘴集团支持上市公司协调其监事对上市公司经营管理层的决策过程进行监督，确保陆家嘴集团不违规干预上市公司经营管理层的独立决策。

二、补充披露情况

上市公司已在重组报告书“第十一节 同业竞争和关联交易 \ 一、同业竞争”中补充披露了上述情况。

三、独立财务顾问核查意见

1、上市公司已补充披露陆家嘴集团《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中，“上市公司履行相关决策程序”的具体内容，对外公告内容，陆家嘴集团保证上市公司独立作出决策的措施；

2、上市公司拟履行的相关决策程序的层级符合《上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等规定及上市公司《公司章程》的规定；上市公司拟对外公告的内容范围符合《上市规则》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 3 号——半年度报告的内容与格式》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——公告格式》等规定；

3、在已出具的《关于保持上市公司独立性的承诺函》的基础上，陆家嘴集团为保障《关于采取进一步措施避免同业竞争的承诺函》中上市公司履行相关决策程序的独立性，作出了《关于保证上市公司独立作出项目投资决策的措施的说明》，该等措施有利于保障上市公司履行相关决策程序的独立性。

问题三

请上市公司修改完善重组报告书，补充披露：（1）标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容；（2）配套募集资金中用于补充流动资金部分未来不用于拿地拍地、开发新楼盘，上市公司未来拿地拍地、开发新楼盘不使用募集资金；（3）标的公司收益法评估中办公房地产出租率与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性；（4）就苏州绿岸土地事项不构成重大违法违规行为发表明确意见；（5）东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权预计的转让时间，推进不及预期的解决措施；（6）就耀龙公司、企荣公司需补缴土地出让金及相应契税事宜进行重大风险提示。请独立财务顾问和律师对（1）（2）（4）核查并发表明确意见，请独立财务顾问和评估师对（3）核查并发表明确意见。

回复：

一、标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容

（一）标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容

根据标的公司土地出让合同，如无特殊约定，土地使用权出让时为混合用途，土地出让合同对土地用途的要求通过对特定用途建筑面积的要求体现。标的公司文化/教育及其他用途的建筑面积情况及其主要构成如下表所示：

单位：平方米

项目（建筑面积）	昌邑公司	东袁公司	耀龙公司	企荣公司
教育	5,010	-	-	-
文化	6,000	28,899.46	-	-
住宅配套	1,395	1,360.00	1,834.20	-
地下车位及设备用房（不计容）	93,555	50,000.00	196,600.09	42,389
合计	105,960	80,259.46	198,434.29	42,389

注：上表中，（1）昌邑公司项目处于开发建设前期，其建筑面积数据依据相应土地出让合同及规划阶段的经济技术指标确定；（2）东袁公司项目处于开发建设前期，且部分建筑的总体设计方案尚未完成，其建筑面积数据依据相应土地出让合同确定；（3）耀龙公司项目处于建设期，其建筑面积数据依据相应土地出让合同及规划阶段的经济技术指标确定；（4）企荣公司项目已竣工，其建筑面积数据依据《房屋土地权属调查报告书》等资料确定。

该等用途建筑的主要情况如下表所示：

建筑用途	昌邑公司	东表公司	耀龙公司	企荣公司
教育	幼儿园。根据土地出让合同对公共服务设施、公共空间建设的要求规划，地块内设置一处用地面积不小于 5,550 平方米、建筑面积不小于 5,010 平方米的幼儿园，后续办理独立不动产权证后，无偿移交给浦东新区教育局。	不涉及教育用建筑。	不涉及教育、文化用建筑。	不涉及教育、文化用建筑。
文化	文化馆。该地块规划的 6,000 平方米（按实测为准）文化设施为原浦东新区浦东文化馆被拆迁后的拆除还建项目，需办理独立产权证，并无偿移交浦东文化馆。	地块内需保护、保留建筑，包括文物保护单位及优秀历史建筑，主要系历史上的厂房、筒仓等。后续将在保留历史风貌的基础上开发建设。		
住宅配套	住宅部分的社区配套用房，通常包括活动室、健身点、居委会办公室、服务站、环卫点、预留设施等，在规划阶段一般纳入住宅部分的计容面积。			项目无住宅部分，不涉及住宅配套。
地下车位及设备用房	地下车位及设备用房，一般不纳入计容面积。			

