

债券简称：24 港城 Y1

债券代码：254710.SH

债券简称：25 港城 01

债券代码：257646.SH

债券简称：25 港城 02

债券代码：258403.SH

国泰海通证券股份有限公司

关于上海港城开发（集团）有限公司重大资产抵押的 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）

二〇二六年四月



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》《上海港城开发（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券之债券受托管理协议》《上海港城开发（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券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港城开发（集团）有限公司（以下简称公司、港城集团或发行人）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、重大资产抵押事项

根据发行人披露的《上海港城开发（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，具体情况如下：

（一）上海港珩房地产有限公司

1、抵押物情况

资产名称：区内镇外 2 街坊 105/356 丘、区内镇外 2 街坊 105/357 丘的土地使用权

权利人：上海港珩房地产有限公司

资产类别：国有建设用地使用权

抵押物账面价值：人民币 29.97 亿元（截至 2026 年 3 月 31 日，未经审计）

抵押物除本次抵押外无其他权利受限情况。

2、抵押情况

抵押人：上海港珩房地产有限公司

抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行

标的债权金额：人民币 173,000 万元中的 168,160 万元

被担保债权到期日：2031 年 2 月 10 日

抵押类型：不动产抵押

抵押担保范围：上海港珩房地产有限公司与中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区新片区分行、上海农村商业银行股份有限公司临港新片区分行签订的《固定资产银团贷款合同》（以下简称“主合同”）项下应偿付的借款本金、利息、罚息复利、违约金、损害赔偿金、按《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定确定由债务人和担保人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金、保全保险费以及诉讼（仲裁）费、律师费等抵押权人实现债权的一切费用。



《抵押合同》已签署，目前抵押物登记已完成。

3、被担保人情况

公司名称：上海港珩房地产有限公司

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91310000MAC4E70F02

成立日期：2022年11月14日

法定代表人：饶建刚

注册资本：86,000 万元人民币

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；社会经济咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

与发行人关系：上海港珩房地产有限公司为发行人全资控股的三级子公司。

（二）相关决策情况

上述抵押已经过公司内部决策程序审批通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

二、影响分析和应对措施

依据发行人于 2026 年 4 月 14 日出具的《上海港城开发（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，上述抵押因公司进行银行借款融资而办理，为公司日常经营所需，属于公司正常经营活动范围，预计不会对公司正常经营和偿债能力产生重大不利影响。



国泰海通证券作为“24 港城 Y1”“25 港城 01”“25 港城 02”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》《债券受托管理协议》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：潘佳辰、杜嘉烽、沈欣怡

联系电话：021-38038033

（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港城开发（集团）有限公司重大资产抵押的临时受托管理事务报告》之盖章页）

