

A 股简称：陆家嘴

A 股代码：600663

上市地点：上海证券交易所

B 股简称：陆家 B 股

B 股代码：900932

# 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

## 实施情况暨新增股份上市公告书

独立财务顾问



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：二〇二三年八月

## 特别提示

一、本次发行仅指本次交易中发行股份购买资产部分的股份发行，募集配套资金部分的股份将另行发行。

二、本次新增股份的发行价格为 8.66 元/股。

三、本次新增股份数量为 778,734,017 股。

四、本次发行股份购买资产的新增股份已于 2023 年 8 月 8 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成了登记手续，并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。

五、本次发行完成后，上市公司股权分布仍满足《公司法》《证券法》及《上市规则》等法律、法规规定的股票上市条件。

## 上市公司声明

本公司及董事会全体成员保证本公告书内容的真实、准确、完整，对本公告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本公告书中财务会计资料真实、准确、完整。

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各参与方保证本次交易所提供的信息和文件的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任。

中国证监会、上海证券交易所及其他政府部门对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本公告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本公司提醒投资者注意：本公告书的目的仅为向公众提供有关本次交易的实施情况，投资者如欲了解更多信息，请仔细阅读《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报告书》全文及其他相关文件，该等文件已刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

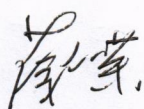
## 上市公司全体董事声明

本公司全体董事保证上市公司及时、公平地披露信息，承诺本公告书及其摘要内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对公告内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

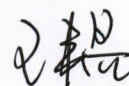
全体董事签名：



徐而进



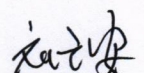
蔡 嵘



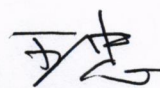
王 崧



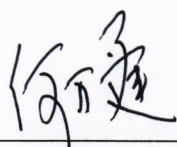
黎作强



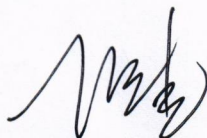
刘广安



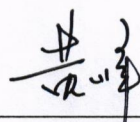
王 忠



何万篷



顾 靖



黄 峰

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司



2023年 8月9日



# 目 录

特别提示 .....	1
上市公司声明 .....	2
上市公司全体董事声明 .....	3
目 录 .....	4
释 义 .....	6
<b>第一节 本次交易的基本情况 .....</b>	<b>9</b>
一、本次交易方案概述 .....	9
二、本次交易的具体情况 .....	9
三、本次交易构成重大资产重组 .....	17
四、本次交易构成关联交易 .....	17
五、本次交易不构成重组上市 .....	18
<b>第二节 本次交易的实施情况 .....</b>	<b>19</b>
一、本次交易的决策和审批情况 .....	19
二、本次发行股份及支付现金购买资产的实施情况 .....	19
三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异 .....	21
四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况 .....	21
五、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形 .....	22
六、相关协议及承诺的履行情况 .....	22
七、相关后续事项的合规性及风险 .....	23
<b>第三节 中介机构关于本次交易实施过程的结论性意见 .....</b>	<b>24</b>
一、独立财务顾问意见 .....	24
二、法律顾问意见 .....	25
<b>第四节 本次交易新增股份上市情况 .....</b>	<b>26</b>
一、新增股份的证券简称、证券代码和上市地点 .....	26
二、新增股份上市时间 .....	26

三、新增股份的限售安排 .....	26
<b>第五节 本次发行对上市公司的影响 .....</b>	<b>27</b>
一、本次发行对上市公司股权结构的影响 .....	27
二、本次发行对上市公司的影响 .....	28
<b>第六节 持续督导 .....</b>	<b>31</b>
一、持续督导期间 .....	31
二、持续督导方式 .....	31
三、持续督导内容 .....	31
<b>第七节 本次交易相关证券服务机构 .....</b>	<b>32</b>
一、独立财务顾问 .....	32
二、法律顾问 .....	32
三、审计机构 .....	32
四、资产评估机构 .....	33
<b>第八节 备查文件 .....</b>	<b>34</b>
一、备查文件 .....	34
二、备查地点 .....	34