昌邑公司项目中的幼儿园，根据土地出让合同对公共服务设施、公共空间建设的要求规划，后续办理独立不动产权证后无偿移交给浦东新区教育局。昌邑公司本身不涉及开办、经营幼儿园的情形。

（二）上市公司、标的公司是否从事义务教育阶段培训相关业务

《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》明确，“学科类培训机构一律不得上市融资，严禁资本化运作；上市公司不得通过股票市场融资投资学科类培训机构，不得通过发行股份或支付现金等方式购买学科类培训机构资产”。

截至本核查意见出具日，上市公司主要从事地产开发经营、商业运营、金融服务等业务，标的公司系地产项目公司，上市公司、标的公司不存在从事义务教育阶段培训相关业务的情形。

上市公司、标的公司已出具说明和承诺：

“本公司现在没有，将来亦不从事面向义务教育阶段学生的学科类校外培训业务；现在没有，将来亦不从事其他违反《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》要求的经营行为。”

二、配套募集资金中用于补充流动资金部分未来不用于拿地拍地、开发新楼盘，上市公司未来拿地拍地、开发新楼盘不使用募集资金

2022年11月28日晚间，中国证监会发布了《就资本市场支持房地产平稳健康发展答记者问》，其中明确，“发行股份购买资产时，可以募集配套资金；募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等”。

本次募集配套资金扣除发行费用后拟用于支付本次交易中的现金对价、中介机构费用及其他重组相关费用，及补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。其中用于补充流动资金、偿还债务的比例不超过募集配套资金总额的10%。在本次募集配套资金到位之前，上市公司可根据实际情况以自筹资金先行支付，待募集资金到位后再予以置换。本次募集配套资金不用于拿地拍地、开发新楼盘。本次募集配套资金具体用途及金额如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	拟投入募集资金金额	占募集资金总额比例	占发行股份交易总金额比例
1	现金对价、中介机构费用及其他重组相关费用	594,000.00	90.00%	88.08%
2	补充流动资金和偿还债务	66,000.00	10.00%	9.79%
	合计	660,000.00	100.00%	97.87%

上市公司确认并承诺：本次募集配套资金中，用于补充流动资金和偿还债务的部分，未来不用于拿地拍地、开发新楼盘，上市公司未来拿地拍地、开发新楼盘不使用募集资金。

三、标的公司收益法评估中办公房地产出租率与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性

（一）标的公司收益法评估中办公房地产出租率

本次评估中，部分标的公司的办公房地产的收益法评估涉及出租率的预测。

具体情况如下：

标的公司	本次评估中，办公房地产出租率预测情况
昌邑公司	本次评估中采用了假设开发法、市场比较法。假设开发法评估中，由于无自持要求，以全部出售为前提，预测未来现金流入，不涉及出租预测。
东袁公司	本次评估中采用了假设开发法、成本法（房地分估）。假设开发法评估中，有自持要求的部分涉及出租预测，出租的首年（2028年）考虑到前期招商等因素，预测出租率为80%；后续年度及稳定期预测出租率为95%；无自持要求的部分以全部出售为前提，不涉及出租预测。
耀龙公司	本次评估中采用了假设开发法、成本法（房地分估）。假设开发法评估中，由于无自持要求，以全部出售为前提，预测未来现金流入，不涉及出租预测。
企荣公司	本次评估中采用了收益还原法、市场比较法。收益还原法评估中，根据截至评估基准日（2022年11月30日）企荣公司已签订租赁合同的情况，办公部分的实际出租率约90%；2023年起的后续年度及稳定期预测出租率为95%。

（二）与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性

办公地产所在区位，关系到政策支持、产业禀赋、周边交通、配套设施等诸多条件，是办公地产出租率的重要决定因素。办公地产的具体位置、定位档次、设施品质、运营管理水平等，决定了同一区位内各办公地产出租率的具体差异。

1、东袁公司、企荣公司办公地产所在区位具有优势

东袁公司项目位于陆家嘴金融贸易区，项目地块有着“陆家嘴北滨江”之称，作为小陆家嘴“东扩”的第一步，将直接承载小陆家嘴的溢出效应。区域内18号线与14号线“双轨交汇”，浦东大道隧道与江浦路隧道“双隧交汇”，地面拥有浦东大道及民生路“双主干道交汇”。

企荣公司项目位于前滩国际商务区，项目地块位于前滩国际商务区核心区域，交通网络丰富、便利，附近有地铁6号线、8号线、11号线，以及南北高架、中环等主干高架路；毗邻东方体育中心、前滩太古里及其他众多居住、学区、医疗和商娱资源，承载了丰富的休闲和社会文化功能。

