

关于  
上海金茂投资管理集团有限公司  
重大资产抵质押的

临时受托管理事务报告

债券简称：22 金茂 02

债券代码：185599.SH

债券简称：22 金茂 03

债券代码：185967.SH

债券简称：22 金茂 04

债券代码：137679.SH

债券简称：23 金茂 01

债券代码：138864.SH

债券简称：25 金茂 01

债券代码：257375.SH

债券受托管理人



2025 年 3 月

## 重要声明

本报告依据《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》、上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其他相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源发行人提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

中信建投证券作为22金茂02、22金茂03、22金茂04、23金茂01、25金茂01的受托管理人，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》等相关规则，与发行人《上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

## 一、重大事项

根据发行人2025年3月6日披露的《上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的公告》，发行人发生的重大事项如下：

### （一）背景情况

2022年，发行人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。发行人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。

### （二）资产抵押情况

#### 1、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。

## 2、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。

## 3、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《上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的公告》公告日，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其章程的规定。

## 二、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，系发行人基于当前市场利率环境、融资品类优势、结合发行人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，有利于发行人进一步优化债务结构和融资成本，也是发行人良好资本市场形象及稳健融资能力的体现。发行人经营状况良好，本次资产抵押不会对其生产经营、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

(此页无正文，为《关于上海金茂投资管理集团有限公司重大资产抵质押的临时受托管理事务报告》之盖章页)

