

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

简式权益变动报告书

上市公司名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：陆家嘴、陆家 B 股

股票代码：600663、900932

信息披露义务人名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

住 所：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼

通讯地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼

股份变动性质：持股数量增加

一致行动人名称：东达（香港）投资有限公司

住 所：中国香港铜锣湾希慎道 33 号利园一期 1903 室

通讯地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼

签署日期：2023 年 8 月

信息披露义务人及一致行动人声明

一、本报告书系依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》等法律、法规和规范性文件编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》的规定，本报告书已全面披露信息披露义务人及一致行动人在上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司中拥有权益的股份变动情况。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的信息外，信息披露义务人及一致行动人没有通过任何其他方式增加或减少其上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司中拥有权益的股份。

三、信息披露义务人及一致行动人签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次权益变动是根据本报告所载明的资料进行的。除信息披露义务外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

五、信息披露义务人及一致行动人承诺本权益变动报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

目 录

第一节 释义	4
第二节 信息披露义务人介绍	5
一、信息披露义务人基本情况.....	5
二、一致行动人基本情况.....	5
三、信息披露义务人及一致行动人的股权控制关系.....	6
四、信息披露义务人及一致行动人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况	6
第三节 信息披露义务人权益变动目的	8
一、本次权益变动的目的.....	8
二、未来 12 月内增持或减持上市公司股份的计划.....	8
第四节 权益变动方式	10
一、本次权益变动前后信息披露义务人持股情况.....	10
二、本次权益变动涉及的新股发行有关情况.....	10
三、本次权益变动所涉及股份是否存在被限制权力的情况.....	14
四、最近一年及一期内与上市公司之间的重大交易情况及未来与上市公司之间的其他安排.....	15
五、用于认购上市公司股份的非现金资产状况.....	15
第五节 前六个月买卖上市公司股份的情况	17
第六节 其他重大事项	18
第七节 备查文件	22
一、备查文件目录.....	22
二、备查地点.....	22
信息披露义务人声明	23
一致行动人声明	24
附表	25

第一节 释义

在本报告书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

本报告书	指	《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司简式权益变动报告书》
上市公司、公司	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司，股票代码：600663.SH、900932.SH
信息披露义务人、陆家嘴集团	指	上海陆家嘴（集团）有限公司
一致行动人、东达香港	指	东达（香港）投资有限公司
昌邑公司	指	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
东袤公司	指	上海东袤置业有限公司
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
前滩投资	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
本次交易、本次重大资产重组	指	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、东袤公司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
本次权益变动	指	上市公司以发行股份方式购买信息披露义务人持有的昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权，导致信息披露义务人增加持有上市公司股份
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
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
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本报告书中若出现总数与各分项值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 信息披露义务人及一致行动人介绍

一、信息披露义务人基本情况

(一) 基本信息

公司名称	上海陆家嘴（集团）有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91310000132206713C
注册资本	345,730.5704万元
法定代表人	徐而进
成立日期	1990-08-29
经营期限	1990-08-29至无固定期限
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道981号
通讯地址	上海市浦东新区东育路227弄6号D栋22楼
控股股东	浦东新区国资委（100%）
实际控制人	浦东新区国资委
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）

(二) 董事及主要负责人基本情况

截至本报告书签署日，陆家嘴集团董事及主要负责人基本情况如下：

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
1	徐而进	董事长	男	中国	中国	无
2	蔡嵘	总经理	男	中国	中国	无
3	王韞	董事	女	中国	中国	无
4	倪龙进	外部董事	男	中国	中国	无
5	潘亦兵	职工董事	男	中国	中国	无
6	沈健	监事会主席	男	中国	中国	无
7	周红意	专职监事	女	中国	中国	无
8	刘立	专职监事	男	中国	中国	无

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
9	瞿洮	职工监事	男	中国	中国	无
10	夏静	职工监事	女	中国	中国	无
11	卢梅艳	副总经理	女	中国	中国	无
12	黎作强	副总经理	男	中国	中国	无
13	鲍殊毅	副总经理	男	中国	中国	无
14	蔡宏图	副总经理	男	中国	中国	无
15	李旻坤	副总经理	女	中国	中国	无

二、一致行动人基本情况

(一) 基本信息

公司名称	东达（香港）投资有限公司
企业类型	有限公司
注册证书编号	1560283
法定股本	6,450万元
成立日期	2011-02-09
注册地址	中国香港铜锣湾希慎道33号利园一期1903室
通讯地址	上海市浦东新区东育路227弄6号D栋22楼
股权结构	陆家嘴集团持股100%
经营范围	投资

