



陆家嘴股份
LUJIAZUI CORPORATION

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2023 年第二次临时股东大会

2023 年 9 月 20 日
上海市



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年第二次临时股东大会会议议程

会议时间：2023 年 09 月 20 日（星期三）14:30

会议地点：上海市浦东新区龙阳路 2277 号，永达国际大厦裙房二楼多功能会议中心

会议主持：董事长 徐而进

会议议程：

一、 股东大会预备会 （14:30-14:50）

- 股东自行阅读会议材料
- 股东以书面的形式提出问题

二、 表决程序 （14:50-15:00）

三、 计票程序 （15:00-15:15）

- 计票
- 股东代表发言
- 解答股东提问

四、 宣票程序 （15:15）

- 宣布现场表决情况和结果

五、 律师宣读法律意见书（15:20）

六、 会议结束



上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年第二次临时股东大会议案目录

议题一：审议《关于公司与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司共同对上海东翌置业有限公司增资的议案》	3
议题二：审议《关于公司放弃上海东袤置业有限公司 40%股权及上海耀龙投资有限公司 40%股权优先购买权的议案》	8
议题三：审议《关于公司与关联方共同对上海耀筠置业有限公司减资的议案》	17



议题一：审议《关于公司与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司共同对上海东翌置业有限公司增资的议案》

各位股东：

公司拟与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）按持股比例共同对上海东翌置业有限公司（以下简称“东翌置业”）以现金方式进行增资。本次交易构成关联交易，现就具体情况报告如下：

一、关联交易概述

公司拟与陆家嘴集团按持股比例共同对东翌置业以现金方式进行增资，其中公司持有东翌置业 60% 股权，出资人民币 12 亿元；陆家嘴集团持有东翌置业 40% 股权，出资人民币 8 亿元（以下简称“本次交易”或“本次增资”）。本次增资完成后，东翌置业的注册资本金将由人民币 95 亿元增加到人民币 115 亿元，股东双方持股比例不变。

鉴于陆家嘴集团为公司的控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，陆家嘴集团为公司的关联法人，上述交易构成关联交易。

二、关联方介绍

- （一）关联方名称：陆家嘴集团
- （二）统一社会信用代码：91310000132206713C
- （三）住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
- （四）法定代表人：徐而进
- （五）注册资本：人民币 470,330.5704 万元
- （六）公司类型：有限责任公司（国有独资）
- （七）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）

（八）股权结构：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会 100%持股

（九）主要财务数据：截至 2022 年 12 月 31 日，陆家嘴集团总资产为 2,335.35 亿元，净资产为 569.65 亿元。2022 年度，营业总收入为 198.97 亿元，净利润为 17.95 亿元。以上数据已经审计。

三、关联交易标的及交易的主要内容

（一）公司名称：东翌置业

（二）统一社会信用代码：91310115MA1K4BMC7T

（三）住所：中国(上海)自由贸易试验区芳春路 400 号 1 幢 3 层

（四）法定代表人：周翔

（五）注册资本：人民币 950,000 万元

（六）公司类型：其他有限责任公司

（七）经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；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：货物进出口；技术进出口；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）。

（八）股权结构：

单位：万元 币种：人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	公司	570,000	60%
2	陆家嘴集团	380,000	40%
	总计	950,000	100%

（九）财务状况：

单位：万元 币种：人民币

资产负债简表 (合并)	2023 年 6 月 30 日 (未经审计)	2022 年 12 月 31 日 (经审计)



与关联方共同增资

资产总额	1,657,928.11	1,533,746.46
负债总额	708,924.5	584,924.19
净资产	949,003.61	948,822.27
利润简表 (合并)	2023 年上半年 (未经审计)	2022 年度 (经审计)
营业收入	752.42	4.05
净利润	181.34	4,198.05

(十) 主要经营情况:

2019年9月,东翌置业以910,870万元竞得了张江中区 56-01、57-01、73-02、74-01、75-02 地块及 57-02 公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间(以下简称“张江中区部分地块”)的国有建设用地使用权。

目前,东翌置业已设立四家全资子公司主要从事张江中区部分地块的开发工作,东翌置业则主要负责张江中区部分地块范围内及周边公共绿地、道路、隧道等公共设施。张江中区部分地块的具体情况和规划指标详见下表:

地块名称	四至范围	土地用途 和 出让年限	土地总面积 (平方米)	容积率	
浦东新区张江 中区 56-01、 57-01、73-02、 74-01、75-02 地 块及 57-02 公共 绿地、学林路、 卓慧路、百科路 地下空间	东至卓闻路,西 至学贤路,南至 环科路,北至海 科路	办 公 50 年、商业及 其他商服 用 地 40 年、租赁住 房 70 年	89,927.4(地 下水平投影占 地面积: 111,087.5)	56-01	4.8
				57-01	11.0
				73-02	3.5
				74-01	5.0
				75-02	4.1

截至目前,张江中区 56-01、57-01、73-02、74-01、75-02 地块基本已完成结构封顶及幕墙安装,进入装饰及室外总体阶段。57-02 公共绿地、学林路、卓慧路、百科路地下空间,预计今年开工。

(十一) 关联交易具体实施方案:

公司和陆家嘴集团按持股比例,共同对东翌置业进行现金增资。增资前后东翌置业的股权结构变动情况见下表:



单位：万元 币种：人民币

股东名称	增资前		拟增资	增资后	
	持股比例	注册资本	现金出资额	持股比例	注册资本
公司	60%	570,000	120,000	60%	690,000
陆家嘴集团	40%	380,000	80,000	40%	460,000
合计	100%	950,000	200,000	100%	1,150,000

四、本次共同增资的原因和必要性

（一）前期资金使用情况

本次增资前，东翌置业的注册资本金为 95 亿元，已投入下属四家全资子公司用于支付张江中区部分地块土地款及相关税费等。

为完善张江科学城城市配套功能，提升整体城市界面，东翌置业主要负责带建张江中区部分地块范围内及周边公共绿地、道路、隧道等公共设施，带建上述公共设施所需资金主要来源于股东借款。截至 2023 年 7 月底，东翌置业的股东借款余额为 2.5 亿元，主要用于前期已支出的工程款项、相关税费及利息。

（二）未来资金需求约 20 亿元

经测算，东翌置业未来资金需求约 20 亿元，资金主要用途为：支付带建上述公共配套设施工程款、偿还股东借款及利息、支付相关税费等。

（三）本次增资的必要性

对于东翌置业未来约 20 亿元的资金需求，如果继续采用股东借款会增加东翌置业自身财务成本。因此，为促进东翌置业经营业务的可持续发展，保障其资金需求，拟以同比例现金增资的方式对东翌置业增资 20 亿元。

五、本次共同增资对上市公司的影响

本次交易不会对公司资产及损益情况构成重大影响，不会导致公司合并报表范围发生变化，符合有关法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求，符合公司及全体股东的利益。



六、相关授权

为提高决策效率，建议股东大会授权公司董事会，董事会进一步授权法定代表人签署与本次交易相关的合同、协议等文件。

七、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第三次会议及第九届董事会第十一次会议审议通过。

本议案涉及关联交易，与该关联交易有利害关系的关联人应回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。