## 释 义

本公告书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

重组报告书	指	《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报告书》
公告书、本公告书	指	《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实施情况暨新增股份上市公告书》
公司、上市公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司，曾用名上海滨江国际旅游度假区开发有限公司
交易对方	指	陆家嘴集团、前滩投资
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袁公司	指	上海东袁置业有限公司
耀龙公司	指	上海耀龙投资有限公司
企荣公司	指	上海企荣投资有限公司
昌邑公司评估报告	指	立信评估出具的《上海陆家嘴（集团）有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司非公开协议转让所涉及的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》及相应评估说明、评估明细表（信资评报字[2022]第 030094 号）
东袁公司评估报告	指	立信评估出具的《上海陆家嘴（集团）有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司非公开协议转让所涉及的上海东袁置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》及相应评估说明、评估明细表（信资评报字[2022]第 030092 号）
耀龙公司评估报告	指	立信评估出具的《上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司非公开协议转让所涉及的上海耀龙投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》及相应评估说明、评估明细表（信资评报字（2022）第 030093 号）
企荣公司评估报告	指	立信评估出具的《上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司拟向上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司非公开协议转让所涉及的上海企荣投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》及相应评估说明、评估明细表（信资评报字[2022]第 030095 号）
标的公司	指	昌邑公司、东袁公司、耀龙公司、企荣公司
标的资产、交易标的	指	陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，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、本次重	指	上市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

组		权、东袁公司 30%股权，拟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，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
发行股份购买资产	指	上市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
募集配套资金	指	上市公司拟向不超过 35 名特定对象发行股份募集配套资金
定价基准日	指	上市公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议决议公告之日
《发行股份购买资产协议》	指	《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司之发行股份购买资产协议》
《支付现金购买资产协议》	指	《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之支付现金购买资产协议》
减值补偿协议	指	上市公司与陆家嘴集团签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司之减值补偿协议》、上市公司与前滩投资签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之减值补偿协议》
减值补偿协议之补充协议	指	上市公司与陆家嘴集团签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司之减值补偿协议之补充协议》、上市公司与前滩投资签署的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司之减值补偿协议之补充协议》
《公司章程》	指	《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司章程》
股东大会	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股东大会
董事会	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会
监事会	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事会
交割日	指	交易对方完成将标的资产各自过户至上市公司名下的工商登记手续之日
独立财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
法律顾问、锦天城律师	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构	指	天职国际、普华永道
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、立信评估	指	上海立信资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

特别说明：本公告书中所列数据可能因四舍五入原因而与根据相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

## 第一节 本次交易的基本情况

### 一、本次交易方案概述

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分。本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的成功实施为前提条件，但最终募集配套资金成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

上市公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东裘公司 30%股权，拟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，上市公司已持有东裘公司 30%股权，本次交易完成后，上市公司持有昌邑公司 100%股权、东裘公司 60%股权、耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，昌邑公司、企荣公司将成为上市公司的全资子公司，东裘公司、耀龙公司将成为上市公司的控股子公司。

同时，上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 660,000.00 万元，不超过本次交易以发行股份方式支付交易对价的 100%，且发行股份数量不超过发行前上市公司总股本 30%。

### 二、本次交易的具体情况

#### （一）发行股份及支付现金购买资产

##### 1、发行股份的种类、每股面值、上市地点

本次交易发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，上市地点为上交所。

##### 2、发行价格及定价原则

根据《重组办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议

公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产所发行股份的定价基准日为上市公司第九届董事会2022年第四次临时会议决议公告日。本次发行定价基准日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

发股价格	定价基准日前20个交易日	定价基准日前60个交易日	定价基准日前120个交易日
交易均价（元/股）	9.8139	9.7659	9.9229
交易均价的80%（元/股）	7.86	7.82	7.94

