

上海陆家嘴（集团）有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2022 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况	8
第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况	14
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况	15
第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析	17
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	18
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第八章 债券持有人会议召开情况	20
第九章 发行人偿债能力和意愿分析	21
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	22
第十一章 公司债券的信用评级情况	25
第十二章 其他事项	26

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 发行人名称

中文名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI LUJIAZUI DEVELOPMENT（GROUP）COMPANY LIMITED

二、 获准文件和获准发行规模

2022 年 9 月 14 日，经中国证监会证监许可[2022]2119 号文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，根据《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行规模为不超过人民币 20 亿元。2022 年 10 月 12 日至 10 月 13 日，发行人成功发行 20 亿元上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 陆集 01”，以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

1、发行主体：上海陆家嘴（集团）有限公司。

2、债券名称：上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期债券为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“22 陆集 01”，债券代码为“137906.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 20 亿元。

5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行价格：本期债券按面值平价发行。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

13、起息日：本期债券的起息日为2022年10月13日。

14、付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

15、付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的10月13日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。如投资者在第3年末

行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 13 日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

16、兑付债权登记日：本期债券兑付债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 10 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2025 年 10 月 13 日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

18、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

20、担保情况：本期债券无担保。

21、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级。

22、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

23、发行方式：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取面向专业投资者簿记建档、询价配售的方式。

24、承销方式：本期债券由主承销商组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、上市交易场所：上海证券交易所。

26、新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还银行贷款等一般性有息债务。

28、募集资金专项账户：

账户名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

开户银行：交通银行上海陆家嘴支行

银行账户：310066771013005620213

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2022 年内按照《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后，国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照募集说明书约定使用募集资金，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2022 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。

第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：上海陆家嘴（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI LUJIAZUI DEVELOPMENT（GROUP）COMPANY
LIMITED

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

办公地址：上海市浦东新区东育路 227 弄 6 号前滩世贸中心二期 D 栋 22 楼

法定代表人：徐而进

电话：021-33848751

传真：021-33848898

电子信箱：无

成立日期：1990 年 8 月 29 日

注册资本：345,730.5704 万元人民币

工商登记号：310000000005629

信息披露负责人：徐而进

主营业务：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、 发行人 2022 年度经营情况

（一）发行人主营业务经营情况

发行人作为上海市浦东新区的大型国有独资企业集团，是陆家嘴金融贸易区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的重要经营管理单位。公司自成立以来，先后承担了陆家嘴金融区大量成片土地及商业地产项目的开发、世博前滩地区 2.83 平方公里的开发、在陆家嘴金融区的商业地产业务发展和世博前滩地区开发中起着重要的作用。

2021 年及 2022 年发行人主营业务经营情况

主营业务收入	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房产销售	99.39	55.73	157.60	65.70
房产租赁	44.40	24.90	46.76	19.50
服务收入	1.27	0.71	1.16	0.48
工程收入	9.02	5.06	7.56	3.15
酒店收入	3.88	2.17	1.52	0.63
土地租赁	-	-	0.11	0.04
物业管理	17.79	9.98	17.87	7.45
金融业务	0.86	0.48	5.40	2.25
其他收入	1.73	0.97	1.90	0.79
合计	178.35	100.00	239.87	100.00
主营业务成本	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房产销售	60.20	52.94	54.95	52.84
房产租赁	14.26	12.54	16.14	15.53
服务成本	1.10	0.97	1.15	1.11
工程成本	8.32	7.31	7.17	6.90
酒店成本	5.97	5.25	1.90	1.83
土地租赁	-	-	-	-
物业管理	16.43	14.45	16.00	15.39
金融业务	5.93	5.21	5.16	4.96
其他	1.50	1.32	1.51	1.45
合计	113.71	100.00	103.98	100.00
主营业务毛利润	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房产销售	39.19	60.63	102.65	75.55
房产租赁	30.14	46.63	30.62	22.53
服务毛利润	0.17	0.26	0.01	0.01
工程毛利润	0.70	1.09	0.38	0.28
酒店毛利润	-2.09	-3.23	-0.39	-0.28
土地租赁	-	-	0.11	0.08
物业管理	1.36	2.11	1.87	1.37

金融业务	-5.06	-7.83	0.24	0.18
其他	0.23	0.35	0.39	0.29
合计	64.64	100.00	135.88	100.00
主营业务毛利率	2022 年		2021 年	
	毛利率（%）		毛利率（%）	
房产销售	39.43		65.14	
房产租赁	67.88		65.48	
服务毛利率	13.42		0.73	
工程毛利率	7.78		5.07	
酒店毛利率	-53.91		-25.50	
土地租赁	-		100.00	
物业管理	7.66		10.44	
金融业务	-585.82		4.42	
其他	13.21		20.72	
合计	36.24		56.65	