议题二：审议《关于公司放弃上海东袤置业有限公司 40%股权及上海耀龙投资有限公司 40%股权优先购买权的议案》

各位股东：

为引入高质量的战略合作伙伴，更好地推动上海东袤置业有限公司（以下简称“东袤公司”）、上海耀龙投资有限公司（以下简称“耀龙公司”）核心项目的开发建设及后续运营，2023年8月1日上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）将持有的东袤公司40%股权、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”）将持有的耀龙公司40%股权在上海联合产权交易所公开挂牌转让。公司拟放弃行使上述股权转让的优先购买权（以下简称“本次交易”）。本次交易构成关联交易，现就相关情况报告如下：

一、关联交易概述

通过重大资产重组，公司取得东袤公司30%股权和耀龙公司60%股权。截至目前，公司持有东袤公司60%股权，陆家嘴集团持有剩余40%股权；公司持有耀龙公司60%股权，前滩投资持有剩余40%股权。根据公司已披露的《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》，陆家嘴集团、前滩投资对于各自持有的东袤公司和耀龙公司40%剩余股权，拟计划继续沿用“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。

2023年8月1日，陆家嘴集团、前滩投资分别将其持有的东袤公司40%股权、耀龙公司40%股权（以下合称“交易标的”）在上海联合产权交易所进行挂牌，挂牌价格分别为659,423万元、311,574万元（不低于上海市浦东新区国有资产监督管理委员会备案价格）。

截至2023年8月29日，东袤公司40%股权项目信息披露期满，共征集到1家符合条件的意向受让方，即锦洋有限公司；耀龙公司40%股权项目信息披露期满，共征集到1家符合条件的意向受让方，即联峰有限公司。

锦洋有限公司和联峰有限公司均为太古地产有限公司（以下简称“太古地产”）



的全资子公司，太古地产是中国内地及香港领先的综合项目发展商、业主和营运商，符合公司遴选外部战略合作伙伴的标准。经考虑公司战略规划，公司拟放弃行使上述股权转让的优先购买权。

陆家嘴集团为本公司的控股股东，前滩投资为陆家嘴集团的控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，陆家嘴集团、前滩投资为公司的关联法人，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方名称：陆家嘴集团

- 1、统一社会信用代码：91310000132206713C
- 2、住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号
- 3、法定代表人：徐而进
- 4、注册资本：人民币 470,330.5704 万元
- 5、公司类型：有限责任公司（国有独资）
- 6、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）
- 7、股权结构：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会 100%持股。
- 8、主要财务数据：截至 2022 年 12 月 31 日，陆家嘴集团总资产为 2,335.35 亿元，净资产为 569.65 亿元。2022 年度，营业总收入为 198.97 亿元，净利润为 17.95 亿元。以上数据已经审计。

（二）关联方名称：前滩投资

- 1、统一社会信用代码：913101157492690790



2、住所：上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室

3、法定代表人：蔡嵘

4、注册资本：人民币 44,716.38 万元

5、公司类型：有限责任公司（国有控股）

6、经营范围：许可项目：建设工程施工；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：以自有资金从事投资活动；国内贸易代理；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；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）

7、股权结构：

单位：万元 币种：人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	陆家嘴集团	31,301.47	70%
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	13,414.91	30%
	合计	44,716.38	100%

8、主要财务数据：截至 2022 年 12 月 31 日，前滩投资总资产为 504.52 亿元，净资产为 137.61 亿元。2022 年度，营业总收入为 36.89 亿元，净利润为 10.36 亿元。以上数据已经审计。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

陆家嘴集团持有的东表公司 40% 股权、前滩投资持有的耀龙公司 40% 股权。

（二）东表公司

1、统一社会信用代码：91310115MA1K4LQ87Q

2、住所：中国（上海）自由贸易试验区滨江大道 257 弄 10 号 3 楼 02 单元

3、法定代表人：马越

4、注册资本：人民币 1,600,000 万元

5、公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）



6、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）

7、股权结构：

单位：万元 币种：人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	公司	960,000	60%
2	陆家嘴集团	640,000	40%
	合计	1,600,000	100%

8、主要财务数据：

单位：万元 币种：人民币

资产负债简表	2023年6月30日 (未经审计)	2022年12月31日 (已审计)
资产总额	1,622,722.41	1,602,195.37
负债总额	22,168.88	1,507.26
净资产	1,600,553.53	1,600,688.11
利润简表	2023年上半年 (未经审计)	2022年度 (已审计)
营业收入	-	-
净利润	-134.58	839.14

9、主要经营情况

东表公司的核心资产为浦东新区洋泾区域黄浦江沿岸 E8-04、E10-2、E12-1、E13-1 及 E13-3 等地块项目（以下统称“洋泾项目”），涉及住宅、办公、商业、文化等多业态，其规划建筑面积（含地下 20,000 平方米商业）如下：

项目	面积（平方米）
用地面积	151,934.00
（规划）建筑面积	389,934.00
其中：商业	134,533.83
办公	92,857.97
住宅	133,642.74
文化/教育及其他	28,899.46

洋泾项目分东区和西区，其中洋泾西区已于 2022 年 11 月开工，目前进度为



桩基围护施工阶段，项目整体计划于 2028 年竣工。洋泾东区设计方案待规划获批。

（三）耀龙公司

1、统一社会信用代码：9131011506597915X7

2、住所：中国（上海）自由贸易试验区东育路 227 弄 6 号 15 层 1504-A 单元（实际楼层为第 12 层）

3、法定代表人：马越

4、注册资本：220,000 万元

5、公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

6、经营范围：许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；建筑材料销售；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）

7、股权结构：

单位：万元 币种：人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	公司	132,000	60%
2	前滩投资	88,000	40%
	合计	220,000	100%

8、主要财务数据：

单位：万元 币种：人民币

资产负债简表	2023 年 6 月 30 日 (未经审计)	2022 年 12 月 31 日 (已审计)
资产总额	1,045,867.06	633,526.88
负债总额	826,308.76	414,238.44
净资产	219,558.30	219,288.44
利润简表	2023 年上半年 (未经审计)	2022 年度 (已审计)
营业收入	33.88	12.16
净利润	269.85	-31.37



9、主要经营情况：

耀龙公司的核心资产为浦东新区前滩 21-02 和 21-03 地块项目，涉及住宅、办公、商业、文化等多业态，其规划建筑面积（含地下所有部分）如下：

项目	面积（平方米）
用地面积	63,804.30
（规划）建筑面积	602,431.47
其中：商业	157,583.00
办公	134,897.95
住宅	113,350.43
文化/教育及其他	196,600.09

上述项目已于 2020 年 3 月开工，目前处于主体结构及外立面施工阶段，计划于 2025 年 6 月竣工，其中 21-02 地块住宅已于 2023 年 5 月开盘。

四、交易标的评估情况

（一）东袤公司

根据上海立信资产评估有限公司出具的编号为信资评报字（2023）第 030065 号评估报告，以 2023 年 4 月 30 日为基准日，对东袤公司的股东全部权益价值进行评估。经实施资产评估程序和方法，在设定的评估和假设的条件下，采用资产基础法进行评估，评估结果汇总表如下：

