

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

2025年12月31日

上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司 100%股权及  
上海东襄置业有限公司 30%股权减值测试报告及  
专项审核报告

## 专项审核报告

普华永道中天特审字(2026)第 0651 号  
(第一页, 共二页)

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司董事会:

我们接受委托, 对后附上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”)编制的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司(以下简称“昌邑公司”)截止 2025 年 12 月 31 日的 100%股权及上海东袤置业有限公司(以下简称“东袤公司”)截止 2025 年 12 月 31 日的 30%股权减值测试报告(以下简称“减值测试报告”)执行了有限保证的鉴证业务。

**管理层的责任**

依据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求, 按照列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制减值测试报告, 并保证其内容真实、准确、完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是陆家嘴股份管理层的责任, 这种责任包括设计、执行和维护与编制减值测试报告有关的内部控制, 采用适当的编制基础, 以及根据情况作出合理估计。

**注册会计师的责任**

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对减值测试报告作出结论。

我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号--历史财务信息审计或审阅以外的其他鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施工作, 以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同, 且范围较小。因此, 有限保证鉴证业务获取的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的鉴证工作范围内, 我们实施了包括核查会计记录、询问评估机构、了解及比较重要评估参数等我们认为必要的工作程序。

## 专项审核报告(续)

普华永道中天特审字(2026)第 0651 号  
(第二页, 共二页)

### 结论

基于已实施的程序及获取的证据, 我们没有注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制。

### 使用限制

本报告仅向陆家嘴股份董事会出具, 供陆家嘴股份按照《上市公司重大资产重组管理办法》的要求在 2025 年年度报告中披露之目的使用, 不得用作任何其他目的。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负上或承担任何责任。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2026年4月21日

注册会计师

饶盛华  
中国注册会计师  
注册

注册会计师

赵莹  
中国注册会计师  
赵莹  
10000073055  
赵莹

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东袤置业有限公司  
30%股权减值测试报告

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司100%股权及上海东袤置业有限  
公司30%股权减值测试报告



## 一、 本次重组的基本情况

根据上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司(以下简称“陆家嘴股份”或“本公司”)与上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)签署的《发行股份购买资产协议》(以下简称“购买资产协议”),陆家嘴股份拟以发行股份方式购买陆家嘴集团分别持有的上海陆家嘴昌邑房地产有限公司(以下简称“昌邑公司”)100%股权及上海东袤置业有限公司(以下简称“东袤公司”)30%股权(合称为“标的资产”),交易对价合计为人民币6,743,836,590元(以下简称“重大资产重组交易”)。

上述重大资产重组交易经陆家嘴股份董事会决议通过,并经2023年4月10日召开的2023年第一次临时股东大会审议通过。经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)2023年6月25日下发的《关于同意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注册的批复》(证监许可[2023]1372号)核准。

本公司向陆家嘴集团按照每股发行价格人民币8.66元,发行每股面值人民币1元的人民币普通股778,734,017股。

于2023年7月,昌邑公司100%股权及东袤公司30%股权工商行政部门变更登记至陆家嘴股份名下。

## 二、 本次重组的相关承诺

根据本公司与前滩投资签署的《减值补偿协议》及其补充协议,陆家嘴集团就标的资产于资产交割完成(即标的资产全部过户完毕)当年及其后连续两个会计年度(以下简称“承诺期”)内不发生减值进行承诺。陆家嘴集团承诺,标的资产整体于承诺期末不发生减值,即标的资产在承诺期末的评估值不低于标的资产在重大资产重组交易中的作价之和。

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东袤置业有限公司  
30%股权减值测试报告(续)

二、 本次重组的相关承诺(续)

