

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 关于收到上海证券交易所对于公司重大资产购买报告 书（草案）信息披露的问询函的公告

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。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 12 月 2 日召开了第七届董事会第六次临时会议，会议审议通过了《关于公司重大资产购买报告书（草案）及摘要的议案》及其他相关议案，并于 2016 年 12 月 3 日在公司指定信息披露媒体及上海证券交易所（以下简称“上交所”）网站进行了披露。

2016 年 12 月 13 日，公司收到上交所《关于对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）信息披露的问询函》（上证公函【2016】2409 号）（以下简称“《问询函》”）。根据相关规定，现将《问询函》内容公告如下：

经审阅你公司提交的重大资产购买报告书（以下简称“草案”），现有如下问题需要你公司作进一步说明和补充披露。

一、关于交易的合规性风险

公司拟收购苏州绿岸 95% 股权，交易总金额约 85 亿元。其中，上市公司下属佳湾公司出资 20 亿元，下属佳二公司作为劣后的安心信托计划出资 65 亿元。安心信托中，佳二公司认购约 20.2 亿元的劣后级份额，中国农业银行认购 44.8 亿元的优先级份额。

1、草案披露，本次交易完成后，劣后级委托人有权通过华宝信托对苏州绿岸行使股东权利，公司将实际控制苏州绿岸。请结合华宝信托——安心信托计划的信托合同主要条款，补充披露：（1）该信托计划的设立目的、运作方式；（2）华宝信托的主要权利、义务，优先级份额与劣后级份额的主要权利及义务；（3）

结合前述内容，说明该信托计划的设立及运作方式、资金来源等是否符合相关法律法规规定。请财务顾问和律师发表意见。

2、草案披露，安心信托计划到期时以信托项下现金财产为限进行支付，并由劣后级委托人进行差额补足，如出现可能导致安心信托计划提前终止的情形，公司将通过增加自有资金出资等方式，筹措本次交易所需资金。请补充披露：（1）信托项下现金财产来源，是否存在该财产来源无法偿还优先级资金本金及利息的风险。

如存在，相关的约定及应对措施；（2）信托计划提前终止的具体约定内容和决策程序；（3）若出现安心信托计划终止风险时，公司是否有足够的实力确保现金支付如期完成，公司进行差额补足的资金来源和相关安排；（4）出现前述风险时，公司下属公司佳二公司可能承担的赔偿金额，并说明公司是否也需要承担赔偿责任；（5）就公司及下属佳二公司认购信托计划劣后级份额相关的风险进行重大风险提示。请财务顾问发表意见。

3、草案披露，本次交易不构成炒地违法行为。请公司结合相关法律法规补充披露本次交易是否构成炒地行为。如不构成。说明理由；如构成，是否符合相关规定，并说明不构成违法炒地的规则依据。请财务顾问和律师发表意见。

4、草案披露，17号地块取得的相关批文的颁发对象均为苏钢集团而非标的公司，包括加油站建设延期批准通知单等批文，交易完成后办理主体变更是否存在程序和规则障碍，因建设交付延期是否可能产生相关风险，是否构成本次交易的实质性障碍，请财务顾问和律师发表意见。

二、关于交易终止的风险

5、草案披露，根据苏钢集团申请，本次交易仍处于上海联合产权交易所产权交易程序中中止阶段，若无法消除导致交易活动不能按规定程序正常实施的情形，上海联合产权交易所依据《产权交易中止和终结操作细则》，作出终结本次交易的决定。请补充披露：（1）中止本次交易的原因，以及再次恢复本次交易所需条件、程序和时间安排；（2）若相关中止情形长期无法消除，公司是否与交易对方就后续安排有明确约定，是否采取了降低相关风险的应对措施。请财务顾问和律师发表意见。

三、关于标的资产估值合理性

6、草案披露，在标的资产的评估情况中，关于可能影响评估工作的重大事

项说明部分，本次交易评估并未将标的资产尚未办理或未取得的权证、以及未办理的批文主体变更等事项纳入评估考虑范围。请补充披露估值过程中未考虑上述事项，是否会影响评估作价的合理性和公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

7、草案披露，评估机构在对标的资产的评估中选用“投资价值”而非“市场价值”，“投资价值”考虑了上市公司与标的公司的财务协同效应，开发计划也是在上市公司基于未来开发设定投资回报率的前提下作出。请补充披露选用“投资价值”的原因及合理性，是否会损害中小投资者利益，同时，对采用“投资价值”评估的地块逐一补充披露市场比较法评估下的过程及结果，并说明评估差异的原因。请财务顾问和评估师发表意见。

8、草案披露，标的资产存货账面价值约 17 亿元，评估值约 89 亿元。请公司以列表形式补充披露各地块的账面值、两种方法的评估值、增值率，并说明估值的合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

9、草案披露，在评估存货—开发成本时，商品房 A 和商品房 B 采用假设开发法，假设销售价格的年增长率为 10%。请结合苏州当地商品房的行业特点和调控政策，补充披露销售价格增长率为 10%的预测依据和合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

10、草案披露，自 2016 年 1 月 1 日至本次交易标的公司股权工商变更登记手续完成之日，该期间损益由交易各方按照本次交易完成之后的持股比例享有或承担。标的资产的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。请补充披露：（1）不以评估基准日作为过渡期起点的原因；（2）上述过渡期损益安排的原因及合理性。请财务顾问发表意见。

上交所要求公司在 2016 年 12 月 16 日之前，针对上述问题对草案做相应补充，书面回复并进行披露。公司正积极组织有关各方按照《问询函》的要求落实相关意见，将尽快对本次重大资产重组相关文件进行补充和完善，及时履行信息披露义务，并将在上交所审核通过后按照相关规定申请公司股票复牌。

公司指定信息披露媒体为《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），有关信息均以公司在上述指定媒体披露信息为准，敬请广大投资者关注相关公告，并注意投资风险。

特此公告。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

二〇一六年十二月十四日