标的公司所在的陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区具有区位优势。根据世邦魏理仕（CBRE）统计，2023年第一季度，即便受到外部冲击延续影响，上海

主要核心区域的办公地产空置率仍然较低，也即出租率仍然较高（空置率=1-出租率）。主要情况如下表所示：

区位	平均空置率	平均出租率
陆家嘴	12.80%	87.20%
世纪大道	9.80%	90.20%
前滩	12.60%	87.40%
外滩	4.60%	95.40%
黄浦滨江	11.10%	88.90%
人民广场	16.20%	83.80%
南京西路	3.90%	96.10%
淮海中路	7.60%	92.40%

注：平均出租率=1-平均空置率。

随着外部冲击影响逐步消退，国内宏观经济环境逐步向好，上述主要核心区域的办公地产出租率预计有所回升。

2、在同一区位内，“陆家嘴”品牌下的办公地产项目具有相对优势

经过多年的经营，“陆家嘴”品牌下的办公地产在具体位置、定位档次、设施品质、运营管理水平等方面受到租户的广泛认可，在同一区位内具有相对优势，出租率普遍高于该区位的平均水平。以前滩国际商务区为例，2023年一季度末，除耀龙公司、企荣公司外，“陆家嘴”品牌下品质相近的项目的出租率情况如下表所示：

项目名称	2023年一季度末出租率
前滩世贸中心 1 期	96.24%
前滩世贸中心 2 期	92.01%
前滩世贸中心 3 期	100.00%
前滩时代广场	94.33%
前滩中心	89.53% ^[注]

注：如考虑截至 2023 年一季度末已达成明确租赁意向的租客，则前滩中心的出租率为 91.84%。

上表项目出租率普遍高于世邦魏理仕（CBRE）统计的前滩区域 2023 年第一季度平均水平（87.40%）。

综上，标的公司办公房地产的收益法评估中，出租率取值具有合理性。

四、就苏州绿岸土地事项不构成重大违法违规行为发表明确意见

（一）苏州绿岸受到行政处罚的具体情况

截至本核查意见出具日，上市公司子公司苏州绿岸存在因地块污染相关事项受到行政处罚的情形，相关主管部门认定的事实及处罚结果的具体情况如下：

1、关于 2 号地块涉及的行政处罚

2022 年 7 月，苏州市生态环境局向苏州绿岸发出关于 2 号地块雷丁学校建设的《行政处罚事先（听证）告知书》，称经现场检查，发现苏州绿岸雷丁学校内建有物理、化学、生物和科学实验室。而根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，雷丁学校项目须提交建设项目环境影响报告表以供审批。但苏州绿岸提交备案的环境影响登记备案表中没有涉及实验室。苏州绿岸违反了《中华人民共和国环境影响评价法》第二十二条第一款、第二十五条的规定，构成未依法报批建设项目环境影响文件、擅自开工建设，并据此拟作出“责令停止建设、罚款 1,430.9 万元”的处罚。

后经处罚听证程序，2023 年 1 月，苏州市生态环境局向苏州绿岸发出《行政处罚听证通知书》，根据对雷丁学校项目总投资额评估结果，将拟处罚内容调整为“责令停止建设、罚款 724.57 万元”，并决定于 2023 年 1 月 13 日恢复听证。

此后，经苏州绿岸参加听证会行使申辩权利，2023 年 1 月 19 日，苏州市生态环境局依据《中华人民共和国环境影响评价法》第三十一条第一款之规定，并根据《江苏省生态环境行政处罚裁量基准规定》“表 1 未批先建的裁量标准”的规定，考虑到苏州绿岸有采取相关措施减轻危害后果的行为，对苏州绿岸按照雷丁学校项目总投资 350,173,141.43 元的 1.55%作出《行政处罚决定书》（苏环行罚字[2023]05 第 005 号）：责令雷丁学校项目停止建设，罚款 542.7683 万元。

雷丁学校及实验室从未投入使用，且苏州绿岸拆除了雷丁学校内的实验室设备，并缴纳了上述 542.7683 万元罚款。同时，苏州绿岸决定继续行使合法权利维护自身利益，于 2023 年 2 月 16 日向苏州市姑苏区人民法院递交立案材料，对苏州市生态环境局提起行政诉讼，要求判决撤销苏州市生态环境局作出的苏环行