单位：万元 币种：人民币

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,004,550.31	1,040,765.78	36,215.47	3.61
其中：存货	999,273.54	1,035,489.00	36,215.47	3.62
非流动资产	600,709.93	612,424.00	11,714.07	1.95
其中：投资性房地产	600,709.93	612,424.00	11,714.07	1.95
资产总计	1,605,260.24	1,653,189.78	47,929.54	2.99
流动负债	3,132.48	3,132.48	0.00	0.00
非流动负债	1,500.00	1,500.00	0.00	0.00
负债总计	4,632.48	4,632.48	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,600,627.76	1,648,557.30	47,929.54	2.99

东袤公司在评估基准日的股东全部权益价值为 1,648,557.30 万元，陆家嘴集团持有的东袤公司 40%股权对应的评估价值为 659,422.92 万元。评估结论使用有效期为自 2023 年 4 月 30 日起至 2024 年 4 月 29 日止。



（二）耀龙公司

根据上海立信资产评估有限公司出具的编号为信资评报字（2023）第 030067 号评估报告，以 2023 年 4 月 30 日为基准日，对耀龙公司股东全部权益价值进行评估。经实施资产评估程序和方法，在设定的评估和假设的条件下，采用资产基础法进行评估，评估结果汇总表如下：

单位：万元 币种：人民币

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	827,826.96	1,387,584.14	559,757.18	67.62
其中：存货净额	638,742.82	1,198,500.00	559,757.18	87.63
资产总计	827,826.96	1,387,584.14	559,757.18	67.62
流动负债	337,949.51	337,949.51	0.00	0.00
非流动负债	270,700.78	270,700.78	0.00	0.00
负债总计	608,650.29	608,650.29	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	219,176.67	778,933.85	559,757.18	255.39

耀龙公司股东全部权益评估价值为 778,933.85 万元，前滩投资持有的耀龙公司 40% 股权对应的评估价值为 311,573.54 万元。评估结论使用有效期为自 2023 年 4 月 30 日起至 2024 年 4 月 29 日止。

（三）上述交易标的评估价格已经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会备案。

五、意向方介绍及合作展望

锦洋有限公司和联峰有限公司均为太古地产的全资子公司。太古地产是中国内地及香港领先的综合项目发展商、业主和营运商，专注发展以零售为主导的综合体发展项目，在通过建设城市环境以创造长远价值方面，拥有卓越的成绩。其在构思、设计、发展和管理规模大、影响力强的商业项目上，累积了逾 50 年的实力和经验。

公司已与太古地产合作开发前滩太古里项目，该项目于 2021 年 9 月 30 日开业至今，汇聚国际品牌、健康生活及餐饮概念，营造独特的健康体验，目前开业率超过 95%。前滩太古里的成功运营，对提升前滩地区的整体商业氛围多有助益。



耀龙公司开发的前滩 21 号地块位于前滩区域商业中轴线的核心点，与前滩太古里项目隔东育路相望。21 号地块项目继续与太古地产合作，有助于 21 号地块中的商办项目与前滩太古里更好实现优势互补，统一筹划，合力运营，打造前滩国际商业圈。同时，太古地产与东袁公司所开发的洋泾项目有着深厚的历史渊源和情怀，有助于深度挖掘项目百年海派文脉资源价值和历史文脉资源，将洋泾项目打造为上海城市工业文明深厚底蕴的展示名片和工业遗产更新利用的新范式。

引入太古地产作为战略合作伙伴，有助于双方进一步强强联手，充分发挥各自的资源优势和经验专长，借助太古地产在国际国内大型综合体发展、保护建筑物修缮开发及管理经营、及可持续发展方面的丰富经验，有效利用其在业界杰出的品牌创新能力和与世界级艺术机构长期合作的关系和资源等，合力在陆家嘴、前滩升级打造独具特色和活力的商业地标，进而助力浦东新区建设高品质世界级商圈。

六、本次交易的目的以及对上市公司的影响

（一）本次放弃优先购买权不影响公司对东袁公司和耀龙公司的持股比例。

（二）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，能更好地推动东袁公司、耀龙公司核心项目的开发建设及后续运营，有利于提升上市公司整体经营能力。

七、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第三次临时会议及第九届董事会 2023 年第六次临时会议审议通过。

本议案涉及关联交易，与该关联交易有利害关系的关联人应回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。



附件：

- 1、《上海联合产权交易所关于上海东袤置业有限公司 40%股权项目的挂牌公告》；
- 2、《上海联合产权交易所关于上海耀龙投资有限公司 40%股权项目的挂牌公告》；
- 3、《上海东袤置业有限公司 40%股权项目评分表》；
- 4、《上海耀龙投资有限公司 40%股权项目评分表》。

上海东袤置业有限公司40%股权

项目编号：G32023SH1000258

本项目已上链存证

存证日期

2023年08月01日

Q 查看上链详情

意向报名



★ 未关注

更多项目资讯请下载：沪联天下APP

转让底价：659,423.000000万元

标的所属行业：房地产业

标的所在地区：上海 浦东新区

信息披露起始日期：2023-08-02

信息披露期满日期：2023-08-29

交易机构

业务负责人:王泽川 联系电话:021-62657272-555、18621623750

[转让方承诺](#)[标的的基本信息](#)[转让方简况](#)[交易条件与受让方资格条件](#)[信息披露其他事项](#)[附件](#)

转让方承诺

我方拟转让所持有标的企业产权，并通过上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）公开披露产权转让信息和组织交易活动，依照公开、公平、公正和诚信的原则作如下承诺：

- 本次转让是我方真实意思表示，转让标的权属清晰，除已披露的事项外，我方对该产权拥有完全的处置权且不存在法律法规禁止或限制交易的情形；对于设定担保物权的产权转让，符合《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定；涉及政府社会公共管理事项的，已依法报政府有关部门履行相关审核、备案等程序；
- 本次转让已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；
- 我方所提交的转让申请及相关材料真实、完整、准确、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 我方在交易过程中自愿遵守有关法律法规和联交所相关交易规则及规定，恪守转让公告约定，按照相关要求履行我方义务；
- 我方已认真考虑本次转让行为可能导致的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意自行承担可能存在的一切交易风险。

我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有违规行为，给交易相关方及联交所造成损失的，我方愿意承担相应的赔偿责任及其他法律责任。

标的的基本信息

标的企业基本情况	标的企业名称	上海东袤置业有限公司		
	注册地(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		
	法定代表人	马越		
	企业类型	有限责任公司		
	成立时间	2020-09-21		
	注册资本	1,600,000.000000万元		
	注册资本币种	人民币		
	经济类型	国有控股企业		
	公司类型(经济性质)	有限责任公司		
	经营规模	大型		
	统一社会信用代码或组织机构代码	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)			
标的企业股权结构	原股东是否放弃优先受让权	有人未表示		
	序号	股东名称	持股比例(%)	
	1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	60	
2	上海陆家嘴(集团)有限公司	40		

