

上海市锦天城律师事务所
关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
发行 2025 年度第五期中期票据的

法律意见书



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11/12 层

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮编：200120

目 录

一、 发行人的主体资格	3
二、 发行程序	9
三、 与本期发行相关的发行文件及中介机构	10
四、 与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险	16
五、 投资人保护相关内容	32
六、 结论意见	33

上海市锦天城律师事务所
关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
发行 2025 年度第五期中期票据之
法律意见书

致：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受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”或“公司”）的委托，指派杨晓律师、王园园律师（以下简称“本所律师”）作为发行人的特聘法律顾问，就发行人发行“2025 年度第五期中期票据”（注册金额人民币 50 亿元，2025 年度第五期发行金额人民币 5.5 亿元）（以下简称“本期中期票据”）所涉及的有关法律事项出具本法律意见书。

本所律师依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国商业银行法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（以下简称“《募集说明书指引》”）、《非金融企业中期票据业务指引》（以下简称“《业务指引》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》等有关法律、法规和规范性文件，按照中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所律师承诺已依据本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件及交易商协会规则指引发表法律意见。

本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人发行本期中期票据的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所已经得到发行人的保证，即发行人向本所提供的为出具本法律意见书必需的原始书面材料、副本材料或口头证言均真实、合法、有效，不存在虚假记载、误

导性陈述及重大遗漏；发行人向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致。

对于本法律意见书至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

本所律师仅就与本期中期票据发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计等专业事项发表意见。本所律师在本法律意见书中对审计结论、财务会计数据等结论及依据的引用，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本法律意见书仅供发行人发行本期中期票据之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人本期中期票据发行必备的法律文件，随同其他材料一同上报，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

基于上述，本所律师根据相关法律法规的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具如下法律意见。

一、发行人的主体资格

（一）发行人具有法人资格

根据发行人提供的资料及本所律师于 2025 年 11 月 26 日通过国家企业信用信息公示系统网站所作查询，发行人现持有上海市市场监督管理局于 2024 年 8 月 1 日核发的《营业执照》，基本信息如下：

公司名称：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132214887Y

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号

法定代表人：徐而进

注册资本：人民币（以下同）503,515.3679 万元

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1994 年 12 月 31 日

营业期限：自 1994 年 12 月 31 日至不约定期限

经营范围：房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品（不含生猪产品）、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁。

经本所律师核查，发行人是依法设立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格。

（二）发行人为非金融企业

根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人未持有金融监管部门授予的金融业务许可证，系具有法人资格的非金融企业。

（三）发行人接受交易商协会自律管理

经本所律师查询交易商协会网站企业类会员名录并经发行人书面确认，截至本法律意见书出具之日，发行人接受交易商协会自律管理。

（四）发行人的设立与主要历史沿革

1992年4月27日，上海市建设委员会作出《关于同意组建上海市原水供应等七家股份有限公司的通知》（沪建经[92]第366号），同意组建上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。1992年5月19日，上海市建设委员会作出《关于上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司的批复》（沪建经[92]第430号），批准上海市陆家嘴金融贸易区开发公司改制为上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司。发行人设立时的总股本为71,500万元，其中，国家股67,000万元，占93.7%；法人股3,000万元，占4.2%，个人股1,500万元，占2.1%。1992年8月30日，发行人获得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为150152500。

1992年5月29日，中国人民银行上海市分行作出（92）沪人金股字第34号文，批准公司总计发行股票71,500万元。

1992年11月12日，上海市人民政府浦东开发办公室作出《关于保留上海市陆

家嘴金融贸易区开发公司建制的批复》（沪府浦办[92]字第 145 号），认定发行人为国营上海市陆家嘴金融贸易区开发有限公司以其第一期开发土地 1.51 平方公里，折资入股组建的股份制子公司。

1993 年 4 月 23 日，上海市证券管理办公室作出《关于对上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司申请股本结构调整的批复》（沪证办[1993]第 010 号），发行人国有股持股股东将 3,000 万股国家股定向转让给社会个人，转让价格为 2.90 元/股。本次转让完成后，上市公司国家股 64,000 万股，法人股 3,000 万股，个人股 4,500 万股。

1993 年 6 月 28 日，公司 A 股股票在上海证券交易所上市交易，A 股股票简称“陆家嘴”，A 股证券代码为“600663”。

1993 年 12 月 9 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 1993 年配股方案的批复》（沪证办[1993]185 号），同意以 10: 4 比例向发行人全体老股东配股，共配 28,600 万股。此次配股中，国家股及法人股股东放弃配股权，配股完成后发行人总股本为 7.33 亿元，其中：国家股 6.4 亿元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

1994 年 6 月 29 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股本总额减资的批复》（沪证办[1994]078 号），同意公司国家股减资 2 亿元。减资后，总股本调整为 5.33 亿元，其中国家股 4.4 亿元，法人股 3,000 万元，社会个人股 6,300 万元。

1994 年 11 月 7 日，上海市证券管理办公室作出《关于同意上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行人民币特种股票（B 股）20000 万股的批复》（沪证办（1994）125 号），同意公司发行人民币特种股票（B 股）20,000 万股。

1994 年 11 月 22 日，公司人民币特种股票（B 股）在上海证券交易所上市交易，B 股股票简称“陆家 B 股”，B 股证券代码“900932”。

1994 年 12 月 9 日，上海市外国投资工作委员会作出《关于“上海市陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”转为中外股份有限公司及其公司章程的批复》（沪外贸委批字（94）第 1448 号），批准公司转为中外股份有限公司，公司名称变更为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。公司注册资本 73,300 万元，其中人民币股票（A 股）53,300 万元，占注册资本 72.7%；人民币特种股票（B 股）20,000 万

元，占注册资本 27.3%。1994 年 12 月 7 日，上海市工商行政管理局核发《外国企业、外商投资企业名称登记核准通知书》，同意公司名称定为“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司”。

1997 年 3 月，经中国证监会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1996]14 号）、上海市证券管理办公室《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九六年增资配股方案的意见》（沪证办[1996]191 号）、国家国有资产管理局《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司国家股配股有关问题的批复》（国资企发[1996]100 号）、上海市外国投资工作委员会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字（97）第 124 号）、上海市证券管理办公室《关于核准上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九六年中期分配方案及股本总额的通知》（沪证司（1997）001 号）等有权机关的批准，发行人首先以 73,300 万股的原有总股本为基数以 10:3 比例向全体老股东配股，共配股 21,990 万股，配股价格 A 股为 5.50 元/股，B 股为 0.6628 美元/股，配股完成后，发行人的股本总额增至 95,290 万股；随后，发行人按配股完成后的总股本以 10:4 的比例进行未分配利润转增股本，本次转增完成后，发行人注册资本由 73,300 万元增加至 133,406 万元，其中，国家股 80,080 万元，占 60%，法人股 5,460 万元，占 4.1%，社会公众股 11,466 万元，占 8.6%，境外投资股（B 股）36,400 万元，占 27.3%。