经交易各方协商，上市公司确定本次发行股份购买资产的发行价格为8.66元/股，系根据定价基准日前60个交易日的上市公司股票交易均价的90%确定（保留两位小数，向上取整），不低于定价基准日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日上市公司股票交易均价的80%。

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易的发行价格将作相应调整，发行股份的数量也随之进行调整。除上述调整事项外，本次交易不设置价格调整机制。

上市公司2023年4月20日召开的2022年年度股东大会审议通过了《2022年度利润分配方案》的议案，以本次利润分配方案实施前的公司总股本为基数，每股派发现金红利0.135元（含税）。据此，本次交易的发行价格相应调整为8.66元/股（向上取整）。

### 3、发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为陆家嘴集团。

### 4、交易金额及对价支付方式

根据立信评估出具的《昌邑公司评估报告》《东泰公司评估报告》《耀龙公司评估报告》《企荣公司评估报告》，采用资产基础法对标的资产进行评估并作为评估结论。标的资产的评估作价情况如下表所示：



单位：万元

标的资产	净资产份额	评估作价	增值额	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%
东袁公司 30%股权	480,199.41	487,583.109	7,383.699	1.54%
耀龙公司 60%股权	131,574.01	458,994.726	327,420.720	248.85%
企荣公司 100%股权	88,196.42	198,518.110	110,321.690	125.09%
<b>合计</b>	<b>715,321.89</b>	<b>1,331,896.495</b>	<b>616,574.609</b>	<b>86.20%</b>

经交易各方协商，以该评估结果为基础确定本次交易的交易金额为 1,331,896.495 万元。上市公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式支付标的资产交易对价，具体如下：

单位：万元

标的资产	交易对方	交易作价	发行股份对价	支付现金对价
昌邑公司 100%股权	陆家嘴集团	186,800.550	186,800.550	-
东袁公司 30%股权		487,583.109	487,583.109	-
耀龙公司 60%股权	前滩投资	458,994.726	-	458,994.726
企荣公司 100%股权		198,518.110	-	198,518.110
<b>合计</b>		<b>1,331,896.495</b>	<b>674,383.659</b>	<b>657,512.836</b>

现金对价的支付方式如下：

(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），上市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）。

上市公司在支付第二期交易对价的同时，应按照支付前最近一次公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准，向前摊投资支付自第一期交易对价支付日起至支付第二期交易对价之日期间的相应利息。

## 5、发行股份数量

上市公司拟向陆家嘴集团发行股份用于支付本次交易中昌邑公司 100%股权和东袁公司 30%股权的交易作价。本次发行的股份数量最终以经上市公司股东大会审议通过、经上交所审核通过并报中国证监会予以注册发行的数量为准。具体情况如下表所示：

发行对象	交易标的	交易作价 (万元)	发行股份数量(股)
陆家嘴集团	昌邑公司 100%股权	186,800.550	215,705,023
	东袁公司 30%股权	487,583.109	563,028,994
合计		<b>674,383.659</b>	<b>778,734,017</b>

注：

1、本次发行股份数量=标的资产交易作价中发行股份支付部分÷发行价格（向下取整）；

2、按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整精确至股，不足一股的部分计入资本公积。

自定价基准日至股份发行日期间，上市公司如实施派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。

## 6、锁定期安排

陆家嘴集团在本次交易中以昌邑公司、东袁公司股权而认购取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；如股份发行完成后 6 个月内上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格（在此期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，须按照中国证监会、上交所的有关规定作相应调整），或者股份发行

完成后 6 个月期末收盘价低于本次交易中发行股份购买资产的股票发行价格的，则陆家嘴集团在本次交易中取得的上市公司股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。

陆家嘴集团在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易中发行股份购买资产所涉股份发行结束之日起 18 个月内不得转让。

本次交易完成后，股份锁定期内，陆家嘴集团因本次交易取得的股份若由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期的约定。锁定期届满后，陆家嘴集团转让和交易上市公司股份将依据届时有效的法律法规和上交所的规则办理。