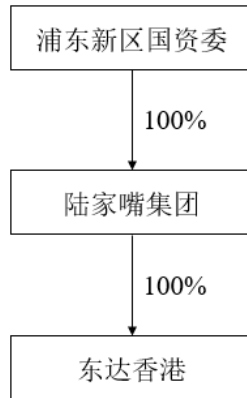
(二) 主要负责人基本情况

截至本报告书签署日，东达香港主要负责人基本情况如下：

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
1	潘亦兵	董事	男	中国	中国	无
2	瞿洮	董事	男	中国	中国	无

三、信息披露义务人及一致行动人的股权控制关系

截至本报告书签署日，信息披露义务人及一致行动人的股权控制关系如下：



东达香港自设立以来至本报告书签署日，系信息披露义务人的全资子公司。根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，构成信息披露义务人的一致行动人。

四、信息披露义务人及一致行动人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况

截至本报告书签署日，除上市公司外，信息披露义务人及一致行动人不存在于境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情况。

第三节 信息披露义务人及一致行动人权益变动目的

一、本次权益变动的目的

（一）响应浦东新区开发开放再出发号召，实现国资国企改革新作为

在新的时代主题、新的历史阶段、新的政策机遇、新的使命担当下，上市公司拟响应浦东新区开发开放再出发的号召，落实国资监管部门的相关要求，踏上新的征程；通过本次重大资产重组，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，履行国有控股上市公司社会责任与使命担当，实现国资国企改革新作为。

（二）做强做大上市公司主业，打造“陆家嘴”标杆品牌

本次重大资产重组标的资产系陆家嘴集团及其控股子公司前滩投资持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产。本次交易预计有利于做强做大上市公司主业，使上市公司在陆家嘴金融城东扩中、前滩国际商务区的开发建设和运营中，在上海“一江一河”开发建设中、上海国际消费中心城市的加速建设进程中起到更重要的作用，将“陆家嘴”打造成为具有更高市场影响力、引领力的标杆品牌。

（三）提高上市公司总体资产质量，保障上市公司投资者利益

本次重大资产重组中，控股股东陆家嘴集团向上市公司注入其持有的优质资产，显示出其对上市公司发展前景的坚定信心和 support 上市公司长期发展的强烈意愿；预计将进一步提高上市公司持有的优质资产规模和比重，有利于提高上市公司总体资产质量、改善上市公司资产负债表，加大上市公司权益补充力度；从而有利于上市公司进一步突出市场化经营属性、强化市场引领力，提升上市公司可持续发展能力，进一步提升上市公司投资者回报水平，保障上市公司投资者利益。

二、未来 12 个月内增持或减持上市公司股份的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人及一致行动人在未来 12 个月内无增

加或减少其在上市公司中拥有权益的股份的计划。若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人及一致行动人将严格按照相关法律法规的要求，履行信息披露义务和相应的报告义务。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动前后信息披露义务人持股情况

本次权益变动的方式系本次交易中上市公司以发行股份方式购买信息披露义务人持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，导致信息披露义务人增加持有上市公司股份。

本次权益变动前后，信息披露义务人陆家嘴集团及其一致行动人东达香港持有上市公司股权情况如下所示：

股东名称	本次权益变动前		本次权益变动后 (不考虑募集配套资金)	
	持股数量(股)	持股比例	持股数量(股)	持股比例
陆家嘴集团	2,276,005,663	56.42%	3,054,739,680	63.47%
东达香港	14,441,779	0.36%	14,441,779	0.30%
合计	2,290,447,442	56.78%	3,069,181,459	63.77%

注：本次权益变动前数据截止 2023 年 6 月 30 日；陆家嘴集团本次权益变动前持有及本次权益变动中新增的股份种类均为人民币普通股（A 股），东达香港持有的股份为人民币特种股票（B 股）。

二、本次权益变动涉及的新股发行有关情况

（一）基本情况

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《上市公司重大资产重组管理办法》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

千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。

本次交易中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、对价支付方式

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	-

标的资产	交易对方	交易作价	发行股份对价	支付现金对价
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
合计		1,331,896.495	674,383.659	657,512.836

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。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		674,383.659	778,734,017