1999 年 12 月 21 日，经中国证监会上海证券监管办公室《关于核准上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九八年度资本公积金转增股本方案的通知》（沪证司（1999）203 号）、上海市外国投资工作委员会《关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[99]第 1428 号）批准，发行人以转增前总股本 133,406 万股为基数，按每 10 股转增 4 股的比例使用资本公积转增股本。本次资本公积金转增股本后，公司股本总额由 133,406 万股增至 186,768.4 万股，其中国家股为 112,112 万股，占 60.03%；社会法人股为 7,644 万股，占 4.09%；社会公众股为 16,052.4 万股，占 8.59%；境内上市外资股为 50,960 万股，占 27.29%。

2005 年 12 月 8 日，发行人召开股东大会并作出决议，决定实施股权分置改革。2005 年 12 月，经商务部《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权转让的批复》（商资批[2005]3204 号）、上海市外国投资工作委员会《关于转发<商务部关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权转让的批复>的通知》

（沪外资委批字[2005]3988号）批准，公司非流通股股东上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“陆家嘴集团”）将 5,338.356279 万股转让给社会公众流通股股东，上海国际信托投资有限公司将 279.983721 万股转让给社会公众流通股股东。股权分置改革完成后，发行人总股本为 1,867,684,000 股，其中国有股授权陆家嘴集团经营 106,773.643721 万股，占 57.17%；社会法人股中，上海国际信托投资有限公司持 5,600.016279 万股，占 3%；陆家嘴集团持 882 万股，占 0.47%，申银万国证券股份有限公司持 882 万股，占 0.47%；社会公众股为 21,670.74 万股，占 11.60%；境内上市外资股（B 股）为 50,960 万股，占 27.29%。

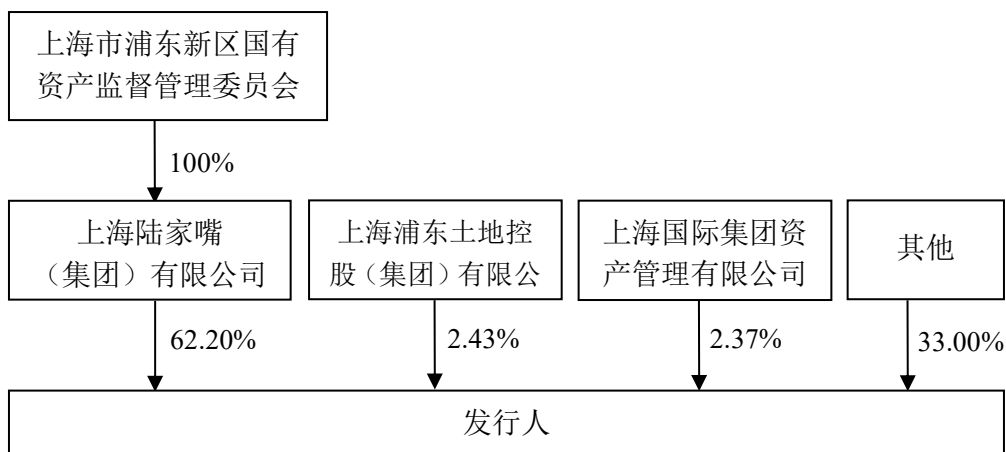
2016 年 5 月 27 日，发行人召开 2015 年度股东大会并决议通过了《公司 2015 年度利润分配方案的议案》，同意公司以 2015 年末总股本 1,867,684,000 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 5.08 元（含税）并送红股 8 股，共计分配现金红利 948,783,472 元，送红股 1,494,147,200 股。2016 年 6 月 7 日，发行人发布《2015 年度利润分配实施公告》，根据该公告，发行人 2015 年度利润分配实施完成后，发行人股本总额将变更为 3,361,831,200 股，其中包含 A 股 2,444,551,200 股，B 股 917,280,000 股；相应的，发行人注册资本及实收资本将变更为 3,361,831,200 元。2016 年 11 月 2 日，上海市工商行政管理局就本次增资向发行人核发了《营业执照》，载明发行人注册资本为 336,183.12 万元。

2019 年 4 月 19 日，发行人召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《2018 年度利润分配方案》，同意发行人以 2018 年末总股本 3,361,831,200 股为基数，按每 10 股向全体股东分配现金红利 4.99 元（含税）并送红股 2 股，共计分配现金红利 1,677,553,768.80 元（含税），送红股 672,366,240 股。2019 年 5 月 24 日，发行人就此发布《2018 年年度权益分派实施公告》。以上利润分配方案已于 2019 年 6 月实施完毕，发行人总股本由 3,361,831,200 股变更为 4,034,197,440 股，注册资本由人民币 3,361,831,200 元相应变更为人民币 4,034,197,440 元。2020 年 5 月 21 日，上海市市场监督管理局向发行人核发了《营业执照》，载明发行人注册资本为 403,419.7440 万元。

2023 年 4 月 10 日，发行人召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》，同意发行人以向陆家嘴集团发行股份的方式购买陆家嘴集团持有的上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司 100%股权、上海东袤置业有限公司 30%股权，同时拟向不超

过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，本次募集配套资金总额不超过 66 亿元。2023 年 6 月 29 日，中国证监会出具《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），同意发行人向陆家嘴集团发行 778,734,017 股股份购买相关资产，及发行股份募集配套资金不超过 66 亿元的注册申请。2023 年 8 月 10 日，发行人就此发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，记载以上发行股份及支付现金购买资产事宜已实施完毕，发行人总股本由 4,034,197,440 股变更为 4,812,931,457 股，注册资本由人民币 4,034,197,440 元相应变更为人民币 4,812,931,457 元。2023 年 8 月 24 日，上海市市场监督管理局向发行人核发了《营业执照》，载明发行人注册资本为 481,293.1457 万元。2024 年 7 月 9 日，发行人进一步发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，记载以上发行股份募集配套资金事宜已实施完毕，发行人总股本由 4,812,931,457 股变更为 5,035,153,679 股，注册资本由人民币 4,812,931,457 元相应变更为人民币 5,035,153,679 元。2024 年 8 月 1 日，上海市市场监督管理局向发行人核发了更新后的《营业执照》，载明发行人注册资本为 503,515.3679 万元。

经本所律师查阅现有资料，截至本法律意见书出具之日，发行人的股本结构和实际控制关系如下图所示：



（五）发行人依法有效存续

根据发行人提供的资料及本所律师于 2025 年 11 月 26 日通过国家企业信用信

息公示系统网站所作查询，截至本法律意见书出具之日，发行人的登记状态显示为“存续（在营、开业、在册）”。根据发行人出具的书面确认文件，发行人设立后持续经营，为依法有效存续的股份有限公司，其设立及主要历史沿革合法合规，不存在法律、法规和规范性文件及其公司章程规定应予终止或解散的情形。