同时，陆家嘴集团承诺昌邑公司名下资产中土地使用权(2E8-19 地块)完整市场价值(不考虑契税和溢价部分税费)对应资产的 100%(以下简称“承诺资产 1”)以及东袤公司名下资产中土地使用权 (E08-04 地块、E10-02 地块、E12-1 地块和民生支路地下空间、E10-02 地块、E12-1 地块、E13-1 地块、E13-3 地块)的市场价值(不考虑契税和溢价部分税费)对应资产的 30%(以下简称“承诺资产 2”)(以下合称“承诺资产”)于承诺期末不发生减值。即承诺资产在承诺期末的评估值不低于承诺资产在重大资产重组交易中的作价对应的评估值。

在承诺期届满的 4 个月内，陆家嘴股份将根据《减值补偿协议》及其补充协议对标的资产及承诺资产进行减值测试，并聘请会计师事务所对减值测试出具专项审核报告，如标的资产和/或承诺资产在承诺期末发生减值的，则前滩投资将向陆家嘴股份进行补偿。

根据《减值补偿协议》及其补充协议，前滩投资无需对承诺资产减值额和标的资产减值额进行重复补偿。基于承诺资产减值额、标的资产减值额二者之间的不同情况，前滩投资执行如下补偿机制：

承诺资产减值额(A)	标的资产减值额(B)	乙方应补偿金额(“补偿金额”)
正数或 0	正数或 0	若 $A \leq B$ ，则按 B 补偿； 若 $A > B$ ，则按 A 补偿
正数或 0	负数	按照 A 补偿
负数	正数或 0	按照 B 补偿
负数	负数	无需补偿

承诺资产减值额(A)=承诺资产在重大资产重组交易中的作价对应的评估值-承诺资产在承诺期末的评估值；

标的资产减值额(B)=标的资产在重大资产重组交易中的评估值-标的资产在承诺期末的评估值。

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东裘置业有限公司  
30%股权减值测试报告(续)

二、 本次重组的相关承诺(续)

陆家嘴集团应向陆家嘴股份补偿的股份数量=补偿金额/本次交易中购买资产之股份的每股发行价格，前述公式中补偿金额需扣除承诺期标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。若承诺期内陆家嘴股份以转增或送股方式进行分配，导致陆家嘴集团持有的陆家嘴股份数发生变化，则补偿的股份数量应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量×(1+转增或送股比例)。经上述公式计算的应补偿股份数为非整数的，向上取整数部分，小数不足1股的，陆家嘴集团自愿补足至整数。股份不足补偿的部分，陆家嘴集团以现金方式补偿。

承诺期内，陆家嘴股份发生除权、除息事项，或发生股份回购注销的，则陆家嘴集团用于补偿的股份数或价格相应调整。

三、 减值测试报告编制基础

本公司根据《上市公司重大重组管理办法》的要求以及《减值补偿协议》及其补充协议的约定，按如下基础编制了昌邑公司及东裘公司于2025年12月31日的减值测试报告。

- (1) 根据上海立信资产评估有限公司(以下简称“立信评估公司”)出具的信资评报字(2026)第030054号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试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及其相关承诺资产评估报告》(“2025年12月31日评估报告1”),截至评估基础日2025年12月31日,昌邑公司100%股东权益的评估值为人民币396,904.94万元,承诺资产1的评估值为人民币864,316.00万元。

根据上海立信资产评估有限公司(以下简称“立信评估公司”)出具的信资评报字(2026)第030055号《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟减值测试所涉及的上海东裘置业有限公司股东全部权益及其相关承诺资产》(“2025年12月31日评估报告2”),截至评估基础日2025年12月31日,东裘公司100%股东权益的评估值为人民币1,847,267.60万元,100%承诺资产的评估值为人民币1,690,436.20万元。

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东袤置业有限公司  
30%股权减值测试报告(续)

三、 减值测试报告编制基础(续)