主要财务指标 (万元)	年度审计报告	年度	2022	营业收入	0
		利润总额	1,068.506092	净利润	839.135286
		资产总计	1,602,195.368004	负债总计	1,507.255587
		所有者权益	1,600,688.112417	审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
	企业财务报告	报表日期	2023-06-30	营业收入	0
		利润总额	-134.583032	净利润	-134.583032
		资产总计	1,622,722.411304	负债总计	22,168.881919
		所有者权益	1,600,553.529385		
资产评估情况 (万元)	评估机构	上海立信资产评估有限公司			
	核准(备案)机构	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会			
	核准备案日期	2023-07-21			
	基准日审计机构	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)			
	评估基准日	2023-04-30			
	项目	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)		
	资产总计	1,605,260.240000	1,653,189.780000		
	负债总计	4,632.480000	4,632.480000		
净资产	1,600,627.760000	1,648,557.300000			
转让标的对应评估值		659,422.920000			
内部审议情况	股东会决议				
重要信息披露	其他披露内容	-			
	重大债权债务事项	-			
	提示提醒等内容	1、担保、租赁及其或有负债 (或有资产) 等事项, 企业经营场所系租赁, 其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查, 亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性, 我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。 2、关于E13-1、E13-3地块历史保留建筑的利用情况, 根据企业提供的《东泰项目评估事项情况说明》, 公司聘请了华东建筑设计研究院历史建筑保护设计院进行专业项目咨询。由于项目本身用工业遗存改做文创体验型购物中心的特殊性, 且规划要求实施方案应当符合风貌保护与滨江贯通要求, 未来的整体利用率会低于常规的综合商业体。经华东建筑设计研究院历史建筑保护设计院专业建议, 本项目历史保留建筑部分应当冗余预留, 预计E13-1、E13-3地块的整体利用率相较常规综合商业体不超过70%, 本次评估已考虑了该因素对其价值的影响。			
	管理层拟参与受让意向	否			

转让方简况

转让方基本情况	转让方名称	上海陆家嘴 (集团) 有限公司
	注册地 (住所)	中国 (上海) 自由贸易试验区浦东大道981号
	经济类型	国有独资公司 (企业) / 国有全资企业
	公司类型 (经济性质)	有限责任公司 (内资)
	持有产(股)权比例	40%
	拟转让产(股)权比例	40%
产权转让行为批准情况	国资监管机构	地市级(区县)国资委监管
	所属集团或主管部门名称	上海陆家嘴 (集团) 有限公司
	批准单位名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

交易条件与受让方资格条件

交易价款支付方式	一次性付款
	包括但不限于： 1、对转让标的企业职工有无继续聘用要求 (有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>) 2、对转让标的企业存续发展方面的要求 (有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>) 3、产权转让涉及的债权债务处置要求 (有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>) 受让方须同意自评估基准日至股权变更手续完成日期间, 本次产权转让涉及的标的企业债权债务由股权转让完成后的标的企业承继。 4、意向受让方在充分了解产权交易标的情况, 并在被确认受让资格后的3个工作日内, 按产权转让公告的约定递交交易保证金人民币65942万元或等值美元 (美元汇率按结汇当日中国人民银行公布的外币兑人民币中间结算价计算) 到产权交易机构指定银行账户, 即为意向受让方在《产权受让申请书》中对转让方作出接受交易条件并以不低于挂牌价格受让产权交易标的的承诺的确认, 成为产权交易标的的竞买人。意向受让方逾期未交纳保证金的, 视为放弃受让资格。竞买人被确定为受让方, 且采用协议转让方式的, 该交易保证金转为立约保证金, 并在产权交易合同签订后转为履约保证金, 受让方支付完剩余交易价款 (即交易价款中除保证金以外的部分) 后作为部分交易价款; 采取竞价转让方式的, 交易保证金转为竞价保证金, 受让方的竞价保证金在产权交易合同签订后转为履约保证金, 并支付完剩余交易价款 (即交易价款中除保证金以外的部分) 后作为部分交易价款。竞买人未被确定为受让方且不存在违规违约情形的, 其交纳的保证金在确定受让方之日起3个工作日内全额退还。

<p>交易条件</p>	<p>与转让相关其他条件</p>	<p>5、本项目涉及具有优先购买权的主体可能未放弃行使优先购买权的情形。产权转让正式披露公告期满，1) 如只征集到1个符合条件的意向受让方，且具有优先购买权的主体放弃行使优先购买权的，意向受让方通过产权交易系统自行报价，报价高于或等于挂牌价格的，则该报价成为受让价格。意向受让方被确定为最终受让方后，交易双方应在3个工作日内签订《产权交易合同》。2) 如征集到1个及以上符合条件的竞买人（或具有优先购买权的主体不放弃优先购买权的），采取权重报价的竞价方式（权重报价评分细则详见公告附件《评分表》），按《竞价实施方案》内容确定受让方。竞买人被确定为受让方后，按照《竞价实施方案》的要求与转让方签订《产权交易合同》。</p> <p>6、本次产权交易价款采用一次性支付。受让方应当在《产权交易合同》签订之日起5个工作日内将除保证金以外的交易价款（若支付美元的，美元汇率按结汇当日中国人民银行公布的外币兑人民币中间结算价计算）和交易手续费支付至产权交易机构指定账户。上海联合产权交易所出具产权交易凭证并经转让方申请后3个工作日内将全部价款划至转让方指定银行账户。</p> <p>7、为保护交易各方合法权益，转让方在此做出特别提示，意向受让方一旦交纳保证金，即成为竞买人并对如下内容作出承诺：如竞买人存在以下任何一种情形，将承担缔约过失责任，转让方和联交所可扣除该竞买人的保证金，作为对相关方的补偿，保证金不足以补偿的，相关方可按实际损失继续追诉。转让方同时承诺，如因转让方原因，导致项目无法正常推进或者发生其他违规违约行为时，以对竞买人设定的承诺条件承担同等损害赔偿责任：（1）只征集到一个符合条件的竞买人且优先购买权人放弃行使优先购买权；①产权交易机构通知的规定的时间内，竞买人未通过产权交易系统进行有效报价的；②在被确定为受让方后，未在3个工作日内签订产权交易合同的。（2）征集到1个及以上符合条件的竞买人（或具有优先购买权的主体不放弃优先购买权的）；④未提交竞买文件的；⑤在被确定为受让方后，未按照《竞价实施方案》的要求与转让方签订《产权交易合同》的；（3）未按《产权交易合同》约定支付交易价款的；（4）违反产权交易保证金的有关规定或其他违规违约情形的。</p> <p>8、本项目公告期即为尽职调查期，意向受让方通过资格确认并且缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可本股权转让项目所涉审计报告、资产评估报告及该等报告所披露内容以及已完成对本项目的全部尽职调查，并依据该内容以其独立判断决定自愿全部接受产权转让公告之内容。</p>
<p>受让方资格条件</p>		<p>1、意向受让方应为依法设立并有效存续的境内外企业法人。</p> <p>2、意向受让方应具有良好的财务状况和支付能力。</p> <p>3、意向受让方应具有良好商业信用，无不良经营记录。</p> <p>4、本项目不接受联合受让主体，意向受让方不得采用委托或信托等方式参与受让。</p> <p>5、意向受让方应符合国家法律、法规规定的其他条件。</p>
<p>保证金设定</p>	<p>是否交纳保证金</p> <p>交纳金额</p> <p>交纳时间</p>	<p>是</p> <p>65,942.000000万元</p> <p>意向受让方经资格确认后3个工作日内交纳</p>

信息披露

<p>信息披露期</p>	<p>自公告之日起20个工作日</p>
<p>交易方式</p>	<p>信息披露期满，如征集到两个及以上符合条件的意向受让方，选择以下交易方式：其他竞价</p>
<p>其他竞价说明</p>	<p>权重报价</p>