综上，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人系依法设立且有效存续的股份有限公司，具备独立法人资格；发行人为非金融企业；发行人接受交易商协会自律管理；且发行人历史沿革合法合规，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人章程规定应当终止或解散的情形，具备《管理办法》和《业务指引》等规定的发行本期中期票据的主体资格。

二、发行程序

（一）本期发行的批准和授权

发行人《公司章程》第 43 条规定，股东大会是公司的权力机构，行使的职权包括：审议批准公司的年度融资总额；第 115 条规定，董事会行使的职权包括：决定在年度融资预算内的长期融资事项。

2025 年 4 月 22 日，发行人召开第十届董事会第四次会议，审议通过《2025 年度融资方案》，同意 2025 年度（期限为自 2024 年年度股东大会表决通过之日起至 2025 年年度股东大会召开前日）公司有息负债余额拟不超过 760 亿元，融资品种包括但不限于银行贷款等间接融资、关联方借款（包含接受控股股东及其控股子公司贷款）、各类债券及资产证券化（含在银行间市场发行的各类产品，交易所市场发行的各类产品）等；同意公司拟申请注册发行各类债券产品总规模不超过 100 亿元，债券品种包括但不限于中期票据、短期融资券、超短期融资券、资产证券化等，最终以实际发行金额计入 2025 年度有息负债余额；提请股东大会授权董事会，并同意董事会进一步授权公司经营管理层全权负责申请注册发行各类债券产品工作的具体事宜。

2025 年 5 月 20 日，发行人召开 2024 年年度股东大会，审议通过上述《2025 年度融资方案》。发行人相关董事、监事、董事会秘书出席了此次会议，此次股东大会通过的上述决议合法有效。

2025 年 9 月 15 日，发行人召开管理层会议并形成会议纪要，审议通过《关于申请注册不超过 50 亿中期票据事宜的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商

协会申请注册额度不超过人民币 50 亿元（含）的中期票据，发行期限不超过 10 年，可分期发行。

根据发行人提供的有息负债统计表及发行人的说明，截至 2025 年 8 月末，发行人有息负债余额为 694.71 亿元，本期中期票据发行后，发行人有息负债余额未超过《2025 年度融资方案》中规定的有息负债余额上限人民币 760 亿元。

经本所律师核查，发行人上述管理层会议纪要，系根据《公司章程》及 2024 年年年度股东大会决议的明确授权，在股东大会决定的年度融资总额内就本次中期票据注册发行所作出的决定，符合发行人的融资预算，符合有关《公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，内容合法有效。

（二）本期发行的注册

根据《管理办法》《业务指引》的规定，发行人应就本期中期票据的发行在交易商协会注册。

综上所述，本所律师认为，本期中期票据的注册发行已取得法律、法规和规范性文件所要求的发行人内部批准和授权，尚待报交易商协会进行注册发行。

三、与本期发行相关的发行文件及中介机构

（一）《募集说明书》

经本所律师核查发行人为本期发行编制的《募集说明书》，《募集说明书》共分十八章节，包括释义，风险提示及说明，发行条款，募集资金用途，发行人基本情况，公司主要财务状况，发行人资信情况，发行人2025年1-6月情况，债务融资工具信用增进，税务事项，主动债务管理，信息披露安排，持有人会议机制，受托管理人机制，投资者保护条款，违约、风险情形及处置，本期中期票据发行的有关机构，备查文件及查询地址等内容。

综上，本所律师认为，《募集说明书》内容符合交易商协会相关规则及指引中有关信息披露的规定；《募集说明书》披露的本期发行安排等相关内容合法合规。

（二）《法律意见书》

发行人已聘请本所作为本期发行的专项法律顾问，为本期发行出具本法律意见书。本所持有上海市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31310000425097688X），且已通过最近一期考核。经本所律师对交易商协会网站的

公开查询，本所具有交易商协会会员资格。经办律师杨晓持有13101200011133369号《律师执业证》，王园园持有13101202311584111《律师执业证》，该等人员均已按《律师执业年度考核规则》的相关规定参加律师执业年度考核。

本所为在中华人民共和国境内依法设立、执业并有效存续的律师事务所，本所杨晓律师、王园园律师系中国执业律师。根据发行人确认并经本所律师自查，本所及经办律师与发行人不存在关联关系。

（三）《审计报告》

本期发行主要依据的审计报告为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道会计”）出具的发行人2022年度《审计报告》[普华永道中天审字（2023）第10088号]、2023年度《审计报告》[普华永道中天审字（2024）第10088号]、2024年度《审计报告》[普华永道中天审字（2025）第10012号]。

普华永道会计持有上海市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100000609134343），中华人民共和国财政部核发的《会计师事务所执业证书》（会计师事务所编号：31000007）。经本所律师对交易商协会网站的公开查询，普华永道会计具有交易商协会会员资格。会计师陈玲、孙颖、曹志斌、赵莹于签署当年度审计报告时均持有合法有效的《注册会计师证书》。

本所律师认为，普华永道会计为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的会计师事务所，陈玲、孙颖、曹志斌、赵莹于签署当年度审计报告时均系中国执业注册会计师，具备为发行人出具审计报告的资格。根据发行人确认并经本所律师核查，普华永道会计及经办会计师与发行人不存在关联关系。

（四）主承销商

根据《募集说明书》以及发行人与兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）、上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）、交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）、中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）、上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）、上海农村商业银行股份有限公司（以下简称“上海农商银行”）、宁波银行股份有限公司（以下简称“宁波银行”）、平安银行股份有限公司（以下简称“平安银行”）、厦门国际银行股份有限公司（以下简称“厦门银行”）、中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）、国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）、浙商银

行股份有限公司（以下简称“浙商银行”）、中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）、招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）、中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”）、北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）、中国工商银行股份有限公司（以下简称“工商银行”）、中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）签订的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》，发行人委托兴业银行担任本次所注册中期票据（以下简称“本次注册”）的主承销商及簿记管理人，并委托浦发银行、交通银行、民生银行、上海银行、上海农商银行、宁波银行、平安银行、厦门银行、中信银行、国泰海通、浙商银行、中信证券、招商银行、邮储银行、北京银行、工商银行、中国银行担任本次注册的主承销商。

兴业银行持有福建省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350000158142711F），是依法存续的股份有限公司（上市、国有控股）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0013H135010001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，兴业银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业务资质。

浦发银行持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000013221158XC），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0015H131000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，浦发银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业务资质。

交通银行持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000010000595XD），是依法存续的股份有限公司（上市、国有控股）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0005H131000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，交通银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业务资质。

民生银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：

91110000100018988F），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0009H111000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，民生银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业资质。

上海银行持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310000132257510M），是依法存续的股份有限公司（外商投资、上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0139H231000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，上海银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业资质。

上海农商银行持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913100007793473149），是依法存续的股份有限公司（上市、国有控股）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0228H231000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，上海农商银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业资质。

宁波银行持有宁波市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330200711192037M），是依法存续的股份有限公司（外商投资、上市）（外资比例低于25%）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0152H233020001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，宁波银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业资质。

