

债券简称：21 陆嘴债 01	债券代码：2180039. IB
债券简称：21 陆嘴 01	债券代码：152746. SH
债券简称：21 陆嘴债 02	债券代码：2180100. IB
债券简称：21 陆嘴 02	债券代码：152802. SH
债券简称：23 陆嘴债 01	债券代码：2380053. IB
债券简称：23 陆嘴 01	债券代码：184716. SH
债券简称：23 陆嘴债 02	债券代码：2380264. IB
债券简称：23 陆嘴 02	债券代码：270106. SH

海通证券股份有限公司

关于上海陆家嘴（集团）有限公司子公司涉及重大资产抵
押的临时债权代理事务报告

债权代理人



（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二三年九月

重要声明

本报告依据《2020 年上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券债权代理协议》(以下简称《债权代理协议》)等相关规定、公开信息披露文件以及上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称公司、陆家嘴或发行人)出具的相关说明文件以及提供的相关资料等,由债权代理人海通证券股份有限公司(以下简称债权代理人、海通证券)编制。

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。

发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《上海陆家嘴（集团）有限公司关于子公司重大资产抵押的公告》，具体情况如下：

2023 年 6 月，上海陆家嘴（集团）有限公司合并范围内子公司上海东袤置业有限公司（以下简称东袤置业）与上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行（以下简称抵押权人）、中国银行股份有限公司上海市浦东分行、中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行、交通银行股份有限公司上海浦东分行和中国农业银行股份有限公司上海浦东分行签署《人民币柒拾亿元银团贷款合同》（以下简称主合同）。作为本次借款的增信措施，东袤置业以其所持有的上海市浦东新区洋泾街道 245 街坊 2/68 丘、2/918 丘、2/69 丘、4/6 丘的国有建设用地使用权[不动产权证书号：沪（2022）浦字不动产权第 048187 号、沪（2022）浦字不动产权第 070487 号、沪（2022）浦字不动产权第 056408 号、沪（2022）浦字不动产权第 056411 号]及（在将来适用的情况下）在建工程、现房向抵押权人提供抵押。截至本公告出具日，已完成国有建设用地使用权抵押登记。

一、资产抵押情况

（一）抵押物情况

1、上海市浦东新区洋泾西区 E08-04 地块地上

权利人：上海东袤置业有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

资产位置：洋泾街道 245 街坊 2/68 丘

使用权面积：17,247.60 平方米

土地用途：普通商品房，商业用地

所属产权证书：沪（2022）浦字不动产权第 048187 号

2、上海市浦东新区洋泾西区 E10-2 地块、E12-1 地块及民生支路地下空间

权利人：上海东袤置业有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

资产位置：洋泾街道 245 街坊 2/918 丘

使用权面积：62,366.50 平方米

土地用途：商业用地、普通商品房、办公楼

所属产权证书：沪（2022）浦字不动产权第 070487 号

3、上海市浦东新区洋泾西区 E10-2 地块地上

权利人：上海东袤置业有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

资产位置：洋泾街道 245 街坊 2/69 丘

使用权面积：37,263.00 平方米

土地用途：商业用地，普通商品房

所属产权证书：沪（2022）浦字不动产权第 056408 号

4、上海市浦东新区洋泾西区 E12-1 地块地上

权利人：上海东袤置业有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

资产位置：洋泾街道 245 街坊 4/6 丘

建筑面积：22,752.20 平方米

土地用途：商业用地，普通商品房，办公楼

所属产权证书：沪（2022）浦字不动产权第 056411 号

截至 2022 年末，公司经审计的净资产为 5,696,510.77 万元。截至本公告发布日，抵押物未经审计的账面价值为人民币 1,317,450.97 万元，抵押物账面价值占公司 2022 年末净资产的 23.13%。

抵押物权利受限情况：除本次抵押情形外，抵押物不存在其他权利受限情况。

（二）抵押情况

抵押人、债务人：上海东袤置业有限公司

抵押权人：上海浦东发展银行股份有限公司陆家嘴支行

被担保债权本金：人民币 70.00 亿元

抵押责任承担期间：2023 年 7 月 22 日至 2033 年 7 月 21 日

抵押类型：不动产抵押

抵押担保范围：为抵押权人除在主合同所述之 70.00 亿元贷款本金债权外，还及于由此产生的利息（主合同所指利息包括利息、罚息和复利）、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行主合同而发生的费用、以及抵押权人实现担保权利和债权所产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、拍卖费、变卖费、差旅费等）。

东袤置业已与抵押权人签订了《抵押合同》。截至本公告出具日，已完成国有建设用地使用权抵押登记。

二、相关决策情况

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司系公司控股子公司及东袤置业控股股东，该公司于 2023 年 4 月 20 日召开了 2022 年年度股东大会，审议通过了《2023 年度融资总额的议案》，本次融资额度已控制在本年度融资总额范围内。

海通证券作为“21 陆嘴债 01”“21 陆嘴 01”“21 陆嘴债 02”“21 陆嘴 02”“23 陆嘴债 01”“23 陆嘴 01”“23 陆嘴债 02”和“23 陆嘴 02”债券债权代理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券债权代理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《债权代理协议》等相关约定出具本临时债权代理事务报告。

海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行债权代理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海陆家嘴（集团）有限公司子公司涉及重大资产抵押的临时债权代理事务报告》之盖章页)