附件

附件	
序号	名称
1	评分表 (东泰) .pdf

中介机构联系方式请点击查看

关于我们

- 公司简介
- 合作交易机构
- 我们的优势

项目

- 产权转让
- 企业增资
- 资产转让
- 租赁权益

公告

- 通知公告
- 成交公告
- 拍卖公告
- 中止终结公告

联系我们

- 在线客服
- 联系方式

帮助中心

- 交易流程
- 收费标准
- 常见问题



上海联合产权交易所
微信公众号



上海联合产权交易所
APP



长三角产权交易市场
微信公众号

上海联合产权交易所：021-62657272
 央企交易总部(北京)：010-51917888
 业务咨询：400-883-9191（工作日9:00-12:00 13:30-17:30）

[首页](#)[项目中心](#)[新闻资讯](#)[政策规则](#)[经纪机构](#)[专栏专版](#)[交易门户](#)[关于我们](#)当前位置：[首页](#) / [项目中心](#) / [项目详情-产权](#)

上海耀龙投资有限公司40%股权

项目编号：G32023SH1000257

本项目已上链存证

存证日期

2023年08月01日

[查看上链详情](#)[意向报名](#)★ 未关注 更多项目资讯请下载：[沪联天下APP](#)

转让底价：311,574.000000万元

标的所属行业：商务服务业

标的所在地区：上海 浦东新区

信息披露起始日期：2023-08-02

信息披露期满日期：2023-08-29

交易机构

业务负责人:王泽川 联系电话:021-62657272-555、18621623750

[转让方承诺](#)[标的的基本信息](#)[转让方简况](#)[交易条件与受让方资格条件](#)[信息披露其他事项](#)[附件](#)

转让方承诺

我方拟转让所持标的企业产权，并通过上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）公开披露产权转让信息和组织交易活动，依照公开、公平、公正和诚信的原则作如下承诺：

- 本次转让是我方真实意思表示，转让标的权属清晰，除已披露的事项外，我方对该产权拥有完全的处置权且不存在法律法规禁止或限制交易的情形；对于设定担保物权的产权转让，符合《中华人民共和国民法典》等有关法律法规规定；涉及政府社会公共管理事项的，已依法报政府有关部门履行相关审核、备案等程序；
- 本次转让已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；
- 我方所提交的转让申请及相关材料真实、完整、准确、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 我方在交易过程中自愿遵守有关法律法规和联交所相关交易规则及规定，恪守转让公告约定，按照相关要求履行我方义务；
- 我方已认真考虑本次转让行为可能导致的企业经营、行业、市场、政策以及其他不可预计的各项风险因素，愿意自行承担可能存在的一切交易风险。

我方保证遵守以上承诺，如违反上述承诺或有违规行为，给交易相关方及联交所造成损失的，我方愿意承担相应的赔偿责任及其他法律责任。

标的的基本信息

标的企业基本情况	标的企业名称	上海耀龙投资有限公司		
	注册地(地址)	中国(上海)自由贸易试验区东育路227弄6号15层1504-A单元(实际楼层为第12层)		
	法定代表人	马越		
	企业类型	有限责任公司		
	成立时间	2013-04-07		
	注册资本	220,000.000000万元		
	注册资本币种	人民币		
	经济类型	国有控股企业		
	公司类型(经济性质)	有限责任公司		
	经营规模	大型		
统一社会信用代码或组织机构代码	9131011506597915X7			
经营范围	许可项目:建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);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:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;物业管理;建筑材料销售;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)			
标的企业股权结构	原股东是否放弃优先受让权	有人未表示		
	序号	股东名称	持股比例(%)	
	1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	60	
2	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	40		

主要财务指标 (万元)	年度审计报告	年度	2022	营业收入	12,157,384
		利润总额	-31,373,473	净利润	-31,373,473
		资产总计	633,526,876,221	负债总计	414,238,433,630
		所有者权益	219,288,442,591	审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
	企业财务报告	报表日期	2023-06-30	营业收入	33,879,530
		利润总额	269,852,768	净利润	269,852,768
		资产总计	1,045,867,059,422	负债总计	826,308,764,063
		所有者权益	219,558,295,359		
资产评估情况 (万元)	评估机构	上海立信资产评估有限公司			
	核准(备案)机构	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会			
	核准备案日期	2023-07-21			
	基准日审计机构	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)			
	评估基准日	2023-04-30			
	项目	账面价值(万元)	评估价值(万元)		
	资产总计	827,826.960000	1,387,584.140000		
	负债总计	608,650.290000	608,650.290000		
净资产	219,176.670000	778,933.850000			
转让标的对应评估值		311,573.540000			
内部审议情况	股东会决议				
其他披露内容	-				
重大债权债务事项	-				
提示提醒等内容	<p>1、委估企业向中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行借款用于前滩21-03地块项目开发建设,以国有建设用地使用权(上海市浦东新区三林镇107街坊1/21丘前滩21-03地块(上海市房地产权证编号:沪房地浦字(2013)第083031号。))作为抵押物进行贷款。截至评估基准日,长期借款尚有本息合计1,043,173,403.02元未偿还。</p> <p>2、委估企业向交通银行股份有限公司上海陆家嘴支行、上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行借款用于前滩21-02地块项目开发建设,以国有建设用地使用权(上海市浦东新区三林镇107街坊1/20丘前滩21-02地块,上海市房地产权证编号:沪房地浦字(2013)第083027号。))作为抵押物进行贷款。截至评估基准日,长期借款尚有本息合计1,399,564,127.82元未偿还。</p> <p>3、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项,企业办公场所系租赁,其未申报除办公场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查,亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性,我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。</p> <p>4、根据委估企业提供的资料,耀龙公司21-2地块涉及地下空间补地价,目前尚没有明确的补地价金额,考虑到21-2地块与21-3地块的地下空间用途一致、各用途的面积占比也较为接近,故本次评估参考委估企业基于2020年12月21-3地块补地价标准测算21-02地块应补缴土地补价款及相应契税金额为585,555,000.00元,本次公开挂牌转让的交易双方应均认可评估报告中测算的补地价金额,根据市场化原则,未来实际应缴金额与评估测算值的差异风险由新老股东各自承担,提请报表使用者注意。</p>				
管理层拟参与受让意向	否				

转让方简况

转让方基本情况	转让方名称	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司
	注册地(住所)	上海市浦东新区灵岩南路728号6幢205室
	经济类型	国有独资公司(企业)/国有全资企业
	公司类型(经济性质)	有限责任公司(内资)
	持有产(股)权比例	40%
	拟转让产(股)权比例	40%
产权转让行为批准情况	国资监管机构	地级市(区县)国资委监管
	所属集团或主管部门名称	上海陆家嘴(集团)有限公司
	批准单位名称	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