平安银行持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300192185379H），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0014H144030001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，平安银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业资质。

厦门银行持有厦门市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91350000612017727Q），是依法存续的股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0025H235020001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，厦门银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业业务资质。

中信银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101690725E），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0006H111000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，中信银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业业务资质。

国泰海通持有上海市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9131000063159284XQ），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国证券监督管理委员会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号为000000073757），具备证券承销资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，国泰海通系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业业务资质。

浙商银行持有浙江省市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330000761336668H），是依法存续的其他股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0010H133010001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，浙商银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业业务资质。

中信证券持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914403001017814402），是依法存续的股份有限公司（上市）；依法持有中国证券监督管理委员会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（流水号为000000059611），具备证券承销资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，中信证券系交易商协会会员，具备从事非

金融企业债务融资工具承销业务的资格。

招商银行持有深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9144030010001686XA），是依法存续的上市股份有限公司；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0011H144030001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，招商银行为交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具主承销业务资质。

邮储银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：9111000071093465XC），是依法存续的股份有限公司（上市、国有控股）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0018H111000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，邮储银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销业务资质。

北京银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000101174712L），是依法存续的其他股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0107H211000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，北京银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销业务资质。

工商银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91100000100003962T），是依法存续的股份有限公司（上市、国有控股）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0001H111000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，工商银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销业务资质。

中国银行持有北京市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：911000001000013428），是依法存续的其他股份有限公司（上市）；依法持有中国银行保险监督管理委员会颁发的《中华人民共和国金融许可证》（机构编码为B0003H111000001），具备银行业金融业务资格。根据交易商协会网站发布的会员

信息及《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，中国银行系交易商协会会员，具备从事非金融企业债务融资工具的主承销商业务资质。

本所律师认为，兴业银行作为本次注册的主承销商及簿记管理人，浦发银行、交通银行、民生银行、上海银行、上海农商银行、宁波银行、平安银行、厦门银行、中信银行、国泰海通、浙商银行、中信证券、招商银行、邮储银行、北京银行、工商银行、中国银行作为本次注册的主承销商，具备法律、法规、规范性文件规定的资质条件。根据发行人确认并经本所律师核查，兴业银行、浦发银行、交通银行、民生银行、上海银行、上海农商银行、宁波银行、平安银行、厦门银行、中信银行、国泰海通、浙商银行、中信证券、招商银行、邮储银行、北京银行、工商银行、中国银行与发行人不存在关联关系。

（五）受托管理人

根据《募集说明书》的披露及发行人出具的书面确认，本期中期票据无受托管理人机制。

四、与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

（一）募集资金用途

1、本次注册募集资金用途

根据《募集说明书》，本次中期票据注册金额为 50 亿元，拟用于偿还有息负债，具体为偿还到期债务融资工具及金融机构借款。

其中：

（1）33.4 亿元用于偿还到期债务融资工具，具体如下：

债券名称	金额 (亿)	期限	起息日	到期日	利率	拟使用募集 资金(亿)
21 陆金开 MTN001	5.5	3+2	2021-02-26	2026-02-26	2.90%	5.5
22 陆金开 MTN001	2.4	3+2	2022-02-25	2027-02-25	1.95%	2.4
22 陆金开 MTN002	1.5	3+2	2022-04-01	2027-04-01	2.20%	1.5
25 陆金开 MTN001	11.9	2	2025-03-14	2027-03-14	2.19%	11.9
25 陆金开 MTN003	6	2	2025-07-25	2027-07-25	1.79%	6
25 陆金开 MTN004	6.1	2	2025-08-08	2027-08-08	1.78%	6.1
合计	33.4	—	—	—	—	33.4

（2）16.6 亿元用于偿还银行借款，具体如下：

序号	借款主体	银行	金额 (万元)	拟使用募 集资金额度 (万元)	起息日	到期日	贷款 性质	是否涉 及住宅	担保方 式	是否可 以提前 还款
1	发行人	浦发银行	40,000.00	40,000.00	2025/4/15	2026/4/14	流动资 金借款	否	信用	是
2	发行人	交通银行	58,900.00	46,000.00	2025/4/24	2026/4/23	流动资 金借款	否	信用	是
3	发行人	建设银行	40,000.00	40,000.00	2025/5/12	2026/5/11	流动资 金借款	否	信用	是
4	发行人	工商银行	40,000.00	40,000.00	2025/5/14	2026/5/13	流动资 金借款	否	信用	是
			178,900.00	166,000.00						

2、本期发行募集资金用途

根据《募集说明书》，本期中期票据发行金额为 5.5 亿元，拟用于偿还到期债务融资工具，具体如下：

债券名称	金额 (亿)	期限	起息日	到期日	利率	拟使用募 集资金(亿)
21 陆金开 MTN001	5.5	3+2	2021-02-26	2026-02-26	2.90%	5.5
合计	5.5	—	—	—	—	5.5

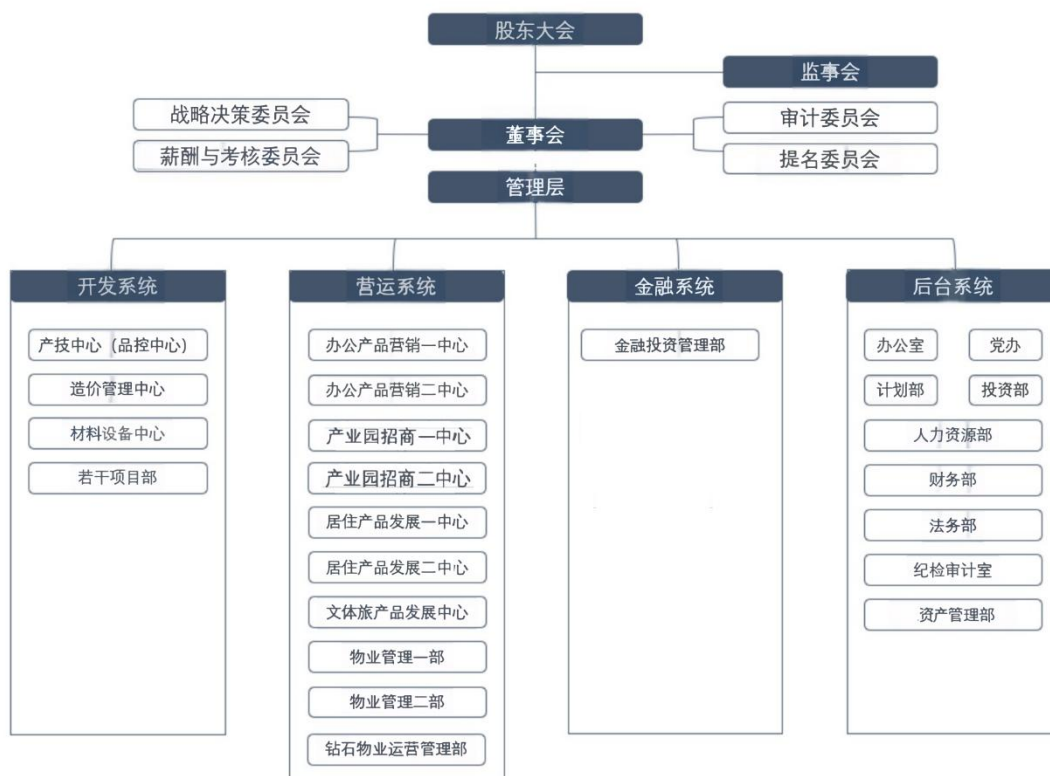
发行人承诺，本期发行的中期票据募集资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常生产经营活动；不会用于商品房房地产的土地储备、保障房开发建设、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，也不用于购买理财、偿还信托贷款；不涉及缴纳土地出让金和国家明令禁止的投资领域和用途，不存在违规增加地方政府债务；不用于上市公司二级市场股票投资（参与上市公司定向增发、协议转让等股权交易除外）；不用于并购或收购资产；发行人本期中期票据募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务；发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，

