

债券简称：22 金桥 G1/22 金桥债 01

债券代码：184422.SH/2280250.IB

债券简称：22 金桥 G2/22 金桥债 02

债券代码：184580.SH/2280412.IB

海通证券股份有限公司

关于上海金桥（集团）有限公司涉及子公司挂牌转让

新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划

的临时债权代理事务报告

债权代理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

二〇二五年一月

重要声明

本报告依据《2022 年上海金桥（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》）等相关规定和约定、公开信息披露文件以及上海金桥（集团）有限公司（以下简称公司、金桥集团或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权人海通证券股份有限公司（以下简称海通证券）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。

一、子公司挂牌转让新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划事项

根据发行人 2024 年 12 月 26 日披露的《上海金桥（集团）有限公司关于子公司挂牌转让新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划的公告》（以下简称公告），发行人披露了关于子公司挂牌转让新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划的情形，具体情况如下：

（一）背景

为优化经营模式、盘活存量资产、提升运营效率，金桥集团合并范围内子公司上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“浦东金桥”）作为原始权益人，以上海新金桥广场实业有限公司（以下简称“标的公司”）所持有的位于上海市北京西路 1-39 号（单号）等的物业资产作为底层标的物业，发行资产支持专项计划资产支持证券。

近日，上海联合产权交易所官网公告了“产权成交公告”，标的公司股权已成交，成交价格为 11.98 亿元。上海联合产权交易所有限公司出具了《产权交易凭证（A1 类-挂牌类）》，确认受让方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”（100.00%））。

（二）交易概述

1、本次交易的基本情况

交易标的名称：上海新金桥广场实业有限公司 100%股权

交易事项：转让

交易价格：不低于经浦东新区国资委备案价格，最终交易价格根据公开挂牌结果确定。

标的公司账面值：截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司所有者权益合计 3.61 亿元。

2、本次资产交易的目的和原因

为优化经营模式、盘活存量资产、提升运营效率，浦东金桥将通过上海联合产权交易所挂牌转让标的公司全部股权及对该公司享有的债权（如有），并作为原始权益人，以标的公司所持有的位于上海市北京西路 1-39 号（单号）等的物业资产（产权证号：沪房地黄字（2007）第 000632 号，以下简称“标的资产”）作为底层标的物业，开展资产证券化事项。计划管理人拟设立专项计划并代表专项计划参与标的公司全部股权的摘牌。

（三）受让方主要情况

受让方名称：华安未来资产管理（上海）有限公司

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013 年 10 月 01 日

法定代表人：杜煊君

营业期限：2013 年 10 月 01 日至不约定期限

经营范围：特定客户资产管理业务，中国证监会许可的其他业务。

【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】

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位

368 室

统一社会信用代码：91310000080024263K

（四）交易标的基本情况

标的公司名称：上海新金桥广场实业有限公司

成立时间：1994 年 12 月 30 日

注册地（地址）：上海市黄浦区北京西路 1 号

经营范围：一般项目：酒店管理；个人商务服务；会议及展览服务；票务代理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理；健身休闲活动；体育健康服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；服装服饰零售；小微型客车租赁经营服务；洗车服务；翻译服务；礼仪服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；城市绿化管理；日用产品修理；日用电器修理；房地产经纪；安全技术防范系统设计施工服务；信息系统集成服务；住宅水电安装维护服务；普通机械设备安装服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳务服务（不含劳务派遣）；消防技术服务。（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） 许可项目：住宿服务；高危险性体育运动（游泳）；餐饮服务；酒类经营；烟草制品零售；基础电信业务；住宅室内装饰装修；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；特种设备安装改造修理。（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)

注册资本(万元): 27,505.800000 人民币

经济类型: 国有控股企业

法定代表人: 施良

统一社会信用代码/组织机构代码: 91310101132383779K

标的公司 2023 年度营业收入 1.36 亿元、利润总额 0.29 亿元、净利润 0.22 亿元, 2023 年末资产总计 3.92 亿元、负债总计 0.54 亿元、所有者权益 3.38 亿元。2023 年度审计机构是众华会计师事务所(特殊普通合伙), 审计报告结论是标准无保留意见。

标的公司的股权清晰, 不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况, 不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施, 亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