罚字〔2023〕05第005号行政处罚决定。2023年4月10日，苏州绿岸收到苏州市姑苏区人民法院《受理通知书》，法院受理了该案件，案号为（2023）苏0508行初168号。

2、关于4号地块涉及的行政处罚

2022年7月21日，苏州市生态环境局向苏州绿岸发出关于4号地块的《行政处罚决定书》（苏环行罚字[2022]05第084号），认为苏州绿岸在之前依据苏钢集团披露的污染区域对4号地块土壤修复后未按要求实施后期管理，作出责令立即改正违法行为、罚款18,800元的处罚。苏州绿岸已缴纳罚款。

鉴于浒墅关镇政府已委托南科所开展7个污染地块详细调查及风险评估，苏州绿岸于2022年9月向苏州市生态环境局申请暂缓实施4号地块土壤修复后期监测，建议待完成土壤详细调查、全面掌握4号地块污染情况后，再决定是否有必要实施后续监测。

2022年11月，苏州市生态环境局作出回复，表示4号地块原位修复区的后期监测可暂缓实施，其他后期环境监管工作仍应按要求执行。苏州绿岸正在按照该回复要求推进后期环境监管相关的工作。

（二）相关法规对重大违法行为的认定标准

《发行办法》第十一条规定：“上市公司存在下列情形之一的，不得向特定对象发行股票：……（六）最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。”

《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第18号》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕15号，以下简称“《证券期货法律适用意见第18号》”）中，关于《发行办法》第十一条中“重大违法行为”的认定标准，规定如下：

“1、‘重大违法行为’是指违反法律、行政法规或者规章，受到刑事处罚或者情节严重行政处罚的行为。

2、有以下情形之一且中介机构出具明确核查结论的，可以不认定为重大违

法行为：（1）违法行为轻微、罚款金额较小；（2）相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形；（3）有权机关证明该行为不属于重大违法行为。”

（三）苏州绿岸 2 号地块、4 号地块涉及的行政处罚不构成《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的重大违法行为

1、苏州绿岸 2 号地块涉及的行政处罚

苏州绿岸 2 号地块涉及的苏环行罚字[2023]05 第 005 号《行政处罚决定书》的处罚结果系依据《中华人民共和国环境影响评价法》第三十一条第一款的有关规定作出。该次行政处罚的法定处罚裁量范围及处罚结果如下：

法定处罚裁量范围	处罚结果
根据违法情节和危害后果，处建设项目总投资额 1%以上 5%以下的罚款，并可以责令恢复原状	按照雷丁学校项目总投资 350,173,141.43 元的 1.55%作出处罚：责令雷丁学校项目停止建设，罚款 542.7683 万元
建设单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分	/

苏环行罚字[2023]05 第 005 号《行政处罚决定书》引述的处罚依据未认定上述违法情形属于重大违法情形，且基于苏州绿岸的违法情形，苏州市生态环境局对苏州绿岸适用的罚款百分值为涉案建设项目总投资额的 1.55%，在法定裁量范围 1%至 5%区间的低位值，接近最低罚款百分值。此外，《行政处罚决定书》认定苏州绿岸具备应当从轻处罚的情形，未认定上述违法情形构成从重处罚情形。

综上，苏州绿岸基于苏环行罚字[2023]05 第 005 号《行政处罚决定书》受到的行政处罚，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的“相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形”，因此，对应的违法行为不属于《发行办法》第十一条规定的严重损害社会公共利益的重大违法行为。

2、苏州绿岸 4 号地块涉及的行政处罚

苏州绿岸 4 号地块涉及的苏环行罚字[2022]05 第 084 号《行政处罚决定书》的处罚结果系依据《中华人民共和国土壤污染防治法》第四十二条第三款、第九十二条作出。该次行政处罚的法定处罚裁量范围及处罚结果如下：

法定处罚裁量范围	处罚结果
责令改正，处一万元以上五万元以下的罚款	责令立即改正违法行为；罚款壹万捌千捌佰元

法定处罚裁量范围	处罚结果
款	整
情节严重的，处五万元以上五十万元以下的罚款	/

苏环行罚字[2022]05 第 084 号《行政处罚决定书》引述的处罚依据未认定上述违法情形属于情节严重情形，且处罚金额在法定裁量范围 1 万元至 5 万元的低位值。