2022 年,发行人主营业务规模较 2021 年有所下降,其中主营业务收入较 2021 年减少 61.52 亿元,减幅为 25.65%,主营业务成本较 2021 年减少 9.72 亿元,减幅为 9.35%; 主营业务毛利润较 2021 年减少 71.24 亿元,减幅为 52.43%; 主营业务毛利率较 2021 年减少了 20.41 个百分点。

2022 年,发行人业务贡献结构较为稳定。2022 年度,发行人房产销售业务成本较上年同期减少 36.94%,毛利率较上年同期减少 39.46%,主要系报告期内结转的房产与上年同期房产项目成本不同,毛利率有差异; 2022 年度,发行人服务收入毛利率较上年同期增加 1,460.44%,主要系临时土地管理服务收入增加所致; 2022 年度,发行人工程收入毛利率较上年同期增加 50.76%,主要系面向市场的市政绿化工程业务增长所致; 2022 年度,发行人酒店收入较上年同期增加 155.26%,成本较上年同期增加 214.21%,毛利率较上年同期减少 115.64%,主要系新开业酒店投入运营,受旅游业周期影响收入增长有限,而开业期成本较高所致; 2022 年度,发行人金融业务收入较上年同期减少 84.07%,毛利率较上年同期减少 13,294.05%,主要系报告期内证券市场波动、信托业转型等诸多因素影响。

（二）发行人主要非经营业务情况

单位：万元

项目	2022 年度
其他收益	13,745.52
营业外收入	6,579.60
营业外支出	-1,095.74

2022 年，发行人其他收益为 13,745.52 万元，主要为政府补助，营业外收入和支出分别为 6,579.60 万元和-1,095.74 万元。

总体而言，发行人 2022 年的营业收入较 2021 年有所回落，营业成本有所增加，主要系 2022 年度房产销售业务收入较上年同期有所回落，成本增加所致。

三、 发行人 2022 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产合计	23,353,483.15	21,612,177.74
负债合计	17,656,972.39	15,982,876.34
少数股东权益	2,377,233.89	2,330,846.36
归属于母公司股东的权益合计	3,319,276.88	3,298,455.04

1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：万元

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	803,919.17	3.44	1,728,727.24	-53.50
交易性金融资产	934,140.00	4.00	481,524.15	94.00
应收账款	177,493.88	0.76	121,472.45	46.12
买入返售金融资产	6,734.91	0.03	11,435.10	-41.10
合同资产	6,734.91	0.03	11,435.10	-41.10
持有待售资产	-	-	1,012.00	-100.00
其他流动资产	379,003.78	1.62	736,105.19	-48.51
发放贷款和垫款	277,931.63	1.19	176,986.57	57.04
债权投资	613,788.78	2.63	213,360.32	187.68
其他非流动金融资产	324,303.66	1.39	542,850.67	-40.26

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
长期待摊费用	18,368.89	0.08	33,808.99	-45.67

发生变动的的原因：

- (1) 货币资金：主要为支付工程款及税费等经营性支出所致；
- (2) 交易性金融资产：主要为购买理财产品及陆家嘴信托金融资产期限结构变化所致；
- (3) 应收账款：主要为应收保障房房款增加所致；
- (4) 买入返售金融资产：主要为子公司爱建证券持仓变化所致；
- (5) 合同资产：主要为工程业务的未结算工程资产增加所致；
- (6) 持有待售资产：主要为转让上海浦东国际展览公司股权所致；
- (7) 其他流动资产：主要系陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划期限结构发生变化所致；
- (8) 发放贷款和垫款：主要为子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划规模增加所致；
- (9) 债权投资：主要为子公司陆家嘴信托纳入合并范围的信托计划规模增加所致；
- (10) 其他非流动金融资产：主要系陆家嘴信托交易性金融资产期限结构变化所致；
- (11) 长期待摊费用：主要系装修费等正常摊销及香格里拉开办费调整至资产内摊销所致。

2、期末余额变动比例超过 30%的负债项目

单位：万元

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应付账款	1,127,443.54	6.39	471,254.73	139.24
其他流动负债	193,519.08	1.10	596,256.09	-67.54
应付债券	3,757,715.50	21.28	2,772,100.00	35.55
其他非流动负债	175,443.13	0.99	130,321.62	34.62

发生变动的的原因：

- (1) 应付账款：主要系计提的工程款从其他应付款重分类至应付账款所致；

- (2) 其他流动负债：主要系归还超短期融资券所致；
- (3) 应付债券：主要系发行公司债券及中期票据所致；
- (4) 其他非流动负债：主要系应付信托受益人款项增加、合并外关联方借款增加所致。

