

上海立信资产评估有限公司

对上海证券交易所《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申请的审核中心意见落实函》的回复

上海证券交易所：

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”或“陆家嘴”）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、东表公司 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，并募集配套资金。2023 年 5 月 26 日，公司收到贵所下发的《关于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申请的审核中心意见落实函》（上证上审（并购重组）（2023）22 号）（以下简称“意见落实函”）。根据交易所审核部门的要求，上市公司会同相关中介对本次交易相关事项进行了研究、核查，现回复如下：

一、标的公司土地用途中文化教育用地及其他的具体内容；

回复：

标的公司文化/教育及其他用途的建筑面积情况及其主要构成如下表所示：

单位：平方米

项目	昌邑公司	东表公司	耀龙公司	企荣公司
教育	5,010	-	-	-
文化	6,000	28,899.46	-	-
住宅配套	1,395	1,360.00	1,834.20	-
地下车位及设备用房（不计容）	93,555	50,000.00	196,600.09	42,389
合计	105,960	80,259.46	198,434.29	42,389

文化/教育及其他用途的建筑面积具体构成如下：

单位：平方米

标的公司	项目	面积	具体内容
昌邑公司	教育	5,010	公共服务设施、公共空间建设要求：地块内设置一处用地面积不小于 5550 平方米、建筑面积不小于 5010 平方米幼

标的公司	项目	面积	具体内容
			儿园。幼儿园办理独立不动产权证后无偿移交给浦东新区教育局。
	文化	6,000	该地块规划的 6000 平方米(按实测为准)文化设施为浦东文化馆拆除还建, 需办理独立产证, 并无偿移交浦东文化馆。
	住宅配套	1,395	居委会 340 平方米, 养育托管点 360 平方米, 生活服务点 100 平方米, 环卫点 150 平方米, 预留设施 445 平方米。
	地下车位及设备用房 (不计容)	93,555	住宅配套停车库用途建筑面积 15340 平方米, 非住宅配套停车库用途建筑面积 62815 平方米, 项目配套设施(含住宅套内地下室)建筑面积 15400 平方米。
	合计	105,960	-
东表公司	教育	-	-
	文化	28,899.46	E13-1 地块规划建筑面积 92,170.26 平方米, 文体用途比例 20%; E13-3 地块规划建筑面积 52,327.02 平方米, 文体用途比例 20%。合计文体用途建筑面积 =92,170.26*20%+52,327.02*20%=28,899.46 平方米。地块上历史保留建筑为早期的工业厂房类建筑, 后续会在保留历史风貌的基础上进行商业开发。
	住宅配套	1,360.00	文化活动室 200 平方米、健身点 300 平方米、居委会 200 平方米、家门口服务站 500 平方米、卫生服务站设施 160 平方米。
	地下车位及设备用房 (不计容)	50,000.00	E08-、E10-2 和 E12-1 及民生支路地下一层空间面积总计 70000 平方米, 其中主导功能为停车设施的总建筑面积不超过 50000 平方米。
	合计	80,259.46	
耀龙公司	教育	-	-
	文化	-	-
	住宅配套	1,834.20	前滩 21-2 地块: 居民委员会 200.00 平方米、治安联防站 20.00 平方米、物业管理 230.00 平方米、业委会 30.00 平方米、物资回收站 50.00 平方米、文化活动室 120.00 平方米、老年康体活动室 320.00 平方米、服务站 120.00 平方米、住宅电业 KT 站 254.20 平方米;

标的公司	项目	面积	具体内容
			前滩 21-3 地块：治安联防站 20.00 平方米、物业管理 140.00 平方米、物资回收站 50.00 平方米、文化活动室 60.00 平方米、老年康体活动室 160.00 平方米、服务站 60.00 平方米。
	地下车位及设备用房（不计容）	196,600.09	前滩 21-2 地块地下车库及设备用房 121,000.09 平方米，前滩 21-3 地块地下车库及设备用房 75,600.00 平方米。
	合计	198,434.29	-
企荣公司	教育	-	-
	文化	-	-
	住宅配套	-	-
	地下车位及设备用房（不计容）	42,389	办公及商业配套地下车位及设备用房等 42,389 平方米。
	合计	42,389	-