#### **7、标的公司过渡期损益归属**

自评估基准日至交割日止的过渡期内，标的公司所产生的收益，由上市公司享有，所产生的亏损，由交易对方以现金补足。

#### **8、滚存未分配利润安排**

上市公司本次发行股份及支付现金购买资产完成前的滚存未分配利润，由本次发行股份及支付现金购买资产完成后的上市公司新老股东按持股比例共同享有。

#### **9、决议有效期**

本次发行股份及支付现金购买资产有关的决议自上市公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

### **(二) 募集配套资金**

本次募集配套资金以上市公司发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但最终募集配套资金成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

## **1、发行股份的种类、每股面值、上市地点**

本次拟向特定对象发行股票募集配套资金的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元，上市地点为上交所。

## **2、发行价格及定价原则**

本次募集配套资金采用向特定对象发行股票的方式。

## **3、发行对象及认购方式**

本次募集配套资金的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织等合计不超过35名的特定对象。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的2只以上产品认购的，视为一个发行对象。信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象将由上市公司股东大会授权董事会在本次发行取得中国证监会发行注册文件后，按照中国证监会相关规定，根据竞价结果与本次募集配套资金的主承销商协商确定。

所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股票。

## **4、定价基准日及发行价格**

本次募集配套资金采取竞价发行的方式，根据《发行办法》等法律法规的相关规定，定价基准日为本次向特定对象发行股票的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的80%。最终发行价格将在本次交易经上交所审核通过并报中国证监会予以注册后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的主承销商协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行价格将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

## **5、募集配套资金金额及发行数量**

本次募集配套资金总额不超过 660,000.00 万元，不超过以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%。

本次募集配套资金发行的股票数量按照本次募集配套资金总额和发行价格计算。最终发行的股票数量将在本次募集配套资金经上交所审核通过并报中国证监会予以注册后，由上市公司董事会根据《发行办法》的规定及股东大会的授权，结合市场情况及根据发行对象申购报价的情况，与本次募集配套资金的主承销商协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金所发行股份数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

## **6、锁定期安排**

本次募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

在上述股份锁定期内，认购方所认购的股份因上市公司实施送股、配股、资本公积转增股本事项而增持的上市公司股份，亦遵守上述锁定期限的约定。

若本次募集配套资金中所认购股份的锁定期规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，上市公司及认购方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述锁定期届满之后，认购方所取得的上市公司股票转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

## 7、滚存未分配利润的安排

上市公司在本次募集配套资金前的滚存未分配利润将由本次募集配套资金完成后的新老股东共享。

## 8、募集配套资金用途

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%

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”。

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。

前滩投资承诺：“就本公司获得的本次交易中的配套募集资金，本公司将用于归还有息负债、存量项目建设、日常经营管理、归还股东借款以及股东分红等，本公司不会将该等资金用于拿地拍地、开发新楼盘。”

## 9、决议有效期

本次募集配套资金有关的决议自上市公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

## 三、本次交易构成重大资产重组

根据标的公司财务数据及交易作价情况，与上市公司 2021 年度相关财务数据比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司			
	2021 年 财务数据	标的公司财 务数据	占上市公司 相应指标的 比例	标的资产交易 作价	占上市公司 相应指标的 比例
资产总额	12,089,588.70	2,829,597.00	23.41%	1,331,896.495	11.02%
营业收入	1,387,204.28	19.00	0.00%	-	0.00%
资产净额	2,257,324.73	1,928,624.71	85.44%	1,331,896.495	59.00%

注：上市公司购买标的公司控股权，在计算是否构成重大资产重组时，资产总额以标的公司的资产总额和交易作价二者中的较高者为准，营业收入以标的公司的营业收入为准，资产净额以标的公司的（归母）净资产额和交易作价二者中的较高者为准。

本次交易拟购买的资产净额（净资产额与交易作价孰高的金额）占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

## 四、本次交易构成关联交易

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。



## **五、本次交易不构成重组上市**

最近 36 个月内，上市公司控制权未发生变更。本次交易完成前后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变更。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市。