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
营业收入	1,785,079.46	2,404,499.90	-25.76
营业利润	284,838.03	1,027,361.02	-72.27
利润总额	292,513.37	1,087,532.92	-73.10
净利润	179,485.65	808,933.42	-77.81
归属于母公司股东的净利润	59,741.51	441,038.63	-86.45

报告期内，发行人营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司股东的净利润同比下滑超过 30%，主要系经济环境严峻复杂，受房地产行业调整、证券市场波动、信托业转型等诸多因素影响，公司业绩面临较大挑战，区域开发经营业务和金融业务收入、毛利率同比下降，联营、合营企业投资收益不同程度下滑。随着区域经济的逐步复苏，预计不会对发行人偿债产生重大不利影响。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,114,467.93	-1,182,630.97	-5.76
投资活动产生的现金流量净额	-938,351.55	-204,069.48	359.82
筹资活动产生的现金流量净额	1,131,533.69	2,477,207.91	-54.32

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-1,114,467.93 万元，较 2021 年度减少 68,163.04 万元，降幅为 5.76%；投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 734,282.07 万元，增幅为 359.82%，主要原因系陆家嘴信托的投资支出增加、在建投资性房地产的流出增加所致；筹资活动产生的现金流量净额为 1,131,533.69 万元，较 2021 年度减幅为 54.32%，主要系 2022 年取得借款收到的现金减少所致。

第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在交通银行上海陆家嘴支行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及交通银行上海陆家嘴支行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 20 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2022 年 10 月 13 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

“22 陆集 01”募集说明书约定的募集资金用途为：本期债券拟募集资金规模不超过 20 亿元，全部用于偿还银行贷款等一般有息债务。

“22 陆集 01”募集资金 20 亿元，截至本报告出具之日，已使用完毕，已将其全部用于偿还银行贷款等一般有息债务。

三、本期公司债券募集资金使用披露情况

截至本报告出具之日，发行人“22 陆集 01”募集资金使用情况、专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人关于公司债券信息披露的规则

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

二、发行人信息披露情况

（一）信息披露事务负责人

根据发行人相关信息披露事务管理制度，发行人指定了法定代表人徐而进先生负责信息披露相关事宜并担任信息披露事务负责人。

姓名：徐而进

电话：021-33848751

传真：021-33848898

地址：上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心二期D栋22楼

三、具体信息披露情况

2022 年度，在发行人所发行公司债券的存续期间，发行人严格按照《募集说明书》、《上市公司信息披露管理办法》的要求，在上海证券交易所官网（<http://www.sse.com.cn/>）和深圳证券交易所官网（<http://www.szse.cn/>）公告发行文件、定期报告和临时报告等的相关信息。

（一）发行上市文件披露情况

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2022-10-11	22 陆集 01	上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告
2	2022-10-14	22 陆集 01	上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告

序号	披露时间	涉及债项	内容
3	2023-10-18	22 陆集 01	关于上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）上市的公告

（二）定期报告披露情况

公司债券存续期内，发行人涉及公司债券事项的定期信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2022-10-28	22 陆集 01	上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年三季度合并及母公司财务报表

（三）临时报告披露情况

公司债券存续期内，发行人涉及公司债券事项的临时信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2022-10-12	22 陆集 01	上海陆家嘴（集团）有限公司涉及重大仲裁进展的公告

第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

本期债券采用无担保形式发行。

本期债券偿债保障措施包括：1、制定《债券持有人会议规则》；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、严格履行信息披露义务；6、募集资金专项账户。此外，发行人还将流动资产变现和畅通的外部融资渠道作为偿债应急保障措施。

2022 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至目前，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。本期债券报告期内尚未到达首个付息日。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券偿付情况

（一）22 陆集 01

本期债券的起息日为 2022 年 10 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2027 年间每年的 10 月 13 日为本期债券上一计息年度的付息日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2023 年至 2025 年每年的 10 月 13 日；若发行人放弃赎回选择权，且债券持有人行使回售选择权，则 2023 年至 2025 年每年的 10 月 13 日为回售部分债券上一个计息年度的付息日期。

截至本受托管理报告出具日，本期公司债券尚未到达首个付息日。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

截至本受托管理报告出具日，发行人按照本期债券募集说明书的约定，较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《债券受托管理协议》，当发行人在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

根据《募集说明书》约定，发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。如果发行人发生其他“违约事件”，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人本期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

截至 2022 年末，发行人资产总额为 23,353,483.15 万元，负债总额为 17,656,972.39 万元，股东权益总额为 5,696,510.77 万元。资产负债率为 75.61%，较上年末有所增加。截至 2022 年末，发行人非受限货币资金为 79.21 亿元。

