

股票代码：A 股 600663 B 股：900932 股票简称：陆家嘴 陆家 B 股 编号：临 2016—068

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
关于下属全资公司联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司
95%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 本公司的下属全资公司-上海佳湾资产管理有限公司与华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划于 2016 年 10 月 17 日在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权，总金额为 852,527.66 万元，其中股权成交价格为 684,027.66 万元，承担债务 168,500 万元。
- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述。

公司第七届董事会 2016 年第五次临时会议已审议通过了《关于竞拍苏州绿岸房地产开发有限公司 95%股权的议案》，现公司的下属全资公司-上海佳湾资产管理有限公司（以下简称“佳湾公司”）与华宝信托-安心投资 20 号集合资金信托计划（以下简称“安心信托”；上述双方简称“联合竞买体”）于 2016 年 10 月 17 日在上海联合产权交易所联合竞得苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称“苏州绿岸”）95%股权，总金额为 852,527.66 万元。其中，佳湾公司出资 202,456.57 万元，安心信托出资 650,071.09 万元，同时公司的全资子公司上海佳二实业投资有限公司（以下简称“佳二公司”）认购安心信托 202,456.57 万元

的劣后级份额。

二、交易各方情况介绍。

（一）联合竞买体各方情况介绍。

1.公司名称：上海佳湾资产管理有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015年6月10日

注册资本：10,000万人民币

住所：浦东新区南汇新城镇环湖西二路888号2幢1区2034室

法人代表：傅聪

经营范围：资产管理，房地产开发经营、投资咨询（除经纪），物业管理、停车场（库）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】

公司股东：上海佳仁资产管理有限公司

注：本公司是上海佳二实业投资有限公司的唯一股东，上海佳二实业投资有限公司是上海佳仁资产管理有限公司的唯一股东，上海佳仁资产管理有限公司是上海佳湾资产管理有限公司的唯一股东。

2.信托名称：华宝信托-安心投资20号集合资金信托计划

信托受托人：华宝信托有限责任公司

拟募资金额：650,071.09万元，其中中国农业银行股份有限公司作为信托计划优先级委托人，出资447,614.52万元，佳二公司作为信托计划劣后级委托人，出资202,456.57万元。

（二）挂牌转让方的情况介绍。

1.公司名称：江苏苏钢集团有限公司

公司类型：有限责任公司

成立日期：1994 年 03 月 24 日

注册资本：101739.3 万元人民币

住所：苏州高新区浒墅关

法人代表：徐文彬

经营范围：进口可用作原料的固体废物。授权范围内的资产经营；国内商业、物资供销业（国家规定的专营、专项审批商品除外）；提供技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；为进出口企业提供服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；自有房屋、场地、机械设备的租赁；非运输类仓储；货物运输代理及装卸；物业管理；生铁加工生铁、钢铁（含冷轧带肋钢筋）。

公司股东：苏州市工业投资发展有限公司、方正产业控股有限公司、北大方正集团有限公司

三、交易标的基本情况。

1. 交易标的。

公司名称：苏州绿岸房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014 年 11 月 11 日

注册资本：5000 万元人民币

住所：苏州高新区浒墅关镇浒关北路 201 号

法人代表：刘家善

经营范围：房地产开发；企业管理；投资与资产管理；物业管理；经济信息咨询；矿产品、建材、非危险化工产品、焦炭、机电设备及配件、废钢、百货销售；自有房屋及机械设备的租赁；非运输类仓储；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

公司股东：江苏苏钢集团有限公司（以下简称“江苏苏钢”）

苏州绿岸持有位于苏州市高新区浒墅关镇苏通路北、苏钢路东 17 块国有土地（以下简称“项目地块”）使用权，项目地块红线内使用权面积约 65.95 万平

平方米，土地性质为住宅、商办、工业（研发）、宿舍、幼儿园、加油站等，项目地块规划总建筑面积约为 **108.41** 万平方米，其中住宅用地规划总建筑面积约 **66.4** 万平方米。项目地块的土地出让金已支付完毕并已取得全部的《国有土地使用证》。