二、标的公司收益法评估中办公房地产出租率与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性；

回复：

1、标的公司收益法评估中办公房地产出租率具体如下：

标的公司	本次评估中，办公房地产出租率预测情况
昌邑公司	本次评估中采用了假设开发法、市场比较法。假设开发法评估中，由于无自持要求，以全部出售为前提预测未来现金流入，不涉及出租预测。
东菱公司	本次评估中采用了假设开发法、成本法（房地分估）。假设开发法评估中，有自持要求的部分涉及出租预测，出租的首年（2028 年）考虑到前期招商等因素，预测出租率为 80%；后续年度及稳定期预测出租率为 95%；无自持要求的部分以全部出售为前提，不涉及出租预测。
耀龙公司	本次评估中采用了假设开发法、成本法（房地分估）。假设开发法评估中，由于无自持要求，以全部出售为前提预测未来现金流入，不涉及出租预测。
企荣公司	本次评估中采用了收益还原法、市场比较法。收益还原法评估中，根据截至评估基准日（2022 年 11 月 30 日）企荣公司已签订租赁合同的情况，办公部分的实际出租率约 90%；2023 年起的后续年度及稳定期预测出租率为 95%。

2、办公出租率与本地区可比项目及平均水平的差异及取值合理性

办公地产所在区位，关系到政策支持、产业禀赋、周边交通、配套设施等诸多条件，是办公地产出租率的重要决定因素。办公地产的具体位置、定位档次、设施品质、运营管理水平等，决定了同一区位内各办公地产出租率的具体差异。

(1) 东袁公司、企荣公司办公地产所在区位具有优势

东袁公司项目位于陆家嘴金融贸易区，该地块有着“陆家嘴北滨江”之称，作为小陆家嘴“东扩”的第一步，将直接承载小陆家嘴的溢出效应。区域内 18 号线与 14 号线“双轨交汇”，浦东大道隧道与江浦路隧道“双隧交汇”，地面拥有浦东大道及民生路“双主干道交汇”。

企荣公司项目位于前滩国际商务区核心区域，交通网络丰富、便利，附近有地铁 6 号线、8 号线、11 号线，以及南北高架、中环等主干高架路；毗邻东方体育中心、前滩太古里及其他众多居住、学区、医疗和商娱资源，承载了丰富的休闲和社会文化功能。

标的公司所在的陆家嘴金融贸易区、前滩国际商务区具有区位优势。根据世邦魏理仕（CBRE）统计，2023 年第一季度，即便受到外部冲击延续影响，上海主要核心区域的办公地产空置率仍然较低，也即出租率仍然较高（空置率=1-出租率）。主要情况如下表所示：

区位	平均空置率	平均出租率
陆家嘴	12.80%	87.20%
世纪大道	9.80%	90.20%
前滩	12.60%	87.40%
外滩	4.60%	95.40%
黄浦滨江	11.10%	88.90%
人民广场	16.20%	83.80%
南京西路	3.90%	96.10%
淮海中路	7.60%	92.40%

注：平均出租率=1-平均空置率。

随着外部冲击影响逐步消退，国内宏观经济环境逐步向好，上述主要核心区域的办公地产出租率预计有所回升。

(2) 在同一区位内，“陆家嘴”品牌下的办公地产项目具有相对优势

经过多年的经营，“陆家嘴”品牌下的办公地产在具体位置、定位档次、设施品质、运营管理水平等方面受到租户的广泛认可，在同一区位内具有相对优势，出租率普遍高于该区位的平均水平。以前滩国际商务区为例，2023 年一季度末，

除耀龙公司、企荣公司外，“陆家嘴”品牌下品质相近的项目的出租率情况如下表所示：

项目名称	2023 年一季度末出租率
前滩世贸中心 1 期	96.24%
前滩世贸中心 2 期	92.01%
前滩世贸中心 3 期	100.00%
前滩时代广场	94.33%
前滩中心	89.53%[注]

注：如考虑截至 2023 年一季度末已达成明确租赁意向的租客，则前滩中心的出租率为 91.84%。

上表项目出租率普遍高于世邦魏理仕（CBRE）统计的前滩区域 2023 年第一季度平均水平（87.40%）。

综上，标的公司办公房地产出租率取值具有合理性。

（此页无正文，为《上海立信资产评估有限公司对上海证券交易所《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申请的审核中心意见落实函》的回复》之签字盖章页）

资产评估师

资产评估师
高军
22000409
高军

资产评估师
杨洋
31160014
杨洋

资产评估师
蔡源
31170075
蔡源

资产评估师
陈启萌
31170013
陈启萌

上海立信资产评估有限公司
2023年5月30日