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) 本次发行履行的相关程序

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。

三、本次权益变动所涉及股份是否存在被限制权利的情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人及一致行动人持有的上市公司股份不存在质押、冻结等受限情况。

陆家嘴集团在本次交易中以昌邑公司、东寰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。

四、最近一年及一期内与上市公司之间的重大交易情况及未来与上市公司之间的其他安排

信息披露义务人及一致行动人最近一年及一期内与上市公司之间的重大交易情况已公开披露，并按照有关规定履行了必要的决策和披露程序，详细情况请

参阅上市公司相关年度报告及临时报告等信息披露文件。

本次发行后，信息披露义务人及一致行动人若与上市公司发生关联交易，上市公司将继续按照法律法规的规定履行相应的程序，按照公平、公开、公正的原则确定关联交易价格，保证关联交易的公允性，以保障上市公司及非关联股东的利益。

五、用于认购上市公司股份的非现金资产状况

本次交易中，陆家嘴集团用于认购上市公司股份的非现金资产为昌邑公司100%股权、东袤公司30%股权。

（一）昌邑公司

1、基本信息

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（外商投资企业法人独资）
注册资本	15,280 万元
法定代表人	许平
成立时间	2004-08-13
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号 2 楼
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310115765971634R
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）

2、主要财务数据

昌邑公司主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	510,480.05	473,131.65	458,827.69

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	510,480.05	473,131.65	458,827.69
流动负债合计	495,127.99	371,662.85	328,250.48
非流动负债合计	-	81,000.00	111,000.00
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

注：上述财务数据已经审计；昌邑公司与东莱公司均无下属公司，不涉及合并报表编制下同。

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	-0.09	-	-
利润总额	-0.09	-	-
净利润	-0.09	-	-
扣非后净利润	-0.09	-	-

注：上述财务数据已经审计。

（3）非经常性损益

报告期内，昌邑公司不存在非经常性损益。

（4）主要财务指标

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
流动比率（倍）	1.03	1.27	1.40
速动比率（倍）	0.15	0.18	0.27
资产负债率（%）	96.99	95.67	95.73
息税折旧摊销前利润（万元）	-0.09	-	-
利息保障倍数（倍）	-	-	-
总资产周转率（次）	-	-	-
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-

注：上述指标的计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+折旧+摊销；
- (5) 利息保障倍数=息税前利润/利息支出；
- (6) 总资产周转率=营业收入/期初期末平均总资产；
- (7) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均净额；
- (8) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均净额。

(二) 东袤公司

1、基本信息

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	马越
成立时间	2020-09-21
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 257 弄 10 号 3 楼 02 单元
主要办公地点	上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号 D 栋 22 楼
统一社会信用代码	91310115MA1K4LQ87Q
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）

2、主要财务数据

东袤公司主要财务数据如下：

(1) 资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 11 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,031,682.84	1,044,863.45	-

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
非流动资产合计	569,834.39	555,297.20	-
资产合计	1,601,517.23	1,600,160.65	-
流动负债合计	852.53	311.67	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	852.53	311.67	-
所有者权益合计	1,600,664.70	1,599,848.98	-

注：上述财务数据已经审计。

(2) 利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年9月21日 -12月31日
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	1,037.29	-151.02	-
利润总额	1,037.29	-151.02	-
净利润	815.72	-151.02	-
扣非后净利润	8.61	-333.21	-

注：上述财务数据已经审计。

(3) 非经常性损益

单位：万元

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年9月21日 -12月31日
委托他人投资或管理资产的损益	1,076.15	242.92	-
非经常性损益合计	1,076.15	242.92	-
减：所得税影响金额	269.04	60.73	-
扣除所得税影响后的非经常性损益	807.11	182.19	-

注：上述财务数据已经审计。

(4) 主要财务指标

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
流动比率（倍）	1,210.14	3,352.43	-
速动比率（倍）	59.24	305.62	-
资产负债率（%）	0.05	0.02	-

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
息税折旧摊销前利润（万元）	1,037.29	-150.55	-
利息保障倍数（倍）	-	-318.83	-
总资产周转率（次）	-	-	-
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-

注：上述指标的计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+折旧+摊销；
- (5) 利息保障倍数=息税前利润/利息支出；
- (6) 总资产周转率=营业收入/期初期末平均总资产；
- (7) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均净额；
- (8) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均净额。