## 第二节 本次交易的实施情况

### 一、本次交易的决策和审批情况

截至本公告书出具日，本次交易已经履行的主要审批、备案程序如下：

- 1、本次交易预案已经上市公司第九届董事会 2022 年第四次临时会议审议通过；
- 2、本次交易正式方案已经上市公司第九届董事会 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、本次交易已经上市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、本次交易已经获得中国证监会注册。

### 二、本次发行股份及支付现金购买资产的实施情况

#### （一）拟购买资产过户及交付情况

本次交易发行股份购买资产之标的资产为陆家嘴集团持有的昌邑公司 100% 股权、东袁公司 30% 股权；本次交易支付现金方式购买资产之标的资产为前滩投资持有的耀龙公司 60% 股权、企荣公司 100% 股权。

根据标的公司所在地的市场监督管理局出具的《营业执照》《登记确认通知书》等文件，截至本公告书出具日，本次交易标的资产的过户事宜已办理完毕。

## **(二) 验资情况**

普华永道出具了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司新增注册资本和实收资本（股本）的验资报告》（普华永道中天验字(2023)第 0400 号），截至 2023 年 7 月 12 日，陆家嘴集团已将其持有的昌邑公司 100%股权和东袤公司 30%股权在市场监督管理部门变更登记至上市公司名下，上市公司已收到陆家嘴集团缴纳的新增注册资本人民币 778,734,017.00 元，上市公司变更后的注册资本及实收资本（股本）为人民币 4,812,931,457.00 元。

## **(三) 现金对价的支付情况**

根据上市公司与前滩投资签署的《支付现金购买资产协议》，上市公司需在标的资产过户完成后 10 个工作日内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），并在资产过户完成后 12 个月内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），同时向前滩投资支付自第一期交易对价支付日起至支付第二期交易对价日期期间的相应利息。

截至公告书出具日，耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权已过户至上市公司名下，上市公司已向前滩投资支付第一期交易对价。上市公司将依据《支付现金购买资产协议》约定，择机支付剩余交易对价。

## **(四) 过渡期间损益归属**

自评估基准日至交割日止的过渡期内，标的公司所产生的收益，由上市公司享有，所产生的亏损，由交易对方以现金补足。

## **(五) 新增股份登记情况**

2023 年 8 月 8 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕，相关股份登记到账后正式列入上市公司的股东名册。

### 三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

上市公司就本次交易履行了相关信息披露义务，符合相关法律、法规和《上市规则》的要求。截至本公告书出具日，本次交易实施过程中，不存在与已披露信息存在重大差异的情形。

### 四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

截至本公告书出具日，本次交易实施过程中，上市公司、标的公司董事、监事、高级管理人员的变更情况如下：

#### （一）上市公司董事、监事、高级管理人员变更情况

2023年8月2日，上市公司披露《关于高级管理人员退休离任的公告》（编号：临2023-074），上市公司副总经理周伟民因退休原因辞去副总经理职务；周伟民退休离任后不再担任上市公司其他职务，其退休离任不会对上市公司的正常运作及经营管理产生影响。

#### （二）标的公司董事、监事、高级管理人员变更情况

2023年7月12日，昌邑公司董事由杜杰、潘亦兵、瞿洮变更为许平（执行董事）；监事由张亮变更为严相蓉；总理由潘亦兵变更为郁春豪。

2023年7月10日，东裘公司执行董事由潘亦兵变更为马越，监事由张亮变更为严相蓉。

2023年7月10日，耀龙公司执行董事由潘亦兵变更为马越；监事由夏静变更为严相蓉；总理由潘亦兵变更为郁春豪。

2023年7月10日，企荣公司执行董事、总理由潘亦兵变更为郁春豪；监事由夏静变更为严相蓉。

本次交易的标的公司系地产项目公司及相关资产、资质的持有主体，本身不

从事项目的开发、建设和运营管理。本次交易前，标的公司董事、监事、高级管理人员由陆家嘴集团或前滩投资人员兼任；标的公司股权完成变更登记时，董事、监事、高级管理人员同步变更为上市公司人员。该等变更主要系组织架构整合步骤，对标的公司生产经营无实质性影响。