综上，苏州绿岸基于苏环行罚字[2022]05 第 084 号《行政处罚决定书》受到的行政处罚，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的“相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形”，因此，对应的违法行为不属于《发行办法》第十一条规定的严重损害社会公共利益的重大违法行为。

(四) 苏州绿岸 2 号地块、4 号地块涉及的行政处罚未导致上市公司不符合发行股份购买资产的条件及向特定对象发行股票的条件

1、未导致上市公司不符合发行股份购买资产的条件

《重组办法》第四十三条第一款规定：“……（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。但是，涉嫌犯罪或违法违规的行为已经终止满三年，交易方案有助于消除该行为可能造成的不良后果，且不影响对相关行为人追究责任的除外”。

苏州绿岸地块污染涉及的行政处罚，不涉及本次重组的标的资产，未导致上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情形。综上，苏州绿岸相关地块的行政处罚事项不会导致上市公司不符合《重组办法》第四十三条规定的发行股份购买资产的条件。

2、未导致上市公司不符合向特定对象发行股票的条件

《发行办法》第十一条规定：“上市公司存在下列情形之一的，不得向特定对象发行股票：……（四）上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；……（六）最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大

违法行为。”

苏州绿岸地块污染涉及的行政处罚，未导致上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情形。此外，该事项亦不构成严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法违规行为。综上，苏州绿岸相关地块的行政处罚事项不构成《发行办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形。

五、东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权预计的转让时间，推进不及预期的解决措施

（一）东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权转让的背景和原因

本次交易后，上市公司持有东袁公司 60%股权、耀龙公司 60%股权；东袁公司剩余 40%股权暂由陆家嘴集团持有，耀龙公司剩余 40%股权暂由陆家嘴集团控股子公司前滩投资持有。根据陆家嘴集团的说明，截至本核查意见出具日，陆家嘴集团初步计划，后续将继续沿用“前滩太古里”项目合作开发运营的成功模式，通过公开挂牌方式引入市场头部的商业运营管理战略合作方参与到相关项目的合作运营中。

上市公司和陆家嘴集团的业务布局覆盖陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区等区域，承载着上海建设全球城市核心功能的任务。该等区域内，从单个标志性项目到城市区域的开发、建设、投资、运营的成效，都将服务于上海社会主义现代化国际大都市建设，并严格遵循“高水平设计、高品质开发、高标准管理、高效率运营”的理念与要求。

鉴于此，为充分借鉴国际先进经验、导入优势产业资源，上市公司和陆家嘴集团在经营中，注重外部战略合作方的遴选，主要标准包括：（1）与上市公司和陆家嘴集团在区域开发中形成的高品质开发运营、长期持有等价值观保持一致；（2）具有与国资合作的丰富经验，认可国资在项目上的控股地位；（3）具有国际领先的优势产业资源，包括国际资源号召力、全球流量转化力、文脉发掘原创力等，与上市公司和陆家嘴集团优势互补，且在城市开发运营领域有相应成功案例；（4）具有充足的经济实力、良好的商业信用和成熟的经营团队。

在上述标准下，上市公司和陆家嘴集团与遴选的外部战略合作方打造了前滩太古里等标志性项目，在国资的主导和控股下，由外部战略合作方在设计、建筑、招商、运营、品牌创新等领域发挥优势，收获良好成效，对相关城市区域的整体形象做出了重要贡献。在合作过程中，部分外部战略合作方也表达了看好上海和浦东的长期发展，希望与上市公司和陆家嘴集团长期深度合作的意愿。

(二) 东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权预计的转让时间

陆家嘴集团、前滩投资对东袁公司 40%股权、耀龙公司 40%股权的挂牌转让操作的具体事宜，已邀请上市公司共同推进。上市公司可基于后续实现对东袁公司、耀龙公司控制的需求及项目开发运营的具体要求，在满足相关国资程序的前提下提出股权受让方征集的具体诉求。

1、东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权转让进展

截至本核查意见出具日，就东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权转让事宜，已履行的挂牌、备案或审批程序进展情况如下：

(1) 2023 年 4 月 23 日，陆家嘴集团召开董事会，作出《关于启动转让耀龙公司及东袁公司 40%股权引入战略合作伙伴事宜的决议》，同意采用股权转让的方式，通过在产权交易机构公开挂牌方式转让前滩投资所持耀龙公司 40%股权及陆家嘴集团所持东袁公司 40%的股权，引入战略合作伙伴；最终挂牌价格不低于浦东新区国资委备案通过的评估价格。

