

债券代码：188410.SH

债券简称：21 外高 01

债券代码：185597.SH

债券简称：22 外高 01

债券代码：115228.SH

债券简称：23 外高 01

国泰君安证券股份有限公司  
关于上海外高桥集团股份有限公司  
重大资产抵质押的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



(住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦)

2023 年 8 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依据公开信息披露文件、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》（2021年修订）、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《上海外高桥集团股份有限公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》、《上海外高桥集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》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，投资者应对相关事项做出独立判断，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、本次公司债券的核准情况..... | 1 |
| 二、债券的主要条款.....     | 1 |
| 三、本次债券的重大事项.....   | 2 |
| 四、受托管理意见.....      | 4 |
| 五、受托管理人的联系方式.....  | 4 |

## 一、本次公司债券的核准情况

2020年3月13日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可〔2020〕409号”文核准，上海外高桥集团股份有限公司（以下简称“外高桥”、“公司”或“发行人”）获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

2021年7月21日，发行人成功发行6亿元上海外高桥集团股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)（以下简称“21外高01”）。

2022年3月25日，发行人成功发行9亿元上海外高桥集团股份有限公司2022年公开发行公司债券(第一期)（以下简称“22外高01”）。

2023年3月28日，经中国证监会“证监许可〔2023〕674号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

2023年4月12日，发行人成功发行15亿元上海外高桥集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（以下简称“23外高01”）。

## 二、债券的主要条款

### （一）21外高01

1、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)

2、发行规模：6亿元

3、债券期限：债券期限为5年期，附第3年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权

4、债券票面利率及其确定方式：固定利率债券，票面利率根据网下询价簿记结果确定，发行时票面利率为3.19%

5、起息日：2021年7月21日

6、到期日：2026年7月21日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司最新综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

### （二）22外高01

1、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司 2022 年公开发行公司债券(第一期)

2、发行规模：9 亿元

3、债券期限：债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权

4、债券票面利率及其确定方式：固定利率债券，票面利率根据网下询价簿记结果确定，发行时票面利率为 3.19%

5、起息日：2022 年 3 月 25 日

6、到期日：2027 年 3 月 25 日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司最新综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

### **(三) 23 外高 01**

1、债券名称：上海外高桥集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2、发行规模：15 亿元

3、债券期限：债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权

4、债券票面利率及其确定方式：固定利率债券，票面利率根据网下询价簿记结果确定，发行时票面利率为 3.10%

5、起息日：2023 年 4 月 12 日

6、到期日：2028 年 4 月 12 日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司最新综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。

### **三、本次债券的重大事项**

国泰君安作为上海外高桥集团股份有限公司公开发行公司债券的受托管理人，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。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《上海外高桥集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》、《上海外高桥集团股份有限公司 2023 年面向专业投资

者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《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。

本次重大事项系发行人为满足经营和发展的资金需要，进行银行融资时产生的资产抵押，抵押资产价值占发行人 2022 年未经审计的净资产的 19.57%，按规定进行临时公告披露。具体内容如下：

### （一）资产抵质押情况

#### 1、抵押物情况

资产名称：航头镇中社区东单元（PDS1-0205）B01-15、B01-16 地块。

资产类别：出让建设用地使用权。

权利人：上海外高桥森航置业有限公司。

宗地面积：69,611.50 平方米。

所属产权证书：沪（2023）浦字不动产权第 011430 号，沪（2023）浦字不动产权第 011431 号。

资产价值：240,645.00 万元。

截至 2022 年末，公司经审计的净资产为 1,229,577.81 万元，抵押资产价值占公司 2022 年末净资产的 19.57%。

抵押物权利受限情况：抵押资产不存在其他权利受限情况。

#### 2、抵押情况

债务人/抵押人：上海外高桥森航置业有限公司。

债权人/抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行、上海外高桥集团财务有限公司。

被担保债权本金：14.00 亿元。

债务期限：至 2028 年 6 月 30 日。

抵押类型：出让建设用地使用权抵押。

抵押担保范围：上海外高桥森航置业有限公司与中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行及上海外高桥集团财务有限公司签署的编号为 31010520230000054《人民币 14 亿元固定资产银团贷款合同》下的债权，包括本金、利息、违约金、损害赔偿金及其他应付费等。

上海外高桥森航置业有限公司与中国农业银行股份有限公司上海自贸试验

区分行及上海外高桥集团财务有限公司签订了编号为 31100220230021375《房地产抵押合同》。截至本公告签署日，相关资产抵押手续已办理完成。

## （二）相关决策情况

根据《上海外高桥集团股份有限公司第十届董事会第二十次会议决议》“审议通过《关于公司 2023 年度融资和对外借款计划的议案》，控股子公司在等值人民币 104 亿元内的非贸易融资，授权各相关公司董事会（执行董事）批准并授权指定人签署相关的法律文件，授权公司董事长在公司本部与控股子公司之间调剂使用。”，上海外高桥森航置业有限公司就“航头镇中社区东单元(PDS1-0205) B01-15、B01-16 地块”与银行签署《人民币 14 亿元固定资产银团贷款合同》和《房地产抵押合同》事项已履行相应决策程序。

## 四、受托管理意见

根据发行人《上海外高桥集团股份有限公司关于重大资产抵质押的公告》、《人民币 14 亿元固定资产银团贷款合同》和《房地产抵押合同》，上述资产抵押是公司为满足经营和发展的资金需要，进行银行融资时产生。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。

国泰君安后续将持续关注相关进展情况，并严格按照相关法律、法规的规定及时履行信息披露义务。

## 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、夏艺源、孙吉

联系电话：021-38677601

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海外高桥集团股份有限公司重大资产抵质押的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

2024年8月28日

