

债券代码：188779.SH

债券简称：21 静安 01

上海静安置业（集团）有限公司关于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个别及连带责任。

2025年1月15日，上海静安置业（集团）有限公司（以下简称“公司”）申请发行的国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划正式设立，发行规模11.81亿元。作为本期发行项下的增信措施之一，公司以所持有的坐落于181号1层等，另有门牌：茂名北路281弄：7、9、11、4、8、10、14、16；茂名北路303弄：7、9、15、17、19；威海路628弄：2、4、6；茂名北路193弄：7、4、8、10、14、16；茂名北路205弄：3、7、2、4、8、10、14；茂名北路217弄：3、7、4、6、8、12、14、16、18；茂名北路229弄：3、7、9、4、6、8、16、20；茂名北路181、185、189、197、199、209、211、221、223、233、237、241、249、253、259、265、271、275、277、285、289、291、293、297；茂名北路245弄：1、7、11、4、6、10、14、16；茂名北路257弄：3、7、9、11、13、2、4、6、12；茂名北路269弄：3、7、4、6、16、20、22的房屋所有权及其占有范围内的土

地使用权（沪（2017）静字不动产权第 020955 号）提供抵押，目前已完成资产抵押登记。

一、资产抵押情况

（一）抵押物情况

资产名称：坐落于 181 号 1 层等，另有门牌：茂名北路 281 弄：7、9、11、4、8、10、14、16；茂名北路 303 弄：7、9、15、17、19；威海路 628 弄：2、4、6；茂名北路 193 弄：7、4、8、10、14、16；茂名北路 205 弄：3、7、2、4、8、10、14；茂名北路 217 弄：3、7、4、6、8、12、14、16、18；茂名北路 229 弄：3、7、9、4、6、8、16、20；茂名北路 181、185、189、197、199、209、211、221、223、233、237、241、249、253、259、265、271、275、277、285、289、291、293、297；茂名北路 245 弄：1、7、11、4、6、10、14、16；茂名北路 257 弄：3、7、9、11、13、2、4、6、12；茂名北路 269 弄：3、7、4、6、16、20、22 的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。

资产类别：房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。

权利人：上海张园建设投资有限公司。

建筑面积：21,248.38 平方米。

土地用途：商办/房屋用途。

所属产权证书：沪（2017）静字不动产权第 020955 号。

资产评估价值：190,404 万元（评估基准日为 2024 年 9 月 30 日）。

截至 2024 年末，公司经审计的净资产为 914,044.99 万元，抵押资产评估价值占公司 2024 年末净资产的 20.83%。

抵押物权利受限情况：为确保公司履行本次专项计划项下的兑付义务，公司同时以运营所抵押物业资产所产生的租金收入及其他收入向专项计划管理人（代表专项计划）提供质押。除该抵押情形外，抵押资产不存在其他权利受限情况。

（二）抵押情况

抵押人：上海张园建设投资有限公司。

抵押权人：上海国泰君安证券资产管理有限公司（代表国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划）。

被担保债权本金：11.81 亿元。

债权到期日：2046 年 1 月 31 日。

抵押责任承担期间：自抵押有效设立之日起，至本合同抵押担保范围内的应付款项全部付清并且抵押登记注销后止。

抵押类型：不动产抵押。

抵押担保范围：债权本金、利息（包括复利和罚息）、以及违约金、补偿金、赔偿金、其他款项（包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费等）以及实现债权与担保权利而发生的合理及必要的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、

执行费、评估费、拍卖费、送达费、公告费、生效判决支持的律师费等)等。

上海张园建设投资有限公司已与上海国泰君安证券资产管理有限公司签订了《国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划抵押合同》，目前抵押物登记办理工作已完成。

二、相关决策情况

公司于2024年9月30日出具《上海静安置业(集团)有限公司2024年董事会第二十八次会议决议》，审议通过了《关于开展商业不动产抵押贷款资产支持专项计划的议案》，董事会提请公司股东审议专项计划具体方案并提请授权董事会全权办理本次专项计划设立、发行及存续期间的一切事宜。

公司于2024年11月19日获取《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于置业集团发行13亿元资产支持证券的批复》(静国资委财[2024]15号)，同意开展商业不动产抵押贷款资产支持专项计划的议案。

根据2024年10月17日通过的《上海张园建设投资有限公司2024年第一次股东会决议》以及2024年10月14日通过的《上海张园建设投资有限公司2024年第一届董事会第一次决议》，审议同意上海张园建设投资有限公司就其持

有的“丰盛里”物业资产作为抵押人为标的债权还本付息义务提供不可撤销的抵押担保。

三、影响分析及应对措施

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。

特此公告。

（本页无正文，为《上海静安置业（集团）有限公司关于重大资产抵质押的公告》之盖章页）



上海静安置业（集团）有限公司

2025年6月6日