(2) 2023 年 4 月 24 日，就拟转让耀龙公司、东袁公司 40%股权事宜，陆家嘴集团向浦东新区国资委报送了《关于拟转让前滩 21 号地块项目及洋泾项目 40%股权引入战略合作伙伴事宜的请示》。

(3) 2023 年 5 月 22 日，浦东新区国资委下发《关于转让上海耀龙投资有限公司 40%股权及上海东袁置业有限公司 40%股权的有关意见》，浦东新区国资委原则同意耀龙公司、东袁公司 40%股权公开挂牌转让方案。

2、东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权转让尚需履行的程序及预计时间

就东袁公司、耀龙公司剩余 40%股权转让事宜，尚需履行的挂牌、备案或审批程序如下：

(1) 陆家嘴集团（含前滩投资）内部决策机构作出关于东袁公司 40% 股权及耀龙公司 40% 股权对外转让的有效决议；

(2) 上市公司根据《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》的约定，就陆家嘴集团转让东袁公司 40% 股权、前滩投资转让耀龙公司 40% 股权事宜出具书面同意文件；

(3) 东袁公司 40% 股权、耀龙公司 40% 股权的评估结果取得浦东新区国资委备案；

(4) 上市公司针对东袁公司 40% 股权转让事项涉及的优先购买权事项，履行完毕内部决策程序；

(5) 东袁公司根据其公司章程，其内部决策机构作出关于东袁公司 40% 股权对外转让的有效决议；耀龙公司根据其公司章程，其内部决策机构作出关于耀龙公司 40% 股权对外转让的有效决议；

(6) 陆家嘴集团及前滩投资在产权交易机构公开挂牌转让东袁公司 40% 股权及耀龙公司 40% 股权，公开征集受让方；

(7) 东袁公司、耀龙公司名下地块的土地管理部门同意陆家嘴集团转让 40% 股权、前滩投资转让耀龙公司 40% 股权事宜；

(8) 履行经营者集中申报程序（若需）。

根据陆家嘴集团、前滩投资的说明，就东袁公司、耀龙公司剩余 40% 股权转让事宜，已有潜在受让方表达受让意向。相关的审计、评估工作正在进行。待审计、评估工作完成后，相关各方将依据正式审计、评估结果，继续履行上述挂牌、备案或审批程序。预计于 2023 年年底前完成挂牌转让的摘牌、确定竞得方及转让协议签署工作。

（三）推进不及预期的解决措施

如若本次东袁公司、耀龙公司剩余 40% 股权转让的推进不及预期，或者本次挂牌转让未有竞买人竞拍的，陆家嘴集团、前滩投资将继续持有耀龙公司、东袁公司剩余 40% 股权。就该种可能情形，解决措施如下：

1、进一步保障上市公司对东袤公司、耀龙公司的控制

上市公司实施完成本次交易并持有东袤公司 60% 股权、耀龙公司 60% 股权后，可实现对东袤公司、耀龙公司的控制。同时，陆家嘴集团、前滩投资已将东袤公司、耀龙公司项目委托给上市公司开发、销售及运营管理，该等措施有利于进一步保障上市公司从公司治理到经营管理层面对东袤公司、耀龙公司的控制。在具体的经营管理中，上市公司可在业务合作层面引入市场头部的商业运营管理战略合作方，努力贯彻“高水平设计、高品质开发、高标准管理、高效率运营”的理念与要求。

2、继续积极寻求与外部战略合作方达成合作

通过公开挂牌、转让特定项目公司股权方式，引入市场头部的商业运营管理战略合作方，参与到相关项目的合作运营中，有利于充分借鉴国际先进经验、导入优势产业资源，具有商业合理性，也已在部分标志性项目中收获良好成效。继续沿用该模式，是陆家嘴集团、上市公司既定的战略目标。陆家嘴集团、上市公司将继续积极寻求与外部战略合作方达成合作，并积极推动相关挂牌、备案或审批程序的履行。

3、充分尊重上市公司优先购买权

上市公司实施完成本次交易并持有东袤公司 60% 股权、耀龙公司 60% 股权后，根据《公司法》的相关规定，对东袤公司、耀龙公司剩余 40% 股权享有优先购买权。陆家嘴集团、前滩投资将充分尊重上市公司该等权利，在同等条件下，由上市公司优先选择是否受让东袤公司、耀龙公司剩余 40% 股权。