资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

（二）公司治理情况

经本所律师核查，发行人按照《公司法》《证券法》等法律法规及公司章程的规定，制定了股东大会、董事会、监事会的议事规则及相关规章制度，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了权力机构、决策机构、监管机构与经理层之间的职责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。

截至本法律意见书出具之日，发行人的组织机构图如下：



根据发行人确认并经本所律师核查，发行人的现任董事、监事和高级管理人员不存在不得担任董事、监事和高级管理人员的情况，无公务员兼职情形，不存在法律、法规规定的市场禁入的情况。发行人的董事、监事和高级管理人员的任职，符合《公司法》《公务员法》等法律、法规和规范性文件的规定。

综上，本所律师认为，发行人具有健全的组织机构及治理结构，该组织机构及治理结构符合法律法规及发行人《公司章程》的要求。

（三）业务运营情况

1. 发行人的业务范围

根据发行人持有的上海市市场监督管理局于 2024 年 8 月 1 日核发的《营业执照》，公司经营范围为房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设；纺织品、鞋帽服装、日用百货、日用化学产品，机电设备、五金制品、数码产品、文教用品、玩具、体育器材、首饰、黄金珠宝首饰、包装服务、工艺美术品、皮革制品、鲜花、钟表、箱包、眼镜（隐形眼镜除外）、汽车装饰用品、乐器、家居用品、化妆品、家用电器用品、计算机（除计算机信息系统安全专用产品）、影像器材、通讯器材、一类医疗器材、食品（不含生猪产品）、酒类的批发佣金代理（拍卖除外）零售和进出口；音响设备租赁。

根据《募集说明书》《审计报告》，发行人营业收入主要来源于房地产销售、房地产租赁、金融业和物业管理等板块。根据发行人出具的书面说明并经本所律师核查，发行人及其合并范围内子公司从事该等主营业务已取得相应资质证明或核准。

2. 发行人主要在建工程

经本所律师核查，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及其纳入合并报表范围内子公司的主要在建工程情况如下表所示：

序号	项目名称	项目性质	预计竣工时间	已取得的证照情况
1	前滩 21-02 地块项目	住宅、商业、办公	2026 年	立项批复、土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
2	前滩 21-03 地块项目	住宅、商业、办公	2026 年	立项批复、土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
3	洋泾西区 E08-4、E10-2、E12-1 地块项目	住宅、商业、办公	2027 年	立项批复、四证
4	张江中区单元 74-01 地块项目	商业、办公	2025 年	立项批复、四证
5	川沙 C06-01、C06-02 地块项目	商业、办公	2025 年	立项批复、四证
6	川沙 C06-03 地块项目	住宅	2025 年	立项批复、四证
7	梅园社区 2E8-19 地块项目	住宅、教育、商业、文体、办公	2028 年	立项批复、四证

序号	项目名称	项目性质	预计竣工时间	已取得的证照情况
注：1. 以上“立项批复”指，政府部门就该项目所作出的核准或备案批复；				
2. 以上“土地证”指，《国有土地使用证》或仅记载土地信息的《房地产权证》、《不动产权证书》；				
3. 以上“房产证”指，记载房产信息的《房地产权证》或《不动产权证书》；				
4. 以上“四证”指，土地证、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；				
5. 就上述第 1、2 项工程，主管规资部门已作出关于核定建设项目规划土地意见书的决定。				

3. 发行人的土地储备情况

根据发行人的说明并经本所律师核查，截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及其纳入合并报表范围内子公司的主要土地储备情况如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金总额	已交出让金	出让金来源	拟建项目类别
1	竹园商贸区	上海	5,300	1991 年	864.79	864.79	自有资金	商办
2	小陆家嘴区域内	上海	45,183	1995 年	9,370.44	9,370.44		商办
3	世纪大道两侧	上海	175,815	2001 年	29,761.32	29,761.32		商办、住宅
4	洋泾东区	上海	74,671	2021 年	233,355.7	233,355.7		商办、文体
5	梅园地区	上海	9,635	2024 年	344,053	344,053		办公楼
6	苏地 2008-G-6 号地块*	江苏苏州	362,167	2014 年	96,203.19	96,203.19		工业研发、住宅、商办、加油站
合计		—	672,771	—	713,608.44	713,608.44	—	—

*该项目已暂停相关开发、建设、销售工作

4. 房地产业务开发主体及资质

根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其子公司的房地产项目主要由以下主体负责开发运营，该等开发主体的资质情况如下：

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
1	发行人	一级	2026.8.21
2	上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	二级	2025.12.13
3	上海前滩实业发展有限公司	二级	2028.8.7
4	天津陆津房地产开发有限公司	二级	2026.7.20
5	上海翌久置业有限公司	二级	2028.10.23
6	上海翌淼置业有限公司	二级	2028.10.23

7	上海翌廷置业有限公司	二级	2028.10.23
8	上海翌鑫置业有限公司	二级	2028.10.23
9	上海佳章置业有限公司	二级	2028.10.11
10	上海佳川置业有限公司	二级	2028.10.23
11	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	二级	2028.8.7
12	上海企荣投资有限公司	二级	2025.12.13
13	上海耀龙投资有限公司	二级	2026.5.19
14	上海东袤置业有限公司	二级	2026.1.18
15	上海戎邑置业有限公司	二级	2028.1.9

5. 2022 年以来拿地情况

根据发行人的确认并经本所核查，2022 年以来，发行人的拿地情况具体如下：

地块名称	所在地	土地面积	拿地主体	取得时间	出让金总额	已付出让金	拟建项目类别	自有资金比例
上海市浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	上海	63,675.3 平方米	上海佳川置业有限公司	2022/7/25	476,950 万元	476,950 万元	普通商品房	100%
上海市浦东新区梅园社区 C000101 单元 2E8-17 地块	上海	9634.7 平方米	发行人	2024/10/31	344,053 万元	344,053 万元	办公楼	100%

