

债券简称：18 陆债 02
债券简称：19 陆债 01
债券简称：19 陆债 03
债券简称：22 陆债 01
债券简称：23 陆债 01
债券简称：23 陆债 02

债券代码：143890.SH
债券代码：155201.SH
债券代码：155395.SH
债券代码：137840.SH
债券代码：115011.SH
债券代码：115392.SH

国泰君安证券股份有限公司
关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
子公司重大资产抵押的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 9 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”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于子公司重大资产抵押的公告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）等相关规定编制了本报告。

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。

一、本次债券核准情况

2016年3月20日经发行人第七届董事会第九次会议审议通过，2016年5月27日经发行人2015年度股东大会审议通过，2017年5月19日经中国证监会“证监许可【2017】743号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。

2018年10月29日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“陆家嘴股份”）成功发行10亿元2018年公司债券（第二期）（以下简称“18陆债02”）。

2019年3月5日，发行人成功发行28亿元2019年公司债券（第一期）（以下简称“19陆债01”）。

2019年5月13日，发行人成功发行7亿元2019年公司债券（第二期）（以下简称“19陆债03”）。

2022年3月30日经发行人第九届董事会第五次会议审议通过，2022年5月19日经发行人2021年度股东大会审议通过，2022年9月7日经中国证监会“证监许可【2022】2052号”文件核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过100亿元的公司债券。

2022年9月15日，发行人成功发行5亿元2022年公司债券（第一期）（以下简称“22陆债01”）。

2023年3月16日，发行人成功发行15亿元2023年公司债券（第一期）（以下简称“23陆债01”）。

2023年6月6日，发行人成功发行25亿元2023年公司债券（第二期）（以下简称“23陆债02”）。

二、本次债券的主要条款

（一）18陆债02

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）。

2、发行总额：10亿元。

3、债券期限：5年期，附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利

率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：3.15%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本次债券信用等级为 AAA 级。

（二）19 陆债 01

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）。

2、发行总额：28 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：2.80%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本次债券信用等级为 AAA 级。

（三）19 陆债 03

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）。

2、发行总额：7 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：3.05%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本次债券信用等级为 AAA 级。

（四）22 陆债 01

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行总额：5 亿元。

3、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：3.17%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级。本次债券无债项评级。

（五）23 陆债 01

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

2、发行总额：15 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：3.24%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级。本次债券无债项评级。

（六）23 陆债 02

1、债券名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行总额：25 亿元。

3、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、债券票面利率：3.10%。

5、担保情况：本次债券为无担保债券。

6、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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级。本次债券无债项评级。

三、本次债券的重大事项

国泰君安作为“18 陆债 02”、“19 陆债 01”、“19 陆债 03”、“22 陆债 01”、“23 陆债 01”和“23 陆债 02”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司关于子公司重大资产抵押的公告》。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本次债券重大事项报告如下：

2023 年 6 月，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（以下简称“公司”）之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

1、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 3,765,898.53 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 34.98%。截至本公告发布日，2023 年累计新增抵押物账面价值占公司 2022 年末净资产的 76.95%。

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。

2、抵押情况

抵押人、债务人：上海东袁置业有限公司

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 亿元贷款本金主债权外，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)。

东袁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

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。

(三) 影响分析和应对措施

目前公司各项业务经营正常，上述抵押事项对公司日常经营、偿债能力等无重大影响。

四、提醒投资者关注的风险

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》规定及《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的有关约定，国泰君安作为“18 陆债 02”、“19 陆债 01”、“19 陆债 03”、“22 陆债 01”、“23 陆债 01”和“23 陆债 02”的受托管理人，为充分保障债券持有人的利益，履行债券受托管理人职责，出具本临时受托管理事务报告。

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对本次涉及上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司子公司重大资产抵押事项予以披露，特此提醒投资者关注相关风险，并请投资者对相关事宜作出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：陈心昊

联系电话：021-38677925

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司子公司重大资产抵押的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