除上述变更外，本次交易实施过程中，上市公司、标的公司未发生其他董事、监事、高级管理人员的变更。

## **五、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形**

截至本公告书出具日，本次交易实施过程中，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，亦不存在上市公司为实际控制人及其关联人违规提供担保的情形。

## **六、相关协议及承诺的履行情况**

### **（一）本次交易涉及的相关协议及履行情况**

本次交易过程中，上市公司与陆家嘴集团签署了《发行股份购买资产协议》，与前滩投资签署了《支付现金购买资产协议》，与陆家嘴集团及前滩投资分别签署了《减值补偿协议》和《减值补偿协议之补充协议》。上述协议的相关内容已在重组报告书中进行详细披露。

### **（二）本次交易涉及的承诺及履行情况**

在本次交易过程中，交易各方出具了相关承诺，承诺主要内容已在重组报告书中披露。

截至本公告书出具日，本次交易各方已签署的各项协议及作出的相关承诺事项已切实履行或正在履行，未出现违反协议约定或承诺的行为。

## 七、相关后续事项的合规性及风险

截至本公告书出具日，本次交易相关后续事项主要如下：

1、上市公司尚需在资产过户完成后 12 个月内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），同时向前滩投资支付自第一期交易对价支付日起至支付第二期交易对价日期间的相应利息；

2、上市公司尚需在中国证监会批复的有效期内择机发行股份募集配套资金，并就前述发行涉及的股份向中登公司申请办理登记手续，并向上交所申请办理新增股份上市的手续；

3、上市公司尚需向主管市场监督管理局办理因本次交易涉及的注册资本增加、公司章程变更等事宜的变更登记或备案手续；

4、聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对于标的资产过渡期间的损益情况进行审计并出具专项审计报告，确定过渡期间产生的损益；

5、本次交易的相关各方尚需继续履行本次交易涉及的相关协议、承诺事项；

6、公司尚需继续履行后续的信息披露义务。

截至本公告书出具日，上述未尽事项在合规性方面不存在重大障碍，本次重组相关后续事项不存在重大风险。

### 第三节 中介机构关于本次交易实施过程的结论性意见

#### 一、独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问海通证券认为：

“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、截至本核查意见出具日，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。本次交易中发行股份购买资产部分的新增股份验资及登记手续已办理完毕。

4、上市公司已就本次重大资产重组履行了相关信息披露义务，符合相关法律、法规和《上市规则》的要求，截至本核查意见出具日，本次重大资产重组实施过程中，与已披露信息不存在重大差异的情形。

5、本次交易前后上市公司、标的公司董事、监事、高级管理人员的安排符合相关法律法规及其章程的规定。

6、截至本核查意见出具日，在本次重大资产重组实施过程中，上市公司资金、资产不存在被上市公司本次交易前后实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形或上市公司为本次交易前后实际控制人及其关联人提供担保的情形。

7、截至本核查意见出具日，本次交易涉及的相关协议均在正常履行过程中，交易各方不存在违反协议约定的行为；交易各方均正常履行相关承诺，不存在违反相关承诺的情形。

8、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。

9、根据《公司法》《证券法》《重组办法》等法律、法规及规范性文件的规



定,本独立财务顾问经核查认为上市公司具备发行股份购买资产部分的相关新增股份上市基本条件,同意推荐上市公司本次新增股份股票在上交所上市。”

## 二、法律顾问意见

本次交易的法律顾问锦天城律师认为:

“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、本次交易涉及的标的资产的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;上市公司已完成发行股份购买资产的新增注册资本验资及向交易对方发行新股的股份登记手续,相关实施过程及结果合法有效。

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。”