本公司将2025年12月31日评估报告1及2025年12月31日评估报告2与立信评估公司以2022年11月30日为基准日出具的信资评报字(2022)第030094号《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》及立信评估公司以2022年11月30日为基准日出具的信资评报字(2022)第030092号《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袤置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(以下简称“交易评估基准日的评估报告”)(“2025年12月31日评估报告1”和“2025年12月31日评估报告2”以及“交易评估基准日的评估报告”合称“两次评估报告”)进行比较,包括对比两次评估报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致。

- (2) 本公司将评估报告1中列示的于2022年11月30日昌邑公司承诺资产1的评估价值人民币739,226.00万元,同评估报告2中列示的于2022年11月30日东袤公司100%承诺资产的评估价值人民币1,533,242.19万元,按照对应资产的30%折算为承诺资产2的评估价值人民币459,972.66万元,加总合计于2022年11月30日为基准日的承诺资产评估价值为人民币1,199,198.66万元。
- (3) 本公司将信资评报字(2026)第030054号2025年12月31日评估报告1中列示的昌邑公司承诺资产1的评估价值人民币864,316.00万元,同信资评报字(2026)第030055号2025年12月31日评估报告2中列示的于2025年12月31日东袤公司100%承诺资产的评估价值人民币1,690,436.20万元,按照对应资产的30%折算为承诺资产2的评估价值人民币507,130.86万元,加总合计于2025年12月31日承诺资产评估价值为人民币1,371,446.86万元。
- (4) 本公司将计算的2025年12月31日承诺资产评估价值与2022年11月30日为基准日的评估价值进行比较,计算承诺资产减值额。
- (5) 本公司将信资评报字(2026)第030054号2025年12月31日评估报告1中列示的昌邑公司于2025年12月31日的100%股东权益评估价值396,904.94万元,同信资评报字(2026)第030055号2025年12月31日评估报告2中列示的东袤公司100%股东权益评估价值人民币1,847,267.60万元,折算为30%股东权益评估价值人民币554,180.28万元,加总合计于2025年12月31日标的资产评估价值为人民币951,085.22万元,扣减承诺期内昌邑公司增资产额人民币95,222.00万元影响后合计人民币855,863.22万元

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东袤置业有限公司  
30%股权减值测试报告(续)

三、 减值测试报告编制基础(续)

(6) 本公司将计算的2025年12月31日标的资产评估价值与标的资产在重大资产重组交易中的评估值进行比较, 计算标的资产减值额。

四、 标的资产及承诺资产减值测试结果

项目	金额 (人民币万元)
承诺资产2022年11月30日为基准日的评估价值(a)	1,199,198.66
2025年12月31日承诺资产评估价值(b)	1,371,446.86
承诺资产减值额(A)=(a)-(b)	(172,248.20)

项目	金额 (人民币万元)
标的资产在重大资产重组交易中的交易价格(c)	674,383.66
2025年12月31日标的资产评估价值(d)	951,085.22
扣减承诺期内昌邑公司增资额 人民币95,222.00万元(e)	95,222.00
2025年12月31日标的资产评估价值扣减承诺期 内昌邑公司增资额后金额(f)=(d)-(e)	855,863.22
标的资产减值额(B)=(c)-(f)	(181,479.56)

2025年12月31日承诺资产评估价值大于承诺资产2022年11月30日为基准日的评估价值。

2025年12月31日标的资产评估价值大于标的资产在重大资产重组交易中的交易价格。

2025年12月31日  
上海陆家嘴昌邑房地产有限公司100%股权及上海东寰置业有限公司  
30%股权减值测试报告(续)

五、重要参数的比较及分析

本公司将2025年12月31日评估报告1和2025年12月31日评估报告2与交易评估基准日的评估报告，即交易定价的参考依据进行比较，并比较两次评估报告中重要参数的差异。

本公司认为两次评估报告选取的重要参数不存在重大不一致，重要参数的差异是合理的。

本减值测试报告由本公司董事会于2026年4月21日批准报出。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

企业负责人：徐而进 主管会计负责人：周卉 会计机构负责人：杨永德



徐而进



周卉

杨永德

杨永德