项目地块具体规划指标如下：

序号	面积 (平方米)	用途	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高(米)	商业比例和是否分割销售
1	24,349.80	工业(研发)	1.5	35	20	40	不可分割销售
2	35,095.30	工业(研发)	1.5	35	20	40	不可分割销售
3	10,238.90	住宅	1.6	25	30	60	不可分割销售
4	66,951.00	商办	1.3	25	15	80	商业占 20%，商业可分割销售
5	50,615.70	商办	1.1	35	20	40	商业占 30%，10000 平方米商业可分割销售
6	30,754.80	办公	1.1	35	20	40	可分割销售
7	54,877.80	商办	1.2	25	15	80	商业占 40%，商业不可分割销售
8	46,671.00	商办	1.2	25	15	80	商业占 40%，商业可分割销售
9	16,142.30	商业（社区中心）	1.5	40	15	24	不可分割销售
10	49,260.30	住宅	2.1	25	30	60	可分割销售
11	71,894.20	住宅	2.1	25	30	60	可分割销售
12	107,213.30	住宅	2.1	25	30	60	可分割销售
13	6,167.10	幼儿园	0.6	30	35	15	不可分割销售
14	49,141.30	住宅	2.1	25	30	60	可分割销售
15	30,899.20	住宅	2.1	25	30	60	可分割销售
16	6,017.70	幼儿园	0.6	30	35	15	不可分割销售
17	3,224.90	加油站	0.3	30	20	24	不可分割销售

根据上海联合产权交易所的挂牌文件，主要资产情况说明如下：

1. 项目地块中的 15 号地块中的部分住宅物业属于限价定向销售的商品房，总计容建筑面积约 38,011.5 平方米，总套数为 432 套。其中 366 套限价定向销售的指定商品房建筑面积合计约 32,164.78 平方米，暂估销售总价合计约人民币

130,887,134.00 元（具体结算价格以政府相关文件和相关搬迁安置协议为准），其余的 66 套房源在被搬迁人选房结束并签署《商品房买卖合同》后，可以由苏州绿岸自行对外销售，销售价格自行确定。

2. 截止 2016 年 8 月 26 日，苏州绿岸除欠江苏苏钢的债务 16.85 亿元外，未向其他任何机构（含金融机构）申请贷款、借款，未发行任何债券，无任何企业征信逾期记录。

3. 目前苏州绿岸的各项资产（含土地使用权）均未被任何行政机关、司法机关的查封、冻结及其他强制执行的措施或程序，均未设置任何形式的担保、抵押、质押。

4. 项目地块上尚有江苏苏钢或其子公司建筑的一些建筑物、构筑物、及种植的树木未拆除完毕，江苏苏钢承诺自行拆除上述建筑物、构筑物及树木，并且承担相应费用。

根据上海联合产权交易所的挂牌公告，主要财务指标（审计机构：亚太（集团）会计事务所（特殊普通合伙）北京分所）如下：

年度审计 报告	年度	2015 年度		
	营业利润（万元）	-275.7	营业收入（万元）	0
企业财务 报告	资产总计（万元）	172,413.35	净利润（万元）	-275.58
	所有者权益（万元）	4,724.42	负债总计（万元）	167,688.93
	报表日期	2016-06-30		
企业财务 报告	营业利润（万元）	-143.81	营业收入（万元）	0
	资产总计（万元）	172,525.45	净利润（万元）	-143.81
	所有者权益（万元）	4,580.61	负债总计（万元）	167,944.84

根据上海联合产权交易所的挂牌公告，其资产经北京亚太联华资产评估有限公司评估，评估结果未公布。

四、后续安排。

1. 后续相关协议。

根据上海联合产权交易所挂牌文件，摘牌方在被确定为受让方之日起 5 个工作日内与江苏苏钢签署《产权交易合同》，双方将在《产权交易合同》中具体约定付款方式及条件。

截止公告日，公司已经缴纳了交易保证金人民币 94,508.29 万元，上述交易保证金按照约定，转为公司下属全资子公司应支付的部分交易价款。

2. 后续债权债务处置

截至 2016 年 8 月 26 日，苏州绿岸欠江苏苏钢的债务为人民币 16.85 亿元。双方将在《产权交易合同》中具体约定清偿债务方式及条件。

3. 其他安排。

根据上海联合产权交易所挂牌文件，摘牌方应在签署《产权交易合同》的同时与江苏苏钢签署《承诺参与竞买协议》。根据上述《承诺参与竞买协议》，如果江苏苏钢未来公开挂牌转让苏州绿岸其余 5% 股权的情况下，摘牌方承诺以不低于本次产权交易标的交易价款的九十五分之五的报价，参与公开竞买。

五、其他安排。

1. 本次交易不涉及职工补偿以及安置事宜。
2. 本次交易的资金来源为公司自有资金。

六、对公司的影响。

1. 此次成功联合竞得苏州绿岸 95% 股权，有利于进一步增加公司土地储备，拓展公司发展空间，通过积极实施“走出去”战略，进一步提升陆家嘴商业地产品牌影响力，增强公司持续经营能力和盈利水平，有利于公司竞争力的提升和发展。

2. 此次交易不会对公司的财务状况产生重大影响。
3. 收购完成后，公司对外担保、委托理财不发生重大变化。

七、风险。

此次联合竞买体竞得苏州绿岸 95%的股权，是基于上海联合产权交易所公开的挂牌资料所做出的交易行为，公司不能排除潜在经营风险，敬请投资者注意。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2016 年 10 月 18 日