(三) 资产评估情况

根据立信评估出具的“信资评报字[2022]第 030094 号”《昌邑公司评估报告》及“信资评报字[2022]第 030092 号”《东袁公司评估报告》，本次交易所涉评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对昌邑公司、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。上述资产评估结果已完成国有资产监督管理部门备案。

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%
东袁公司 30%股权	480,199.41	487,583.109	7,383.699	1.54%

注：

1、净资产份额为母公司口径；标的资产为部分股权的，净资产份额已乘以相应股权比例；

2、评估作价为截至评估基准日各标的公司的评估值；拟购买股权为部分股权的，评估作价已乘以相应股权比例；

3、评估增值率=评估增值额÷经审计净资产金额账面值。

第五节 前六个月买卖上市公司股份的情况

本次权益变动事实发生日前六个月内,信息披露义务人及一致行动人不存在通过上海证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的情况。

第六节 其他重大事项

一、本报告已按有关规定对本次权益变动的有关信息进行了如实披露，不存在为避免对权益变动报告书内容产生误解应当披露而未披露的其他信息，以及中国证监会或者上海证券交易所依法要求披露而未披露的其他信息。

二、信息披露义务人及一致行动人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、信息披露义务人营业执照、一致行动人公司注册登记文件；
- 2、信息披露义务人及一致行动人董事及主要负责人名单及其身份证明文件；
- 3、信息披露义务人及一致行动人签署的简式权益变动报告书；
- 4、上市公司与信息披露义务人签署的《发行股份购买资产协议》；
- 5、《上海市锦天城律师事务所关于上海陆家嘴（集团）有限公司免于发出要约事宜的法律意见书》；
- 6、中国证监会或上海证券交易所要求报送的其他备查文件。

二、备查地点

本报告书及上述备查文件备置于上市公司住所，以供投资者查询。

信息披露义务人声明

本人以及本人所代表的上海陆家嘴（集团）有限公司承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人（盖章）：上海陆家嘴（集团）有限公司

法定代表人（或授权代表）：徐而进

2023年8月9日

一致行动人声明

本人以及本人所代表的东达（香港）投资有限公司承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一致行动人（盖章）：东达（香港）投资有限公司

董事（或授权代表）：潘亦兵

2023年8月9日

附表

简式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上市公司所在地	上海市
股票简称	陆家嘴、陆家 B 股	股票代码	600663.SH、900932.SH
信息披露义务人名称	上海陆家嘴（集团）有限公司	信息披露义务人注册地	上海市
一致行动人名称	东达（香港）投资有限公司	一致行动人注册地	中国香港
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> 减少 <input type="checkbox"/> 不变，但持股人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
权益变动方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input checked="" type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> （请注明）	协议转让 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/>	
信息披露义务人及一致行动人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	股票种类： <u>A 股普通股股票</u> 持股数量： <u>2,276,005,663 股</u> 持股比例： <u>56.42%</u> 股票种类： <u>B 股股票</u> 持股数量： <u>14,441,779 股</u> 持股比例： <u>0.36%</u>		
本次权益变动后，信息披露义务人及一致行动人拥有权益的股份数量及变动比例	股票种类： <u>A 股普通股股票</u> 持股数量： <u>3,054,739,680 股</u> 持股比例： <u>63.47%</u> 股票种类： <u>B 股股票</u> 持股数量： <u>14,441,779 股</u> 持股比例： <u>0.30%</u>		
信息披露义务人及一致行动人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		

信息披露义务人及一致行动人在此前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
涉及上市公司控股股东或实际控制人减持股份的，信息披露义务人还应当就以下内容予以说明：（不涉及）	
控股股东或实际控制人减持时是否存在侵害上市公司和股东权益的问题	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 <input checked="" type="checkbox"/>
控股股东或实际控制人减持时是否存在未清偿其对公司的负债，未解除公司为其负债提供的担保，或者损害公司利益的其他情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 <input checked="" type="checkbox"/> _____（如是，请注明具体情况）
本次权益变动是否需取得批准	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已得到批准	是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 <input checked="" type="checkbox"/>

（本页无正文，为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司简式权益变动报告书》之签章页）

信息披露义务人（盖章）：上海陆家嘴（集团）有限公司

法定代表人（或授权代表）：徐而进

2023年8月9日

（本页无正文，为《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司简式权益变动报告书》之签章页）

一致行动人（盖章）：东达（香港）投资有限公司

董事（或授权代表）：潘亦兵

2023年8月9日