综上，2022 年度，发行人偿债能力未出现重大不利变化。

二、发行人偿债意愿分析

报告期内尚未到达首个付息日，发行人尚未支付利息。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人无对合并范围外公司担保。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年末，发行人合并报表口径内涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大诉讼和仲裁，情况如下：

1、爱建证券有限责任公司涉富贵鸟系列仲裁案

2016 年 8 月，富贵鸟股份有限公司（以下简称“富贵鸟”）发行 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（债券简称：16 富贵 01，债券代码：118797.SZ），发行规模人民币 13 亿元，票面利率 6.50%。发行人合并报表范围内子公司爱建证券有限责任公司（以下简称“爱建证券”）为该债券主承销商和受托管理人。

2018 年 5 月 9 日，“16 富贵 01”公司债发生实质违约。2019 年 8 月 23 日，富贵鸟被福建省泉州市中级人民法院裁定破产。2020 年 1 月 3 日，《富贵鸟股份有限公司破产财产第一次分配方案》（“《破产分配方案》”）经福建省泉州市中级人民法院裁定通过。

截至 2022 年末，爱建证券已收到多方投资人提起的仲裁申请，具体情况如下表：

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间
1	上海合晟资产管理股份有限公司	第一被申请人：富贵鸟 第二被申请人：爱建证券	上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）	诉请第一被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息违约金、律师费、仲裁费。第二被申请人承担连带责任并支付仲裁费。	本金 1,000 万元、利息 130 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
2	金元顺安基金管理有限公司				本金 9,100 万元，利息 1,183 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.6
3	海富通基金管理有限公司				本金 500 万元、利息 65 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7

序号	申请人	被申请人	受理机构	基本情况	涉及金额	知悉时间
4	中信建投基金管理有限公司				本金 4,000 万元、利息 520 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.7
5	长安基金管理有限公司				本金 10,400 万元、利息 1,350 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.8
6	天弘基金管理有限公司				本金 2,000 万元、利息 123.59 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.10
7	东吴证券股份有限公司				本金 12,000 万元，利息 741.53 万元及违约金、律师费、仲裁费	2018.11
8	创金合信基金管理有限公司	爱建证券		诉请被申请人支付“16 富贵 01”公司债券本金、利息、逾期付款额外损失、律师费、仲裁费。	本金 6,000 万元、利息 278.8767 万元及逾期付款额外损失、律师费 15 万元、仲裁费	2019.10
9	华融证券股份有限公司	爱建证券		诉请被申请人支付申请人无法根据《破产分配方案》获得偿付的债权本金、利息、违约金。	本金、利息及违约金共计 104,769,939.56 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
10	创金合信基金管理有限公司				本金、利息及违约金共计 157,154,909.34 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
11	嘉实资本管理有限公司				本金、利息及违约金共计 31,430,981.96 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10
12	华润深国投信托有限公司				本金、利息及违约金共计 20,953,987.91 元及诉讼费、保全费和保全担保费	2020.10

截至 2022 年末，该案尚在审理过程中。

2、陆家嘴国际信托有限责任公司涉世茂地产债券交易纠纷案

2020 年 12 月，陆家嘴国际信托有限责任公司（以下简称“陆家嘴信托”）设

立陆家嘴信托-佳合 73 号集合资金信托计划（以下简称“信托计划”），信托资金用于认购南京世荣置业有限公司（以下简称“南京世荣”或“债务人”）发行的“南京世荣置业有限公司 2020 年私募债券 1 号”。信托计划成立后，陆家嘴信托按照约定发放了债权本金，南京世荣于债券到期时无法按期足额支付债券本息。信托业保障基金公司已受让本次债权，陆家嘴信托受债权受让方委托管理和处置标的债权。

就与南京世荣及南京世茂房地产开发有限公司、芜湖世茂新发展置业有限公司、南京世茂新发展置业有限公司、上海世茂建设有限公司之间债券交易纠纷，陆家嘴信托向上海金融法院提起诉讼，涉案标的金额为 183,100 万元。

除上述事项外，截至 2022 年末，发行人不存在对本次发行构成实质性法律障碍、对发行人偿债能力构成重大不利影响且涉案金额超过 5,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大未决诉讼、仲裁及或有负债事项。

针对上述事项，受托管理人采取的应对措施如下：受托管理人在报告期内，按月向发行人发送重大事项排查表，提请发行人关注相关未决诉讼进展。同时，受托管理人通过中国裁判文书网等网站监测相关未决诉讼进展。若有进展，将及时提醒发行人进行信息披露。

三、 相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十一章 公司债券的信用评级情况

发行人主体评级为 AAA，本期债券无债项评级，资信水平较强。

第十二章 其他事项

无。

（本页无正文，为《上海陆家嘴（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2022 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