交易条件与受让方资格条件

交易价款支付方式	一次性付款
	包括但不限于:
	1、对转让标的企业职工有无继续聘用要求(有□无□)
	2、对转让标的企业存续发展方面的要求(有□无□)
	3、产权转让涉及的债权债务处置要求(有□无□)
	受让方须同意自评估基准日至股权变更手续完成日期间,本次产权转让涉及的标的企业债权债务由股权转让完成后的标的企业承继。
	4、意向受让方在充分了解产权交易标的情况,并在被确认受让资格后的3个工作日内,按产权转让公告的约定递交交易保证金人民币31158万元或等值美元(美元汇率按结汇当日中国人民银行公布的外币兑人民币中间结算价计算)到产权交易机构指定银行账户,即为意向受让方在《产权受让申请书》中对转让方作出接受交易条件并以不低于挂牌价格受让产权交易标的的承诺的确认,成为产权交易标的的竞买人。意向受让方逾期未交纳保证金的,视为放弃受让资格。竞买人被确定为受让方,且采用协议转让方式的,该交易保证金转为立约保证金,并在产权交易合同签订后转为履约保证金,受让方支付完剩余交易价款(即交易价款中除保证金以外的部分)后作为部分交易价款;采取竞价转让方式的,交易保证金转为竞价保证金,受让方的竞价保证金在产权交易合同签订后转为履约保证金,并支付完剩余交易价款(即交易价款中除保证金以外的部分)后作为部分交易价款。竞买人未被确定为受让方且不存在违规违约情形的,其交纳的保证金在确定受让方之日起3个工作日内全额退还。

交易条件	与转让相关其他条件	<p>5、本项目涉及具有优先购买权的主体可能未放弃行使优先购买权的情形。产权转让正式披露公告期满，1) 如只征集到1个符合条件的意向受让方，且具有优先购买权的主体放弃行使优先购买权的，意向受让方通过产权交易系统进行报价，报价高于或等于挂牌价格的，则该报价成为受让价格。意向受让方被确定为最终受让方后，交易双方应在3个工作日内签订《产权交易合同》。2) 如征集到1个及以上符合条件的竞买人（或具有优先购买权的主体不放弃优先购买权的），采取权重报价的竞价方式（权重报价评分细则详见公告附件《评分表》），按《竞价实施方案》内容确定受让方。竞买人被确定为受让方后，按照《竞价实施方案》的要求与转让方签订《产权交易合同》。</p> <p>6、本次产权交易价款采用一次性支付。受让方应当在《产权交易合同》签订之日起5个工作日内将除保证金以外的交易价款（若支付美元的，美元汇率按结汇当日中国人民银行公布的外币兑人民币中间结算价计算）和交易手续费支付至产权交易机构指定账户。上海联合产权交易所出具产权交易凭证并经转让方申请后3个工作日内将全部价款划至转让方指定银行账户。</p> <p>7、为保护交易各方合法权益，转让方在此做出特别提示，意向受让方一旦交纳保证金，即成为竞买人并对如下内容作出承诺：如竞买人存在以下任何一种情形，将承担缔约过失责任，转让方和联交所可扣除该竞买人的保证金，作为对相关方的补偿，保证金不足以补偿的，相关方可按实际损失继续追诉。转让方同时承诺，如因转让方原因，导致项目无法正常推进或者发生其他违规违约行为时，以对竞买人设定的承诺条件承担同等赔偿责任：（1）只征集到一个符合条件的竞买人且优先购买权人放弃行使优先购买权；①产权交易机构通知的规定时限内，竞买人未通过产权交易系统进行有效报价的；②在被确定为受让方后，未在3个工作日内签订产权交易合同的。（2）征集到1个及以上符合条件的竞买人（或具有优先购买权的主体不放弃优先购买权的）；①未提交竞买文件的；②在被确定为受让方后，未按照《竞价实施方案》的要求与转让方签订《产权交易合同》的；（3）未按《产权交易合同》约定支付交易价款的；（4）违反产权交易保证金的有关规定或其他违规违约情形的。</p> <p>8、本项目公告期即为尽职调查期，意向受让方通过资格确认并且缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可本股权转让项目所涉审计报告、资产评估报告及该等报告所披露内容以及已完成对本项目的全部尽职调查，并依据该内容以其独立判断决定自愿全部接受产权转让公告之内容。</p>						
受让方资格条件		<p>1、意向受让方应为依法设立并有效存续的境内外企业法人。</p> <p>2、意向受让方应具有良好的财务状况和支付能力。</p> <p>3、意向受让方应具有良好商业信用，无不良经营记录。</p> <p>4、本项目不接受联合受让主体，意向受让方不得采用委托或信托等方式参与受让。</p> <p>5、意向受让方应符合国家法律、法规规定的其他条件。</p>						
保证金设定	<table border="1"> <tr> <td>是否交纳保证金</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>交纳金额</td> <td>31,158.000000万元</td> </tr> <tr> <td>交纳时间</td> <td>信息披露期满前交纳</td> </tr> </table>	是否交纳保证金	是	交纳金额	31,158.000000万元	交纳时间	信息披露期满前交纳	
是否交纳保证金	是							
交纳金额	31,158.000000万元							
交纳时间	信息披露期满前交纳							

信息披露

信息披露期	自公告之日起20个工作日
交易方式	信息披露期满，如征集到两个及以上符合条件的意向受让方，选择以下交易方式：其他竞价
其他竞价说明	权重报价

附件

附件	
序号	名称
1	评分表（耀龙）.pdf

中介机构联系方式请点击查看

关于我们

- 公司简介
- 合作交易机构
- 我们的优势

项目

- 产权转让
- 企业增资
- 资产转让
- 租赁权益

公告

- 通知公告
- 成交公告
- 拍卖公告
- 中止终结公告

联系我们

- 在线客服
- 联系方式

帮助中心

- 交易流程
- 收费标准
- 常见问题



上海联合产权交易所
微信公众号



上海联合产权交易所
APP



长三角产权交易市场
微信公众号

上海联合产权交易所：021-62657272
 央企交易总部(北京)：010-51917888
 业务咨询：400-883-9191（工作日9:00-12:00 13:30-17:30）



评分表

评分表			
评分项目及分值	评分子项及分值	分项	参考分值
一次报价 (50分)	报价高于或等于 转让底价	30	30
	报价高于转让底 价	增加分=增加分满分分值-(最 高报价-竞买人报价)/(竞价 底价/基础分), 报价最高的竞 买人得到 20 分增加分值, 报价 等于转让底价的无增加分。所 有有效报名者(报价不低于底 价)与第一名得分差最多为 20 分, 增加分不小于 0 且保留小 数点后两位	20
经济实 力 (15分)	2020年—2022年 会计年度期间的 年均净利润率 (5分)	大于 40% (含)	5
		大于 30% (含), 小于 40%	3
		小于 30%	1.5
	2020年—2022年 会计年度期间的 年均资产负债 率(5分)	小于 20% (含)	5
		大于 20%, 小于 30% (含)	3
		大于 30%	1.5
	2020年—2022年 会计年度期间的 年均流动资产 周转率(5分)	大于 55% (含)	5
		大于 45% (含), 小于 55%	3
		小于 45%	1.5
在上海参与修缮 开发及管理经营 保护建筑物的经 验(5分)	在上海具有保护建筑修缮开发 经验, 其中内环内保护建筑物 管理经营规模达到 15000 平方 米以上	5	
	在上海具有保护建筑修缮开发 经验, 其中内环内保护建筑物 管理经营规模达到 10000 平方 米至 15000 平方米(含)	4	
	在上海具有保护建筑修缮开发 经验, 其中内环内保护建筑物 管理经营规模达到 5000 平方 米至 10000 平方米(含)	3	