六、就耀龙公司、企荣公司需补缴土地出让金及相应契税事宜进行重大风险提示

上市公司已在重组报告书“重大风险提示 \ 一、与本次交易相关的风险因素”“第十二节 风险因素 \ 一、与本次交易相关的风险因素”中补充披露如下内容：

“(八) 部分标的公司涉及补缴土地出让金及契税的风险

由于涉及地下空间部分等原因，耀龙公司、企荣公司存在需要补缴土地出

让金及契税的情形，且截至本报告书签署日，需要补缴的金额尚未最终确定。本次评估中，对该等尚未最终确定的需补缴金额，依据相关土地使用权出让合同或经审计审定的账面值确定。《支付现金购买资产协议》约定，若耀龙公司、企荣公司需要补缴的土地出让金及契税金额与标的公司评估报告中的评估金额存在不一致情形的，则就差额部分实行多退少补，应当多退少补的金额由双方共同委托第三方评估机构进行评估认定。详见本报告书‘重大事项提示 \ 八、其他需要提醒投资者重点关注的事项 \ （三）关于《发行股份购买资产协议》《支付现金购买资产协议》中有关昌邑公司、耀龙公司、企荣公司最终确定的相关事项金额与评估金额存在不一致情形下的多退少补事项’。提请投资者注意相关风险。”

七、补充披露情况

（一）上市公司已在重组报告书“第四节 交易标的基本情况 \ 五、标的公司主营业务的具体情况”中补充披露标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容。

（二）上市公司已在重组报告书“第一节 本次交易概况 \ 二、本次交易具体方案”中补充披露配套募集资金中用于补充流动资金部分未来不用于拿地拍地、开发新楼盘，上市公司未来拿地拍地、开发新楼盘不使用募集资金。

（三）上市公司已在重组报告书“第六节 交易标的评估情况 \ 三、评估方法与重要评估参数的选用”中补充披露标的公司收益法评估中办公房地产出租率与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性。

（四）上市公司已在重组报告书“第十三节 其他重大事项”中补充披露苏州绿岸受到行政处罚的具体情况，苏州绿岸土地事项不构成重大违法违规行为。

（五）上市公司已在重组报告书“重大事项提示 \ 八、其他需要提醒投资者重点关注的事项 \ （二）东袁公司、耀龙公司剩余少数股权的后续安排”中补充披露了东袁公司、耀龙公司剩余 40% 股权预计的转让时间，推进不及预期的解决措施。

（六）上市公司已在重组报告书“重大风险提示 \ 一、与本次交易相关的

风险因素”“第十二节 风险因素 \ 一、与本次交易相关的风险因素”中补充披露耀龙公司、企荣公司需补缴土地出让金及相应契税事宜的相关风险。

八、独立财务顾问核查意见

1、上市公司已补充披露标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容；截至本核查意见出具日，上市公司、标的公司不存在从事面向义务教育阶段学生的学科类校外培训业务的情形；上市公司、标的公司已出具说明和承诺，不从事面向义务教育阶段学生的学科类校外培训业务，不从事其他违反《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》要求的经营行为；

2、上市公司已补充披露，本次募集配套资金中用于补充流动资金和偿还债务的部分未来不用于拿地拍地、开发新楼盘，上市公司未来拿地拍地、开发新楼盘不使用募集资金；本次募集配套资金的用途符合中国证监会 2022 年 11 月 28 日发布的《就资本市场支持房地产平稳健康发展答记者问》的相关要求；

3、上市公司已补充披露，标的公司办公房地产的收益法评估中，出租率取值与本地区可比项目及平均水平的差异情况，标的公司办公房地产的收益法评估中，出租率取值具有合理性；

4、截至本核查意见出具日，苏州绿岸相关地块污染涉及的行政处罚对应的相關主管部门认定的违法行为不构成《发行办法》第十一条及《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的重大违法行为；未导致上市公司不符合《重组办法》及《发行办法》规定的发行股份购买资产的条件及向特定对象发行股票的条件。

(本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于<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申请的审核中心意见落实函>之专项核查意见》之签章页)

项目协办人：
黄名涵 陈佳炜 朱顺宇 唐世良

项目主办人：
邢天凌 杨轶伦 黄科捷

法定代表人：
周杰



海通证券股份有限公司

2023年5月30日