

债券简称：22 奉发 01

债券代码：185622.SH

债券简称：23 奉发 01

债券代码：138802.SH

国泰君安证券股份有限公司
关于上海奉贤发展（集团）有限公司
重大资产抵押
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 7 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公告、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》、国泰君安与发行人签订的《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。

目录

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	6
四、	提醒投资者关注的风险.....	8
五、	受托管理人的联系方式.....	8

一、 本期债券核准情况

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]471号），本次债券注册总额不超过15亿元，采取分期发行。

2022年3月30日至2022年3月31日，上海奉贤发展（集团）有限公司成功发行4亿元上海奉贤发展（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“22奉发01”）。

2023年1月5日至2023年1月6日，上海奉贤发展（集团）有限公司成功发行11亿元上海奉贤发展（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“23奉发01”）。

二、 本期债券的主要条款

（一）22奉发01

1、债券名称：上海奉贤发展（集团）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、债券期限：本期债券为3年期。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币4亿元。

4、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

5、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所

持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、担保情况：本期债券无担保。

10、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综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

（二）23 奉发 01

1、债券名称：上海奉贤发展（集团）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、债券期限：本期债券为 3 年期。

3、发行规模：本期债券发行规模为人民币 11 亿元。

4、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

5、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

6、发行价格：本期债券按面值平价发行。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

9、担保情况：本期债券无担保。

10、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综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券无债项评级。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“22 奉发 01”、“23 奉发 01”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。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

（一）债权人、债务人、抵押人名称

债权人：中国农业银行股份有限公司上海奉贤支行、交通银行股份有限公司上海奉贤支行、中国工商银行股份有限公司上海市奉贤支行

债务人/抵押人：上海建瀚置业有限公司

（二）被担保人基本情况

中文名称：上海建瀚置业有限公司

法定代表人：沈平

成立日期：2016-07-13

注册资本：1,000 万人民币

注册地址：上海市奉贤区南桥镇解放中路 276 号 10 号楼 307 室

统一社会信用代码：91310120MA1HL6HT0N

经营范围：房地产开发经营,房地产咨询,物业管理,商务信息咨询,会务服务,展览展示服务,建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】

（三）被担保债务金额、种类、起止期限

被担保债务金额：136,000.00 万元

被担保债务类型：项目贷款

被担保债务起止期限：2023年4月21日至2028年4月20日

（四）担保类型、资产价值、担保范围、担保责任承担期限

担保类型：抵押担保

截至2023年5月末抵押物账面价值：128,480.00万元

截至2023年5月末抵押物评估值：128,480.00万元

担保范围：《借款合同》及相应融资文件项下的全部债务，包括但不限于债务人在主合同项下应偿付的借款本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、因抵押人在《抵押合同》、融资文件项下违约而给贷款人/银团成员行造成的损失、其他根据融资文件应由借款人或抵押人承担的合理费用及按《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定确定由债务人和担保人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金、保全保险费以及诉讼（仲裁）费、财产保全费、差旅费、拍卖费、律师费用、公证费用、执行费等实现债权的一切费用。

担保责任承担期限：2023年4月21日至2028年4月20日

（五）抵押协议签署、抵押物登记或者交付情况

《抵押合同》已签署，目前抵押物登记工作已完成。

（六）抵押资产的基本情况

类别：国有建设用地使用权

位置：上海市奉贤区庄行镇1街坊32/12丘

面积：68,632.40平方米

权属：沪（2022）奉字不动产权第020489号

除该等抵押情形外，抵押物不存在其他权利受限情况。

（七）相关决策情况

本次抵押事项经发行人内部有权决策机构审议通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

（八）影响分析和应对措施

根据《上海奉贤发展（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，目前发行人各项业务经营正常，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

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公司重大资产抵押情况予以披露，特此提醒投资者关注公司相关风险。

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：时光

联系电话：021-38674728

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海奉贤发展（集团）有限公司重大资产抵押临时受托管理事务报告》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