除上述地块外，2022 年至今，发行人无其他拿地情况，且不存在媒体报道“拿地王”的情况。发行人购置土地资金来源于自有资金，募集资金严格按发行文件中披露的募集资金用途进行使用，不存在变相用于土地拍卖的情况，能够落实国家房地产调控政策的相关要求。

6. 近三年内重大处罚情况

根据发行人的说明并经本所律师通过国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局上海市税务局重大税收违法实行主体

信 息 公 布 栏

(<https://shanghai.chinatax.gov.cn/newxbwz/tycx/TYCXzdsswfajgblCtrl-init.pfv#>)、中国证监会网站 (<http://www.csrc.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部 (<http://www.mee.gov.cn/>) 等网站所作查询，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内的重要子公司在安全生产、环境保护、产品质量、纳税等方面不存在对本期发行构成实质性障碍的重大行政处罚¹。

7. 房地产业务合法合规性

根据《募集说明书》、发行人出具的书面确认意见，并经本所律师通过相关国土资源部门、住建部门、信用中国等官方网站所作查询，发行人在本期发行中期票据的相关公开信息披露中不存在重大的未披露或者失实披露违法违规行为，亦不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，发行人及其合并范围内子公司的重大在建房地产项目不存在以下情形：

- 1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；
- 2) 包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、违规转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割等在内的违法违规取得土地使用权的情况；
- 3) 包括未按合同定时缴纳土地款，合同期满仍未缴清土地款且数额较大，未缴清地价款但取得土地证等在内的拖欠土地款的情况；
- 4) 土地权属问题；
- 5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；
- 6) 包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等在内的项目用地违反闲置用地规定的情况；
- 7) 相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求，未及时到位等所开发项目违法违规的情况；
- 8) “囤地”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，或受到监管机构处分的记录或造成严重负面的社会事件出现；

¹ 本所律师发表该等法律意见依赖于本所律师根据本法律意见书所列示的检索方式进行核查。

9) 在楼市重点调控城市竞拍地王、哄抬地价的情况；

10) 违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）要求的情况；

11) 因从事《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）（下称“223号文”）中列举的以下不正当经营行为受到相关主管部门的重大行政处罚：

(1) 发布虚假房源信息和广告；

(2) 通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；

(3) 未取得预售许可证销售商品房；

(4) 不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；

(5) 捂盘惜售或者变相囤积房源；

(6) 商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或收取未标明的费用；

(7) 以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；

(8) 将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人。

根据发行人的书面确认并经本所核查，截至本法律意见书出具之日，发行人的房地产开发项目不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等。

综上，本所律师认为，发行人的经营范围及业务合法合规，发行人已具备从事其主营业务所需的经营资质。发行人及其纳入合并报表范围内子公司的主要在建工程符合法律、法规、规范性文件的要求，符合国家相关政策，已按照相关规定办理审批，其房地产项目开发主体具备相应的开发资质。发行人房地产业务合法合规，不存在因从事223号文中列举的不正当经营行为而受到相关主管部门的重大行政处罚的情形。

（四）受限资产情况

根据《募集说明书》及发行人的确认，截至2024年12月31日，发行人及其合并报表范围内子公司所有权或使用权受到限制的资产余额合计为546.55亿元，具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	281.08	抵押
子公司股权	9.16	质押
存货	247.78	抵押
应收账款	0.01	质押
货币资金	8.52	(1) 预售监管资金 8.14 亿元 (2) 工程货币资本金专户 0.11 亿元 (3) 申购股票受限资金 0.22 亿元 (4) 司法冻结款项 0.02 亿元 (5) 诉讼保全 0.03 亿元
合计	546.55	—

1. 抵押资产

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人及其合并报表范围内子公司因提供抵押担保涉及的受限资产总额为 528.86 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	贷款金额	截至 2024 年末贷款余额	借款期限	抵押物	截至 2024 年末抵押物账面价值
1	上海前滩实业发展有限公司	农行	20.00	19.40	15 年期	前滩中心 25-02 地块项目	30.02
2	上海翌森置业有限公司	建行	19.13	13.79	25 年期	张江 75-02 地块项目	25.64
3	上海翌廷置业有限公司	中行、农行	10.00	9.60	10 年期	张江 73-02 地块项目	45.42
4		农行、中行	13.00	9.70	10 年期	张江 74-01 地块项目	
5	上海翌久置业有限公司	工行、交行、建行、中行、上行	49.00	30.15	25 年期	张江 57-01 地块项目	72.23
6	上海翌鑫置业有限公司	交行、中行	23.00	17.44	15 年期	张江 56-01 地块项目	64.32
7	发行人	海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	50.00	49.79	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 1 号楼	9.37

8		浦发	15.00	15.00	15 年期	陆家嘴世纪金融广场 6 号楼、7 号楼及地下空间	4.70
9		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划	30.50	30.44	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 2 号楼	5.91
10		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	30.20	30.15	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 3 号楼	6.07
11		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划	15.80	15.79	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 5 号楼	3.09
12	上海佳川置业有限公司	上行	20.00	4.30	3 年期	川沙新市镇城南社区 C06-03 地块项目土地使用权	49.13
13	上海佳川置业有限公司	上行	12.84	7.45	12 年期	川沙新市镇城南社区 C06-01/02 地块项目房屋建设工程	15.10
14	上海佳章置业有限公司	浦发	3.80	3.03	5 年期	前滩 54 地块项目的部分房屋建设工程	3.29
15	上海企荣投资有限公司	工行	15.00	0	15 年期	前滩 16-02 地块项目	23.18
16	上海东表置业有限公司	浦发、交行、中行、农行、工行	70.00	0	10 年期	洋泾西区地块土地使用权	131.75
17	上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	浦发、上行、工行、中行	67.00	31.96	5 年期	梅园 2E8-19 地块土地使用权	39.68
合计			464.27	287.99	—	—	528.86

2. 质押资产

截至 2024 年 12 月 31 日, 发行人及其合并报表范围内子公司因提供质押担保涉及的受限资产总额为 9.17 亿元, 具体情况如下:

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	贷款金额	截至 2024 年末贷款余额	借款期限	质押物	截至 2024 年末质押物账面价值
1	发行人	海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	50.00	49.79	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 1 号楼应收租赁款	—
2		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划	30.50	30.44	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 2 号楼应收租赁款	—
3		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	30.20	30.15	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 3 号楼应收租赁款	0.01
4		海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划	15.80	15.79	18 年期	陆家嘴世纪金融广场 5 号楼应收租赁款	—
5		工行	9.92	9.82	3 年期	企荣公司 100%之股权账面价值	9.16
6	上海企荣投资有限公司	工行	15.00	—	15 年期	前滩 16-02 地块项目前滩国际广场应收租赁款	—
合计			151.42	135.99	—	—	9.17