## 第四节 本次交易新增股份上市情况

### 一、新增股份的证券简称、证券代码和上市地点

- (一) 新增股份的证券简称：陆家嘴
- (二) 新增股份的证券代码：600663
- (三) 新增股份的上市地点：上海证券交易所

### 二、新增股份上市时间

本次发行股份购买资产的新增股份已于 2023 年 8 月 8 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记手续。本次发行新增股份在其限售期满的次一交易日可在上海证券交易所上市交易，限售期自股份发行结束之日起开始计算。

### 三、新增股份的限售安排

关于新增股份的限售安排详见“第一节 本次交易的基本情况”之“二、本次交易的具体情况”之“(一) 发行股份及支付现金购买资产”之“6、锁定期安排”。

## 第五节 本次发行对上市公司的影响

### 一、本次发行对上市公司股权结构的影响

#### (一) 本次发行前公司前十名股东持股情况

本次发行前，截至 2023 年 6 月 30 日，上市公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	限售股份数 量(股)	股份性质
1	上海陆家嘴(集团)有限公司	2,276,005,663	56.42	-	A 股流通股
2	上海国际集团资产管理有限公司	119,140,852	2.95	-	A 股流通股
3	GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	26,008,410	0.64	-	B 股流通股
4	中央汇金资产管理有限责任公司	19,734,444	0.49	-	A 股流通股
5	徐秀芳	19,037,672	0.47	-	B 股流通股
6	中国工商银行股份有限公司—中 证上海国企交易型开放式指数证 券投资基金	18,641,461	0.46	-	A 股流通股
7	中国证券金融股份有限公司	18,452,382	0.46	-	A 股流通股
8	香港中央结算有限公司	17,346,608	0.43	-	A 股流通股
9	VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,172,573	0.43	-	B 股流通股
10	LGT BANK AG	16,172,000	0.40	-	B 股流通股
	合计	2,547,712,065	63.15	-	-

#### (二) 本次发行后公司前十名股东持股情况

本次发行完成后，上市公司前十大股东持股情况如下（以截至 2023 年 6 月 30 日在册股东与本次新增股份情况模拟测算）：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例 (%)	限售股份数量 (股)	股份性质
1	上海陆家嘴(集团)有限公司	3,054,739,680	63.47	778,734,017	A 股限售股 /A 股流通股
2	上海国际集团资产管理有 限公司	119,140,852	2.48	-	A 股流通股

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	限售股份数量(股)	股份性质
3	GUOTAI JUNAN SECURITIES ( HONGKONG ) LIMITED	26,008,410	0.54	-	B 股流通股
4	中央汇金资产管理有限责任公司	19,734,444	0.41	-	A 股流通股
5	徐秀芳	19,037,672	0.40	-	B 股流通股
6	中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	18,641,461	0.39	-	A 股流通股
7	中国证券金融股份有限公司	18,452,382	0.38	-	A 股流通股
8	香港中央结算有限公司	17,346,608	0.36	-	A 股流通股
9	VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	17,172,573	0.36	-	B 股流通股
10	LGT BANK AG	16,172,000	0.34	-	B 股流通股
	合计	3,326,446,082	69.11	778,734,017	

### (三) 本次发行对上市公司控制权的影响

本次发行完成前后，上市公司控股股东均为陆家嘴集团，实际控制人均为浦东新区国资委，本次交易不会导致公司控制权变更。

## 二、本次发行对上市公司的影响

### (一) 本次发行对股本结构的影响

本次发行前后，上市公司的股本结构变化情况如下表所示：

股东类别	发行前		发行数量	发行后	
	股数(股)	比例(%)		股数(股)	比例(%)
无限售条件股份	4,034,197,440	100.00	-	4,034,197,440	83.82
有限售条件股份	-	-	778,734,017	778,734,017	16.18
合计	4,034,197,440	100.00	778,734,017	4,812,931,457	100.00

## **(二) 本次发行对资产结构的影响**

本次发行完成后，上市公司的总资产及净资产将相应增加，上市公司的资金实力、抗风险能力和后续融资能力将得以提升。

## **(三) 本次发行对业务的影响**

本次重组前，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。

通过本次重组，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。

## **(四) 本次发行对公司治理的影响**

本次发行完成后，公司股本将相应增加，原股东的持股比例也将相应发生变化。公司的控股股东及实际控制人不会发生变更，本次发行不会对公司现有法人治理结构产生重大影响，公司将继续加强和完善公司的法人治理结构。