开发规模及运营经验 (25分)		在上海具有保护建筑修缮开发经验，其中内环内保护建筑物管理经营规模达到 2000 平方米至 5000 平方米（含）	2
		在上海具有保护建筑修缮开发经验，其中内环内保护建筑物管理经营规模达到 1000 平方米至 2000 平方米（含）	1.5
	截至 2022 年底自行开发经营并取得由中国房地产业协会商业和旅游地产专业委员会星级评定的五星级购物中心项目的数量（5分）	5 个及以上	5
		4 个	4
		3 个	3
		2 个	2
		1 个	1.5
	2020 年—2022 年会计年度期间的年均租金占营业收入比例（评分办法：当年租金占营业收入比例 = 当年房产项目租金收入 ÷ 当年主营业务收入，评定主体与经济实力主体一致）（5分）	大于 60%（含）	5
		大于 55%（含），小于 60%	4
		大于 50%（含），小于 55%	3
		大于 45%（含），小于 50%	2
		大于 40%（含），小于 45%	1.5
	在国际（含中国港澳台地区）及中国大陆地区投资并自行开发、运营管理的商业项目经验（5分）	国际（含中国港澳台地区）及中国大陆地区各 2 个或以上商业项目，并且每个商业项目的建筑面积不低于 5 万平方米	5
		国际（含中国港澳台地区）及中国大陆地区各 1 个商业项目，并且每个商业项目的建筑面积不低于 5 万平方米	4
		国际（含中国港澳台地区）及中国大陆地区各 1 个商业项目，并且每个商业项目的建筑	3

		面积不低于 3 万平方米	
		国际（含中国港澳台地区）1 个商业项目，并且商业项目的建筑面积不低于 3 万平方米	2
		国际（含中国港澳台地区）1 个商业项目	1.5
	具有国内保护建筑物改造高端酒店开发经验，且独立拥有该高端酒店运营品牌并持续自主经营（5 分）	具有国内保护建筑物改造酒店开发经验，且独立拥有该高端酒店运营品牌并持续自主经营 10 年以上	5
		具有国内保护建筑物改造酒店开发经验，且独立拥有该高端酒店运营品牌并持续自主经营 5 年以上	4
		具有国内保护建筑物改造酒店开发经验，且独立拥有该高端酒店运营品牌并持续自主经营 3 年以上	3
		具有国内保护建筑物改造酒店开发经验，且独立拥有该高端酒店运营品牌并持续自主经营 1 年以上	2
		具有国内保护建筑物改造酒店开发经验	1.5
东 袁 项 目 （浦东新区 黄 浦 江 OC00-0201、	E13-1 和 E13-3 地块（民生码头地块）风貌保护（4 分）	对历史建筑的历史沿革和历史资料有充分详细的调研和考证成果。方案中包含历史建筑的现状资料。（相关材料由竞买人在挂牌公示期内签署保密协议后自行尽调） 方 案 中 公 共 绿 地 E13-2,E13-5,E13-6 应与整体历史风貌保护文脉进行统一设计。 E13-1 和 E13-3 地块内部公共空间改造应结合其历史属性，充分利用相关历史元素，保留工业遗迹的同时打造生态宜人、	4

<p>0Y00-1001 单元 E13-1 和 E13-3 地 块、黄浦江 沿岸 E10 单 元 E08-4、 E10-2、E12-1 地块和民生 支路地下空 间) 设计及 运营方案 (10分)</p>	<p>E13-1 和 E13-3 地 块 (民生码头地 块) 历史建筑保 留利用 (6分)</p>	<p>历史与现代相互结合的滨江公 共空间。</p> <p>系统分析基地历史遗存特色, 充分保护工业街坊肌理的原真 性和实现功能的保护性再利 用,达到新与旧的转化和融合。 历史建筑的活化利用的功能定 位具有较强的整体性和原真 性。 筒仓利用方案创新度和内部空 间使用合理性。 建筑富有创造性,与滨江区协 调;建筑设计满足功能要求; 对建筑体量、建筑高度、建筑 风格等提出具有说服力的设计 意见,各层平面设计合理,剖 面空间合理。 通过结构分析,证明筒仓改造 方案具备可实施性。历史建筑 的活化利用方案完整详细、操 作性强。</p>	<p>6</p>
<p>注:设计方案最小评分单位为 0.1 分</p>			

11

评分表

评分表			
评分项目及分值	评分子项及分值	分项	参考分值
一次报价 (50分)	报价高于或等于 转让底价	30	30
	报价高于转让底 价	增加分=增加分满分分值-(最高报价-竞买人报价)/(竞价底价/基础分), 报价最高的竞买人得到 20 分增加分值, 报价等于转让底价的无增加分。所有有效报名者(报价不低于底价)与第一名得分差最多为 20 分, 增加分不小于 0 且保留小数点后两位	20
经济实力 (15分)	2020年—2022年 会计年度期间的 年均净利润率 (5分)	大于 40% (含)	5
		大于 30% (含), 小于 40%	3
		小于 30%	1.5
	2020年—2022年 会计年度期间的 年均资产负债 率 (5分)	小于 20% (含)	5
		大于 20%, 小于 30% (含)	3
		大于 30%	1.5
	2020年—2022年 会计年度期间的 年均流动资产 周转率 (5分)	大于 55% (含)	5
		大于 45% (含), 小于 55%	3
		小于 45%	1.5
截至 2022 年底自 行开发经营并取得 由中国房地产业 协会商业和旅游 地产专业委员会 星级评定的五星 级购物中心项目 的数量 (5分)	5 个及以上	5	
	4 个	4	
	3 个	3	
	2 个	2	
	1 个	1.5	
	2020年—2022年 会计年度期间的 年均租金占营业 收入比例 (评分 办法: 当年租金	大于 60% (含)	5
		大于 55% (含), 小于 60%	4
		大于 50% (含), 小于 55%	3
		大于 45% (含), 小于 50%	2
		大于 40% (含), 小于 45%	1.5

	占营业收入比例 = 当年房产项目租金收入 ÷ 当年主营业务收入，评定主体与经济实力主体一致) (5分)		
开发规模及运营经验 (25分)	在国际(含中国港澳台地区)及中国大陆地区投资并自行开发、运营管理的商业项目经验 (5分)	国际(含中国港澳台地区)及中国大陆地区各2个或以上商业项目,并且每个商业项目的建筑面积不低于5万平方米	5
		国际(含中国港澳台地区)及中国大陆地区各1个商业项目,并且每个商业项目的建筑面积不低于5万平方米	4
		国际(含中国港澳台地区)及中国大陆地区各1个商业项目,并且每个商业项目的建筑面积不低于3万平方米	3
		国际(含中国港澳台地区)1个商业项目,并且商业项目的建筑面积不低于3万平方米	2
		国际(含中国港澳台地区)1个商业项目	1.5
	在上海自行开发并已建成运营的地铁上盖商业办公项目的数量(地铁上盖定义:红线范围内有地铁站,且项目与地铁站直接连通) (5分)	中环线以内2个及以上,其中含单个商办地上建筑面积超过25万平方米的综合体一个或以上	5
		中环线以内2个及以上,其中含单个商办地上建筑面积超过20万平方米的综合体一个或以上	4
		中环线以内2个及以上,其中含单个商办地上建筑面积超过15万平方米的综合体一个或以上	3
		中环线以内2个及以上,其中含单个商办地上建筑面积超过10万平方米的综合体一个或以上	2
		中环线以内2个及以上	1.5



