

债券代码： 102380452.IB

债券简称： 23金茂MTN001

中国金茂（集团）有限公司关于经营性物业贷提供资产抵押的公告

中国金茂（集团）有限公司（以下简称“借款人”、“本公司”、“发行人”）为优化融资结构、降低成本，公司用经营贷等额置换 CMBS，发生资产抵押的事项，具体情况公告如下。

一、基本情况

（一）事项背景及原因

为持续优化融资结构、降低整体融资成本、提高资金使用效率，本公司基于既有成熟资产于 2025 年 7 月与中国建设银行股份有限公司上海浦东分行等七家银行（以下简称“贷款人”）签署了《中国金茂（集团）有限公司金茂大厦经营性物业项目银团贷款合同》（以下简称“主合同”），全体贷款人同意按照合同规定向发行人提供总计金额不超过人民币 99 亿元的长期贷款额度。经营性物业贷款资金将用于等额置换金茂大厦三期绿色资产支持专项计划及运营金茂大厦所需的日常资金周转需求。

金茂大厦三期绿色资产支持专项计划为：

上海金茂投资管理集团有限公司（以下简称“金茂投资”）作为原始权益人：

（1）于 2023 年 3 月设立“金茂申万-上海金茂大厦-鑫悦绿

色资产支持专项计划(碳中和)”(以下简称“金茂鑫悦 2023-1”);

(2) 于 2023 年 4 月设立“金茂申万-上海金茂大厦第 1 期绿色资产支持专项计划(碳中和)”(以下简称“金茂绿色 2023-1”)。

(3) 于 2024 年 2 月设立“金茂申万-上海金茂大厦第 3 期绿色资产支持专项计划(碳中和)”(以下简称“金茂绿色 2024-3”)

以上简称“三期绿色资产支持专项计划”,发行总额合计 100 亿元,截至贷款主合同签订日,余额约 99 亿元。

为保障主合同项下各贷款人债权的实现,中国建设银行股份有限公司上海浦东分行作为代理行,代表其自身及其他贷款人作为本合同项下抵押财产的唯一抵押权人,与本公司订立《抵押合同》,发行人愿意为发行人与中国建设银行股份有限公司上海浦东分行依主合同所形成的债务提供抵押担保。

本次公告与发行人于 2025 年 11 月 28 日发布的资产抵押公告系同一背景,上次公告披露的抵押物担保为同一主债权 99 亿元中的 34.83 亿元,用于置换“金茂绿色 2024-3”。本次公告披露的抵押物担保为主债权 99 亿中的 34.56 亿元,用于置换“金茂绿色 2023-1”。

(二) 抵押方案

1. 抵押协议主要内容

中国金茂(集团)有限公司作为抵押人,以其持有的标的物业的房屋所有权及其对应的土地使用权作为抵押财产,为其在《中国金茂(集团)有限公司金茂大厦经营性物业项目银团贷款

合同》项下标的债权本金和利息及其他应付款项的偿还义务提供抵押担保,并就此与抵押权人中国建设银行股份有限公司上海浦东分行签署《抵押合同》。《抵押合同》明确约定了抵押物、被担保的主债权种类与数额、抵押担保的范围、借款人履行债务的期限、抵押登记、抵押权的实现、抵押人的权利和义务、抵押权人的权利和义务、抵押人的陈述和保证、违约责任、通知、保密、不可抗力、合同的生效、变更、解除、其他事项等。

2. 被抵押资产情况

资产基本情况

序号	担保类型	资产名称	抵押/质押人
1	抵押	世纪大道 88 号 3-30 层	中国金茂（集团）有限公司

资产价值

单位：亿元

序号	资产名称	评估值	占上年末发行人 合并口径净资产 的比例（%）
1	世纪大道 88 号 3-30 层	55.25	44.36%

3. 被担保债务情况

本次抵押物担保主债权 99 亿元中的 34.56 亿元，该笔提款用于置换“金茂绿色 2023-1”，债权具体如下：

被担保债务情况（主债权）

单位：亿元

序号	种类	债务人名称	债权人名称	金额	期限
1	借款	中国金茂（集团）有限公司	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行等7家银行	99.00	首笔贷款资金的提款日至2039年6月14日

（三）被担保人基本情况

被担保人为发行人自身。

（四）事项进展

本公告所述资产抵押已于【 2025 】年【12】月【 30 】日
办理完成不动产中心抵押登记。

二、影响分析

本公告所述事项预计将拉长债务期限、降低融资成本，从而
 对本公司生产经营、财务状况及偿债能力产生积极影响。

三、信息披露承诺

本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的
 人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间
 债券市场相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

特此公告。

中国金茂(集团)有限公司

2025 年 12 月 31 日