本所律师认为，发行人及其合并报表范围内子公司前述抵押、质押行为合法合规，不会对本期中期票据的发行构成实质性影响。

（五）或有事项

1. 对外担保情况

根据《募集说明书》《审计报告》并经发行人确认，截至 2024 年 12 月末，发行人及其合并报表范围内的子公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 3,862,315,147.89 元。该等担保事项系发行人及其合并报表范围内的子公司按照房地产经营惯例为购房客户向银行申请按揭贷款提供的阶段性担保，相关担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。在担保期内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致发行人因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。届时发行人可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代

垫款项，因此相关的信用风险很低。除该等情形外，截至 2024 年 12 月末，发行人及其合并报表范围内的子公司无其他对外担保事项。

本所律师认为，发行人及合并报表范围内的子公司上述对外担保行为合法合规，不会对本期发行构成实质性影响。

2. 未决诉讼、仲裁情况

经核查发行人公开披露的公告文件，并经发行人确认，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内的子公司存在一起涉案金额超过1000万元，且占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上的未决重大诉讼、仲裁案件，即苏州绿岸房地产开发有限公司（以下简称“苏州绿岸”）土壤污染侵权纠纷案：

就发行人合并报表范围内的控股子公司苏州绿岸名下部分土地存在污染及其相关事宜，发行人自 2022 年起，依据上市公司信息披露规则已累计发布了 10 次专项公告。具体情况详见发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和发行人指定信息披露媒体发布的公告。绿岸公司已暂停相关开发、建设、销售工作。

发行人将持续关注本次风险事项后续进展，审慎分析评估其对发行人的影响，认真落实各项应对措施予以妥善处理，并根据事项进展情况及时履行信息披露义务，全力维护发行人及全体股东的利益。

目前公司各项业务经营正常，上述未决诉讼、仲裁事项对公司日常经营、偿债能力等无重大不利影响。

除上述案件外，根据发行人确认及本所核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司不存在其他尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

3. 发行人重大承诺

根据发行人已披露的资料并经发行人确认，发行人重大承诺事项为物业开发支出承诺，具体金额如下：

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日余额 (经审计)	2023 年 12 月 31 日余额 (经审计)
存货	4,392,355,484.48	5,532,485,731.85
投资性房地产	1,186,829,020.23	1,676,894,445.88

根据发行人的说明，该重大承诺事项主要是指发行人及合并报表范围内的子公司签署的物业开发相关合同项下尚未支付的合同价款预计支出。经本所律师核查及

发行人确认，发行人合并报表范围内的子公司重大承诺行为合法合规，不会对本期发行构成实质性影响。

（六）重大资产重组情况

根据《募集说明书》、发行人说明并经本所律师核查，报告期内，发行人存在如下重大资产重组事项：

1. 重组方案

根据发行人发布的《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》，以及发行人提供的相关交易协议等文件并经本所律师核查，发行人拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有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”）100%股权、上海东袤置业有限公司（以下简称“东袤公司”）30%股权；以支付现金方式购买上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩投资”，与“陆家嘴集团”合称“交易对方”）持有的上海耀龙投资有限公司（以下简称“耀龙公司”）60%股权、上海企荣投资有限公司（以下简称“企荣公司”）100%股权。上述交易价格（不含募集配套资金金额）合计为 1,331,896.495 万元。

同时，发行人拟向不超过 35 名符合条件的特定对象，以发行股份的方式募集配套资金，募集配套资金总额不超过 660,000.00 万元，不超过以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，发行股份数量不超过本次重组前发行人总股本的 30%。

2. 所处的阶段及已履行的法律程序

截至本法律意见书出具之日，本次重组发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金相关工作均已完成。本次重组履行的法律程序如下：

（1）发行人的批准和授权

2022 年 12 月 15 日，发行人召开第九届董事会 2022 年第四次临时会议，审议通过了本次重大资产重组预案等相关议案，并同意发行人与交易对方签署本次交易相关协议。

2023 年 3 月 23 日，发行人召开第九届董事会 2023 年第三次临时会议，审议通过了本次重大资产重组方案等相关议案，并提请股东大会授权董事会全权办理本次交易的有关事项。

2023年4月10日，发行人召开2023年第一次临时股东大会，审议通过了本次重大资产重组方案等相关议案。

（2）交易对方的批准和授权

2023年3月20日，陆家嘴集团召开董事会并形成决议，同意本次交易所涉相关事项。

2023年3月22日，前滩投资召开董事会并形成决议，同意本次交易所涉相关事项。

本次交易的交易对方均已取得其内部决策机构关于参与本次交易的批准和授权。

（3）相关主管部门的批准与备案

2023年3月21日，本次交易涉及的昌邑公司《资产评估报告》、东袁公司《资产评估报告》、耀龙公司《资产评估报告》、企荣公司《资产评估报告》完成上海市浦东新区国资委评估备案。本次交易标的资产的转让已经相关土地管理部门同意。

2023年4月7日，上海市浦东新区国资委出具《关于陆家嘴股份有限公司重大资产重组有关事项的批复》（浦国资委〔2023〕28号），原则同意本次重大资产重组方案。

（4）上海证券交易所审核通过

2023年6月8日，上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具《上海证券交易所并购重组审核委员会2023年第2次审议会议结果公告》，上交所并购重组审核委员会对发行人提交的本次交易事项进行了审议，审议结果为本次交易符合重组条件和信息披露要求。

（5）中国证监会关于本次交易的批复

2023年6月29日，中国证监会出具《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），同意发行人向陆家嘴集团发行778,734,017股股份购买相关资产，以及发行股份募集配套资金不超过66亿元的注册申请。该批复自下发之日起12个月内有效。

（6）实施情况

2023年8月10日，发行人发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上

市公告书》，本次交易涉及的发行股份及支付现金购买资产事宜及标的资产过户手续已办理完毕，发行人已完成发行股份购买资产的新增注册资本验资及向陆家嘴集团发行新股的股份登记手续，本次股份发行完成后，发行人总股本由 4,034,197,440 股变更为 4,812,931,457 股，注册资本由人民币 4,034,197,440 元相应变更为人民币 4,812,931,457 元。

2024 年 7 月 9 日，发行人发布《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，本次交易涉及的募集配套资金总额为人民币 1,799,999,998.20 元，对应新增发行股份数量为 222,222,222 股，发行人已完成本次募集配套资金向特定对象发行股份对应的新增股份的登记手续，本次股份发行完成后，发行人总股本由 4,812,931,457 股变更为 5,035,153,679 股，注册资本由人民币 4,812,931,457 元相应变更为人民币 5,035,153,679 元。

3. 重组涉及的合规性

(1) 本次交易方案符合《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》等相关法律、法规和规范性文件及发行人《公司章程》的规定。

(2) 本次交易已经取得全部必要的批准和授权，相关交易协议约定的生效条件已经满足，本次交易依法可以实施。

(3) 发行人已完成本次交易涉及的标的资产的过户、现金对价支付、发行股份购买资产及募集配套资金部分的新增股份发行、验资及股份登记手续，实施情况合法有效。

(4) 在交易各方切实履行相关协议及承诺的基础上，本次交易后续事项的办理不存在实质性法律障碍。

4. 重组对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次重组对发行人本期中期票据发行的主体资格及决议有效性不产生实质影响。