	全球房地产可持续评估标准 (GlobalReal Estate Sustainability Benchmark , GRESB) 评级 (5分)	截至 2022 年, 连续第 5 年获得全球房地产可持续标准五星级别认证	5
		截至 2022 年, 连续第 3 年获得全球房地产可持续标准五星级别认证	4
		截至 2022 年, 曾经获得全球房地产可持续标准五星级别认证	3
		截至 2022 年, 曾经获得全球房地产可持续标准认证	2
		未达以上要求	1.5
耀龙项目 (前滩 25-02、25-03 项目) (10分)	21 号地块设计优化和整体定位方案 (5分)	为 21 号地块商业、办公设计提供综合优化建议和定位方案, 并能初步论证建议的可行性。提交效果图 5 张或以上 (包括商业、办公、公共部位) 以及相应的造价分析	5
	21 号地块商业运营方案 (5分)	秉持将前滩打造为世界级街区的目标, 立足于区域整体发展, 提交 21 号地块商业整体运营方案	5
注: 设计方案最小评分单位为 0.1 分			



议题三：审议《关于公司与关联方共同对上海耀筠置业有限公司减资的议案》

各位股东：

为加强资源配置，提高资金综合使用效率，加速资金回笼，降低整体融资成本，公司拟与控股股东上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）、陆家嘴集团控股子公司上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”）对上海耀筠置业有限公司（以下简称“耀筠置业”）以现金方式按持股比例进行减资。本次交易构成关联交易，现就具体情况汇报如下：

一、关联交易概述

2023年3月，公司、陆家嘴集团及前滩投资（以下合称“股东三方”）按4:4:2比例投资设立耀筠置业，并由耀筠置业作为主体竞得上海德茗置业有限公司（以下简称“德茗置业”）、上海筠铭置业有限公司（以下简称“筠铭置业”）80%股权及相应债权。德茗置业及筠铭置业的主要资产为三林楔形绿地11#、12#、15#单元地块。

目前，耀筠置业的股权结构如下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	公司	600,000	40%
2	陆家嘴集团	600,000	40%
3	前滩投资	300,000	20%
	合计	1,500,000	100%

为加强资源配置，提高资金综合使用效率，加速资金回笼，降低整体融资成本，股东三方拟以现金方式按持股比例对耀筠置业进行减资，总减资金额为66亿元，其中公司持有耀筠置业40%股权，减资26.4亿元；陆家嘴集团持有耀筠置业40%股权，减资26.4亿元；前滩投资持有耀筠置业20%股权，减资13.2亿元（以下简称“本次交易”或“本次减资”）。本次减资完成后，耀筠置业的注册资本将由人民币150亿元减至人民币84亿元，股东三方持股比例不变。

陆家嘴集团为本公司的控股股东，前滩投资为陆家嘴集团的控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指



引》的相关规定，陆家嘴集团、前滩投资为公司的关联法人，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方名称：陆家嘴集团

1、统一社会信用代码：91310000132206713C

2、住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

3、法定代表人：徐而进

4、注册资本：人民币 470,330.5704 万元

5、公司类型：有限责任公司（国有独资）

6、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）

7、股权结构：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会 100%持股

8、主要财务数据：截至 2022 年 12 月 31 日，陆家嘴集团总资产为 2,335.35 亿元，净资产为 569.65 亿元。2022 年度，营业总收入为 198.97 亿元，净利润为 17.95 亿元。以上数据已经审计。

（二）关联方名称：前滩投资

1、统一社会信用代码：913101157492690790

2、住所：上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室

3、法定代表人：蔡嵘

4、注册资本：人民币 44,716.38 万元

5、公司类型：有限责任公司（国有控股）

6、经营范围：许可项目：建设工程施工；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:以自有资金从事投资活动;国内贸易代理;社会经济咨询服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);会议及展览服务;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)

7、股权结构:

单位:万元 币种:人民币

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	陆家嘴集团	31,301.47	70%
2	上海浦东土地控股(集团)有限公司	13,414.91	30%
	合计	44,716.38	100%

8、主要财务数据:截至2022年12月31日,前滩投资总资产为504.52亿元,净资产为137.61亿元。2022年度,营业总收入为36.89亿元,净利润为10.36亿元。以上数据已经审计。

三、关联交易标的及交易的主要内容

(一)公司名称:耀筠置业

(二)统一社会信用代码:91310115MAC9X25N2M

(三)住所:上海市浦东新区杨新东路24号

(四)法定代表人:郁春豪

(五)注册资本:人民币1,500,000万元

(六)公司类型:有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

(七)经营范围:许可项目:房地产开发经营;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设)。(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)

(八)股权结构:公司、陆家嘴集团和前滩投资分别持股40%、40%和20%。

(九)主要财务数据:耀筠置业成立于2023年3月,截至2023年7月31日,耀筠置业合并口径总资产为187.9亿元,总负债为34.29亿元,净资产为153.61亿元。2023年3-7月,无营业收入,净利润为亏损0.67亿元,主要为利



息和税费支出。以上数据已经审计。

(十) 主要经营情况:

目前,耀筠置业注册资本为人民币 150 亿元,已全部用于收购德茗置业和筠铭置业 80%股权及相应债权。德茗置业及筠铭置业的主要资产为三林楔形绿地 11#、12#、15#单元地块,其中:11#单元包括 3 幅地块,12#单元包括 5 幅地块,15#单元包括 6 幅地块。目前,三林楔形绿地 11#、12#单元地块开工前期准备工作正在稳步推进,15#单元地块 8 月底已开工。

(十一) 本次交易具体实施方案:

公司、陆家嘴集团和前滩投资拟以现金方式按持股比例对耀筠置业进行减资。减资前后耀筠置业的股权结构变动情况如下:

单位:万元 币种:人民币

股东名称	减资前		拟减资	减资后	
	认缴出资	持股比例		认缴出资	持股比例
公司	600,000	40%	264,000	336,000	40%
陆家嘴集团	600,000	40%	264,000	336,000	40%
前滩投资	300,000	20%	132,000	168,000	20%
合计	1,500,000	100%	660,000	840,000	100%

四、本次减资的目的和原因

耀筠置业目前的注册资本为 150 亿元,已基本用于收购德茗置业与筠铭置业的 80%股权及相应债权。作为三林楔形绿地项目的开发主体,为保障项目有序顺利开发,德茗置业及筠铭置业拟向银行申请贷款,用于偿还股东的部分债务,以及支付项目未来的开发建设支出。

鉴于耀筠置业将现金收回部分债权,为加强资源配置,提高资金综合使用效率,加速资金回笼,降低整体融资成本,公司、陆家嘴集团和前滩投资拟按持股比例对耀筠置业进行减资,减资总额为 66 亿元,其中公司减资 26.4 亿元。

五、本次减资对上市公司的影响

本次通过减资方式收回部分资金,将有利于提高资金综合使用效率,加速资金回笼,进而一定程度上降低公司整体融资成本。本次交易不会对公司资产及损益情况构成重大影响,不会导致公司对耀筠置业的持股比例发生变化,符合有关



法律、法规和公司章程的规定，符合证监会的监管要求，符合公司及全体股东的利益。

六、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经公司第九届董事会审计委员会 2023 年第三次临时会议及第九届董事会 2023 年第六次临时会议审议通过。

本议案涉及关联交易，与该关联交易有利害关系的关联人应回避表决。

以上议案，提请股东大会审议。