

债券代码：185599.SH

债券简称：22 金茂 02

债券代码：185967.SH

债券简称：22 金茂 03

债券代码：137679.SH

债券简称：22 金茂 04

债券代码：138864.SH

债券简称：23 金茂 01

债券代码：257375.SH

债券简称：25 金茂 01

上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、背景情况

2022年，上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“公司”）作为原始权益人以凯晨世贸中心（简称“标的项目”）为标的物业发行“中信证券-金茂凯晨2022年绿色资产支持专项计划（碳中和）”（以下简称“凯晨CMBS”），规模87.08亿元。公司子公司北京兴茂凯晨企业管理有限公司（以下简称“北京凯晨”）持有凯晨世贸中心，并以标的物业办理不动产抵押，为凯晨CMBS基础资产标的债权提供增信措施。

关于凯晨CMBS项目到期安排，北京凯晨已向计划管理人出具《关于提前还款通知》，声明将提前偿还标的债权的全部未偿本金。为优化债务结构及融资成本，北京凯晨已于2025年2月28日获得银行贷款868,971.53万元，贷款资金用途为偿付凯晨CMBS剩余未偿本金，相应款项已于2025年3月3日划转至凯晨CMBS托管户，拟于2025年3月17日完成最后一期优先级资产支持证券兑付。根据银行贷款协议约定，待凯晨CMBS兑付完毕、标的项目抵押解除后，北京凯晨将以凯晨世贸中心抵押于贷款行以对本次银行贷款提供抵押担保，具体情况如下。

二、资产抵押情况

（一）抵押情况

- 1、债权人：以工商银行为牵头行的银团。
- 2、债务人、抵押人：北京凯晨。
- 3、被担保债权金额：868,971.53万元；类型：银行贷款；起止期限：2025年

2月-2040年2月。

4、抵押类型：不动产抵押。

5、共同担保、反担保情况：无。

6、抵押协议签署、抵押物登记或者交付情况：北京凯晨尚未与债权人签署抵押协议，后续将根据融资安排签署抵押协议并办理抵押登记。

（二）抵押人基本情况

北京凯晨成立于2002年9月24日，法定代表人为张增根，注册地址为北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心中座F309室。北京凯晨的主要业务为北京凯晨世贸中心大楼的物业管理，写字楼租赁服务以及机动车公共停车场管理。

（三）抵押资产的基本情况及其累计抵押情况

抵押资产为凯晨世贸中心；权利人为北京凯晨；资产类别为不动产；2023年末经审计抵押物账面价值为120.18亿元。

截至本公告出具日，凯晨世贸中心因北京凯晨为凯晨CMBS提供增信措施而处于被抵押状态。上述抵押解除后，北京凯晨将为上述银行贷款办理抵押手续。

三、相关决策情况

本次资产抵押已经由北京凯晨股东会审议通过，相关决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

四、影响分析和应对措施

北京凯晨以银行贷款提前等额置换凯晨CMBS全部剩余未偿本金，系公司基于当前市场利率环境、融资品类优势、结合公司债务管理要求等综合因素实施的再融资安排，属于正常经营活动的范围。本次债务置换平稳有序实施，未新增融资规模及抵押担保规模，有利于公司进一步优化债务结构和融资成本，也是公司良好资本市场形象及稳健融资能力的体现。公司经营状况良好，本次资产抵押不会对公司生产经营、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的公告》之盖章页）

上海金茂投资管理集团有限公司



2025年3月6日