

东方证券承销保荐有限公司
关于光大嘉宝股份有限公司新增借款和资产抵质押
的临时受托管理事务报告

东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）作为光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)（债券简称“22 嘉宝 01”，债券代码：137796.SH）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。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》等相关规定及本期债券受托管理协议的约定，现就本次债券重大事项报告如下：

一、新增单笔借款

（一）新增借款情况

- 1、债权人名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司上海普陀区支行、交通银行股份有限公司上海闵行支行
- 2、债务人名称：上海泰琳实业有限公司
- 3、借款金额：30 亿元
- 4、借款用途：置换存量项目开发贷款余额、置换项目建设产生的股东借款余额以及支付项目建设尾款
- 5、借款期限：180 个月
- 6、担保措施：抵押、质押
- 7、协议签署情况：2023 年 6 月在上海市签署

（二）影响分析和应对措施

上述新增借款系发行人控股子公司在项目融资置换过程中形成的，属于公司正常经营活动范围。截至本公告出具日，发

行人各项业务经营情况稳定，所有债务均已按约定还本付息，上述新增借款事项不会对发行人经营情况和偿债能力产生不利影响。

二、新增单项受限资产

（一）受限资产抵质押情况

1、抵质押情况

（1）债权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司上海普陀区支行、交通银行股份有限公司上海闵行支行；债务人：上海泰琳实业有限公司；抵押人/出质人：上海泰琳实业有限公司。

（2）担保人和被担保人基本情况

担保人/被担保人：上海泰琳实业有限公司。经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；食品销售。（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：金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；普通机械设备安装服务；服装服饰批发；服装服饰出租；服装服饰零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；城市绿化管理；物业管理；住房租赁；物业服务评估；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告发布；会议及展览服务；日用百货销售；日用品销售；电动汽车充电基础设施运营；酒店管理；饲料原料销售。（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）

(3) 被担保债权金额：30 亿元；类型：固定资产银团贷款；起止期限：2023 年 6 月至 2038 年 6 月。

(4) 抵押类型：不动产抵押；范围：债务人在主合同项下应向抵押权人支付和偿还的本金、利息（包括但不限于利息、复利、逾期利息及罚息）、手续费及其它费用、税款、违约金、损害赔偿金，抵押权人实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、执行费、仲裁费、律师代理费、拍卖费、差旅费等，但法律、法规、行政规章等要求必须抵押权人承担的费用除外）；债务人在主合同项下应向抵押权人支付的任何其他款项；抵押权人为了实现抵押合同项下的抵押权而发生的所有费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）；抵押人在抵押合同项下应向抵押权人支付的任何其他款项；法律法规及监管规定不应该由抵押人承担的费用除外。抵押责任承担期间：抵押权存续期间为自抵押合同生效之日起至抵押担保范围内的所有债务按主合同条款被全部清偿完毕之日止。

(5) 质押类型：应收账款质押；范围：债务人在主合同项下应支付和偿还的本金、利息（包括但不限于利息、复利、逾期利息及罚息）、手续费及其它费用、税款、违约金、损害赔偿金，质权人实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）；债务人在主合同项下应向质权人支付的任何其他款项；质权人为了实现应收账款质押合同项下的质权而发生的所有费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）；出质人在应收账款质押合同项下应向质权人支付的任何其他款项；质押责任承担期间：质押权存续

期间为自质押合同生效之日起至质押担保范围内的所有债务按主合同条款被全部清偿完毕之日止。

(6) 共同担保、反担保情况：无。

(7) 抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况：抵押人与债权人已签署抵押合同并办理他项权证。

2、抵押物情况

(1) 资产名称：光大安石虹桥中心房产（产证编号：沪（2023）长字不动产权第 001698 号

(2) 类别：办公楼、商铺及车位

(3) 位置：上海市长宁区

(4) 数量（面积）：建筑面积 153,211.28 平方米

(5) 所有权归属：上海泰琳实业有限公司

(6) 评估价值：签署抵押合同之日，抵押权人及抵押人双方同意的抵押物评估价值共计人民币 514,000.00 万元；

(7) 累计抵押情况：截至本公告之日，该抵押物以第一顺位抵押予前序贷款银行，并以第二顺位抵押予本次融资债权人，除此以外，不存在其他权利受限情况。需说明的是，截至本报告出具之日，前序贷款已经偿还完毕，前序贷款银行将配合办理第一顺位抵押的解押手续，届时，本次融资的抵押担保将自动上升为第一顺位抵押担保。

3、质押物情况

(1) 质押物为光大安石虹桥中心的全部应收租金。

(2) 累计质押情况：截至本公告之日，上述质押物除本次融资质押予债权人外，无其他权利受限情况。

（二）相关决策情况

上述抵质押事项已通过发行人内部决策审批，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

本次抵质押不涉及主管机关批准或备案情况、不涉及召开债券持有人会议。

（三）影响分析和应对措施

上述资产抵质押符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动的范围，发行人目前经营状况良好，上述资产抵质押不会对公司生产经营、财务情况和偿债能力产生不利影响。

东方投行作为债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告，并提醒投资者注意相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东方证券承销保荐有限公司关于光大嘉宝股份有限公司新增借款和资产抵质押的临时受托管理事务报告》之签章页）

东方证券承销保荐有限公司

2023年6月28日