## **(五) 本次发行对董事、监事、高级管理人员、科研人员结构的影响**

根据上市公司 2023 年 8 月 2 日公告，公司副总经理周伟民先生因退休原因辞去公司副总经理职务。周伟民先生退休离任后不再担任公司其他职务，其退休离任不会对公司的正常运作及经营管理产生影响。

除上述上市公司高级管理人员变动情况外，自上市公司取得中国证监会关于本次交易的核准文件后至本公告书出具之日，上市公司董事、监事、高级管理人员、科研人员不存在其他因本次发行而发生变动的情况。

## **(六) 本次发行对关联交易和同业竞争的影响**

本次发行完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务关系、关联交易及同业竞争情况均未发生变化。

## 第六节 持续督导

根据《公司法》《证券法》以及中国证监会《重组办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定，持续督导责任与义务如下：

### 一、持续督导期间

根据相关法律法规，独立财务顾问海通证券对公司的持续督导期间为自本次交易实施完毕之日起，不少于一个完整会计年度。

### 二、持续督导方式

独立财务顾问将以日常沟通、定期回访及其他方式对本公司进行持续督导。

### 三、持续督导内容

独立财务顾问海通证券结合上市公司本次交易实施当年和实施完毕后的第一个会计年度的年报，自年报披露之日起 15 日内，按照相关法律法规要求对交易实施的下列事项出具持续督导意见，并予以公告：

- 1、交易资产的交付或者过户情况；
- 2、交易各方当事人相关协议及承诺的履行情况；
- 3、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状；
- 4、公司治理结构与运行情况；
- 5、与已公布的重组方案存在差异的其他事项；
- 6、中国证监会和上交所要求的其他事项。



## 第七节 本次交易相关证券服务机构

### 一、独立财务顾问

机构名称：海通证券股份有限公司  
法定代表人：周杰  
住所：上海市广东路 689 号  
联系电话：021-2318 0000  
传真：021-2318 7700  
项目联系人：邢天凌、杨轶伦、黄科捷

### 二、法律顾问

机构名称：上海市锦天城律师事务所  
负责人：顾功耘  
住所：上海市浦东新区银城中路上海中心大厦 11、12 层  
联系电话：021-2051 1000  
传真：021-2051 1999  
经办律师：杨巍、董君楠、刘厚阳

### 三、审计机构

#### (一) 天职国际

机构名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）  
负责人：邱靖之  
住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼  
联系电话：021-5102 8018  
传真：021-5840 2702  
签字注册会计师：王兴华、李玮俊

## **(二) 普华永道**

机构名称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）  
负责人： 李丹  
住所： 上海市浦东新区东育路 588 号前滩中心 42 楼  
联系电话： 021-2323 8888  
传真： 021-2323 8800  
签字注册会计师： 陈玲、曹志斌

## **四、资产评估机构**

机构名称： 上海立信资产评估有限公司  
负责人： 杨伟曦  
住所： 上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼  
联系电话： 021-6887 7288  
传真： 021-6887 7020  
签字资产评估师： 高军、杨洋、蔡源、陈启萌

## 第八节 备查文件

### 一、备查文件

1、《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实施情况暨新增股份上市公告书》；

2、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司新增注册资本和实收资本（股本）的验资报告》（普华永道中天验字(2023)第 0400 号）；

3、《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购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》；

4、《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购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况的法律意见书》；

5、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》；

6、《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暨关联交易报告书》等本次重组的申请文件。

### 二、备查地点

上市公司名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

地址：中国上海浦东东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心（二期）D 栋 18-21 楼

联系人：王辉

联系电话：021-33848801

传真：021-33848818

(本页无正文，为《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实施情况暨新增股份上市公告书》之签章页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司  
2023年8月9日