根据发行人的确认并经本所律师核查，本次重组涉及的重组程序及相应的投资者保护机制符合法律法规及规则指引要求，对发行主体资格及发行决议的有效性未产生不利影响。除该重组事项外，自报告期至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司不存在其他重大资产重组情况。

（七）信用增进情况

根据《募集说明书》及发行人出具的书面确认，本期中期票据发行不存在信用增进安排。

（八）存续债券情况

根据发行人《募集说明书》《审计报告》《企业信用报告》等文件以及发行人的书面确认，截至本法律意见书出具之日，发行人存续债券情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限 (年)	发行 规模	票面 利率 (%)	余额
1	24 陆债 02	发行人	2024-06-06	2029-06-06	5	10.00	2.55	10.00
2	24 陆债 01		2024-02-28	2029-02-28	3+2	25.00	2.80	25.00
3	23 陆债 03		2023-10-12	2028-10-12	3+2	20.00	3.08	20.00
4	23 陆债 02		2023-06-06	2028-06-06	3+2	25.00	3.10	25.00
5	23 陆债 01		2023-03-16	2028-03-16	3+2	15.00	3.24	15.00
6	22 陆债 01		2022-09-15	2029-09-15	5+2	5.00	3.17	5.00
公司债券小计		—	—	—	—	100.00	—	100.00
7	25 陆金开 MTN004	发行人	2025-08-08	2027-08-08	2	6.1	1.78	6.10
8	25 陆金开 MTN003		2025-07-25	2027-07-25	2	6.00	1.79	6.00
9	25 陆金开 MTN002		2025-06-13	2028-06-13	3	6.00	1.87	6.00
10	25 陆金开 MTN001		2025-03-14	2027-03-14	2	11.90	2.19	11.90
11	24 陆金开 MTN001		2024-08-30	2029-08-30	5	20.00	2.52	20.00
12	22 陆金开 MTN002		2022-04-01	2027-04-01	3+2	23.00	2.2	1.50
13	22 陆金开 MTN001		2022-02-25	2027-02-25	3+2	10.00	1.95	2.40
14	21 陆金开 MTN001		2021-02-26	2026-02-26	3+2	10.00	2.90	5.50
债务融资工具小计		—	—	—	—	93.00	—	59.40
15	23LJZ 优	发行人	2023-06-06	2041-06-06	3+3+3+3+3+3	15.80	3.00	15.77
16	23LJZ 次		2023-06-06	2041-06-06	18	0.01	-	0.01
17	22LJZ2 优		2022-09-14	2040-09-14	3+3+3+3+3+3	30.20	2.98	30.11
18	22LJZ2 次		2022-09-14	2040-09-14	18	0.01	-	0.01
19	22LJZ 优		2022-01-18	2040-01-18	3+3+3+3+3+3	30.50	2.65	30.39

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限 (年)	发行 规模	票面 利率 (%)	余额
20	22LJZ 次		2022-01-18	2040-01-18	18	0.01	-	0.01
21	21LJZ 优		2021-07-22	2039-07-22	3+3+3+3+3+3	50.00	2.66	49.65
22	21LJZ 次		2021-07-22	2039-07-22	18	0.01	-	0.01
其他小计		—	—	—	—	126.54	—	125.96
合计		—	—	—	—	319.54	—	285.36

经发行人确认并经本所律师核查，截至《募集说明书》签署日，发行人不存在发行的债务融资工具或其他债务有违约或迟延履行本息且仍处于继续状态的情形。

（九）需要说明的其他问题

1. 关于土地增值税清算准备金

根据上海市地方税务局 2002 年下发之沪地税地[2002]83 号税务通知，按主管税务机关的要求，发行人及子公司土地批租项目自 2006 年 10 月 1 日开始按销售收入预征 1%的土地增值税，并自 2010 年 9 月起，按照 2%的预征率预缴土地增值税。

国家税务总局于 2006 年 12 月 28 日发布了国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，规定各省税务机关可依据本通知规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。根据审计报告，发行人及子公司已经按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的相关规定对房产开发项目计提了土地增值税清算准备金；并按照最佳估计数对土地批租项目计提了土地增值税清算准备金。但鉴于发行人及子公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终税务结果可能与发行人及子公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

2. 苏州绿岸名下部分土地存在污染事宜

如本法律意见书“四、与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险”之“（五）或有事项”之“2.未决诉讼、仲裁情况”章节所述，苏州绿岸名下部分土地存在污染。目前，苏州绿岸已暂停地块相关开发、建设、销售工作，并已对相关污染地块实施了严格管理。陆家嘴股份专项工作小组正全力以赴开展处置、维权工作，推进污染地块详细调查确认污染范围及程度及风险评估，与苏州当地政府及苏钢集团交涉，推动相关责任方承担后续处置责任。

五、投资人保护相关内容

（一）违约、风险情形及处置

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》“违约、风险情形及处置”章节中已对违约事件、违约责任、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制等内容做出明确规定，该等规定符合法律、法规、规范性文件及交易商协会的自律规则，合法有效。

（二）受托管理人

根据《募集说明书》的披露及发行人的书面确认，本期中期票据无受托管理人机制。

（三）持有人会议机制

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》“持有人会议机制”章节中已对持有人会议目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议表决和决议等内容做出明确规定，该等规定符合法律、法规、规范性文件及交易商协会的自律规则，合法有效。

（四）投资人保护条款

根据《募集说明书》的披露及发行人的书面确认，发行人未就本期中期票据设置投资者保护条款。

（五）主动债务管理

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》“主动债务管理”章节中已对置换、同意征集机制等内容做出明确规定，该等规定符合法律、法规、规范性文件及交易商协会的自律规则，合法有效。

综上，本所律师认为，《募集说明书》已对投资人保护的相关内容进行了阐述和披露，主要内容符合相关法律、法规、规范性文件及交易商协会的自律规则的相关规定，合法有效。

六、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人系在中国境内依法成立、有效存续的具有法人资格的非金融企业，具备发行本期中期票据的主体资格。

（二）本期中期票据发行已获得必要的内部批准与授权，尚需在交易商协会完

成注册。

（三）发行人已按照《管理办法》和《募集说明书指引》的要求编制了《募集说明书》，其内容符合有关信息披露的规定。本期发行有关中介机构均具备相关资质，且与发行人之间不存在关联关系。

（四）本期中期票据发行符合《管理办法》等法律、法规及交易商协会有关自律规则的规定。发行人不存在可以预见的影响本期中期票据发行的重大法律事项及潜在的法律风险。

本期中期票据发行尚需依据《管理办法》的规定履行信息披露义务。

本法律意见书正本肆份，经本所经办律师签字，并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行 2025 年度第五期中期票据之法律意见书》的签字盖章页）

上海市锦天城律师事务所（盖章）



经办律师：杨 晓 （签名）

王园园 （签名）

2025 年 12 月 25 日