

债券简称：188779.SH

债券代码：21 静安 01

国泰海通证券股份有限公司
关于上海静安置业（集团）有限公司
涉及重大资产抵质押的临时受托管理事务报告

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇二五年六月

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》《上海静安置业（集团）有限公司公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）等相关规定和约定、公开信息披露文件以及上海静安置业（集团）有限公司（以下简称公司、静安置业或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制。

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。

一、重大资产抵质押事项

根据发行人披露的《上海静安置业（集团）有限公司关于重大资产抵质押的公告》，本次重大事项系发行人因发行国君-静安置业丰盛里二期商业物业资产支持专项计划，导致公司重要资产发生抵质押，抵押资产的评估价值超过发行人2024年未经审计的净资产的20%，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：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。除该抵质押情形外,抵押资产不存在其他权利受限情况。

2、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。

二、影响分析和应对措施

根据发行人于 2025 年 6 月 6 日披露的《上海静安置业（集团）有限公司关于重大资产抵质押的公告》以及《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》，发行人以所持有的物业及其占有范围内的土地使用权提供抵押。经受托管理人核查，目前资产抵押登记手续已办理完毕。

国泰海通证券作为“21 静安 01”债券受托管理人，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》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本受托管理事务临时报告。

国泰海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、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：顾轶甫、孙吉

联系电话：021-38032456

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于上海静安置业（集团）有限公司涉及重大资产抵质押的临时受托管理事务报告》之盖章页）



国泰海通证券股份有限公司

2025 年 6 月 13 日