标的资产的土地用途为综合, 土地使用权来源为出让, 土地使用期限 2002 年 6 月 14 日至 2052 年 6 月 14 日, 土地使用权面积为 6,258.00 m², 建筑面积共计为 41,153.92 m²。实际用途中, 办公建筑面积 12,413.07 m², 公寓式酒店建筑面积 19,110.86 m², 商业建筑面合计 5,694.45 m², 地下车位建筑面合计 3,935.54 m² (120 个地下车位), 竣工日期为 2006 年。标的资产的产权清晰, 不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况, 不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施, 亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

(五) 交易安排、协议签署情况及履约进展

近日, 交易双方签订了《上海市产权交易合同(2024 版)》(编

号：G32024SH1000322），甲方（转让方）为上海金桥出口加工区开发股份有限公司，乙方（受让方）为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”）。

该合同主要条款有：

1、产权交易标的：该合同标的为甲方所持有的上海新金桥广场实业有限公司 100%股权。

2、产权交易的方式

该合同项下产权交易于 2024 年 11 月 6 日至 2024 年 12 月 10 日，经上海联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间征集到乙方一个意向受让方，按照产权交易规则确定乙方为产权交易标的受让方，乙方同意依法受让该合同项下产权交易标的。

3、价款：交易价款为人民币 119800 万元。

4、支付方式：乙方应在该合同签订之日起 5 个工作日内，将价款一次性支付至上海联合产权交易所指定银行账户；上海联合产权交易所有限公司在出具产权交易凭证并经甲方申请后 3 个工作日内将全部交易价款支付至甲方指定银行账户。

5、产权交接事项

该合同的产权交易基准日为 2024 年 6 月 30 日，甲、乙双方应当共同配合，于合同签订后 30 个工作日内完成产权持有主体的权利交接，并在获得上海联合产权交易所出具的产权交易凭证后 20 个工作日内，配合标的企业办理产权交易标的的权证变更登记手续。

6、违约责任

(1) 乙方若逾期支付交易价款，每逾期一日应按逾期支付部分价款的 0.5% 向甲方支付违约金，逾期超过 15 日的，则视作乙方违约，甲方有权解除合同，另行公开处置标的，并要求乙方赔偿实际损失。

(2) 甲方若逾期不配合乙方完成产权持有主体的权利交接，每逾期一日应按交易价款的 0.5% 向乙方支付违约金，逾期超过 30 日的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿损失。

(六) 与交易相关的决策情况

1、关于发行资产支持证券的事项，2024 年 4 月 10 日召开的浦东金桥第十届董事会第十三次会议上，已审议通过《关于同意公司注册发行债券类产品及一般性授权事宜的议案》；并于 2024 年 5 月 28 日召开的浦东金桥 2023 年年度股东大会上，也审议通过了《关于公司注册发行债券类产品及一般性授权事宜》。

关于标的公司股权转让的事项，2024 年 10 月 30 日召开的浦东金桥第十届董事会第十七次会议上，已审议通过本次交易的相关议案，全体董事一致同意。

2、上海证券交易所于 2024 年 11 月 13 日出具了《关于对国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2024〕3061 号）。

3、“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”已于 2024 年 12 月 9 日成功设立，发行金额人民币 12 亿元，发行期限 18（3+3+3+3+3+3）年，票面利率 2.27%，债项评级 AAA。

4、2024 年 12 月 13 日，上海联合产权交易所官网公告了“产权成交公告”，标的公司股权已成交，成交价格为 11.98 亿元。上海联合产权交易所有限公司出具了《产权交易凭证（A1 类－挂牌类）》，确认受让方为华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“国君华安资产-金桥股份新金桥广场资产支持专项计划”（100.00%））。

二、影响分析和应对措施

截至公告披露日，本次股权转让的价款按上述合同约定，浦东金桥已全部收讫。经初步估算，本次股权转让将给公司 2024 年度经营业绩产生积极影响。

转让后，标的公司将不再纳入公司合并报表范围。同时，浦东金桥通过本次交易开展资产证券化，可以盘活存量资产，加快资金回笼，提高运营效率，优化公司资产结构、经营模式。

海通证券作为“22 金桥 G1/22 金桥债 01”及“22 金桥 G2/22 金桥债 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》等相关规定和约定出具本债权代理事务临时报告。

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《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责。

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金桥（集团）有限公司涉及子公司挂牌转让新金桥广场股权暨发行资产支持专项计划的临时债权代理事务报告》之盖章页）

