

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2021-16 号

关于所属公司申请发行商业物业抵押贷款 资产证券化产品(CMBS)的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 30 日召开第九届董事会第 22 次会议和第九届监事会第 23 次会议，审议通过了《关于发行商业地产抵押资产支持证券化产品的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关规定，本事项尚需提交股东大会审议。现就相关事宜公告如下：

一、发行情况概述

为盘活公司存量优质资产、拓宽融资渠道，公司拟采用商业物业抵押贷款资产证券化产品（CMBS）模式，通过结构化设计，发起设立不超过 13 亿元的资产支持专项计划，期限不超过 12 年。

1. 公司所属子公司深圳市皇城地产有限公司（以下简称“皇城地产”）作为原始权益人以其对公司的存量债权作为基础资产，转让给管理人（代表资产支持专项计划），并与管理人、债务人签署《债权转让与确认协议》。

2. 公司将持有的标的物业抵押、物业租金收入质押给管理人（代表资产支持专项计划），为其在《债权转让与确认协议》项下义务的履行提供抵质押担保，并办理相关抵押登记手续。

3. 管理人设立并管理专项计划，资产支持证券投资者通过与管理人签订《认购协议》，将资金委托管理人管理，投资者取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

4. 专项计划设立后，管理人根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人发出付款指令，指示托管人将等额于《债权转让与确认协议》项下转让对价的认购资金支付至皇城地产的账户，以向皇城地产收购其持有的全部存量债权，管理人（代表资产支持专项计划）享有对公司的债权。

5. 管理人与公司签订《服务协议》，由公司作为资产服务机构为专项计划提供与债务人持有的标的资产及其产生的质押收入有关的服务。

6. 公司及引入的担保机构根据签署的《差额支付承诺函》和《担保协议》的约定，在发生差额支付启动事件和担保启动事件时履行差额支付和保证担保义务。

二、发行情况说明

（一）标的资产情况

本次发行 CMBS 产品标的为公司自持的国际贸易中心大厦、国贸商业大厦、国贸广场、龙园创展大厦等资产，其位于罗湖区人民南路成熟商圈，人流密集，地理位置较优越，租金稳定。

（二）发行目的

1. 盘活存量资产。通过证券化方式融资的规模占标的物业评估值比例较传统融资方式更高，可扩大融资额度，释放标的资产商业价值，提高资产使用效益。

2. 降低融资成本。在资本市场发行资产证券化产品进行直接融资，引入增信机构，可降低票面利率，从而达到降低融资成本的效果。

3. 优化债务结构。发行资产证券化产品可有效调整公司负债中的直接、间接融资比例，优化债务结构，拓宽融资渠道，提升资本市场认可度。

三、发行方案概要

（一）证券发行类型

采用 CMBS 模式，通过结构化设计，向投资者发行商业物业抵押贷款资产支持证券。发行架构分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。本次资产支持证券拟在深圳证券交易所申请非公开发行，发行完成后在深圳证券交易所挂牌上市，在中国证券投资基金业协会备案。

（二）发行规模与发行安排

本次资产专项计划拟申请发行总额不超过人民币 13 亿元，最终具体发行规模以公司在深圳证券交易所申请并获批的金额为准。在取

得深圳证券交易所无异议函批复后，在批复有效期内，统筹考虑资本市场环境、监管政策、公司资金使用需求、市场利率窗口等因素，自主安排发行时间。

（三） 证券期限

本次申请发行 CMBS 的期限不超过 12 年，采用 3+3+3+3 模式，每 3 年设一次开放期，设置利率调整权、售回权及赎回权。

（四） 发行利率

发行利率根据资产支持证券信用评级情况及发行时的市场利率情况确定。

（五） 资金用途

主要用于符合国家法律法规及政策要求的资金用途。

（六） 发行时间

在取得深圳证券交易所无异议函后的批复有效期内，公司和主承销商将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

（七） 增信措施

公司除了为本次 CMBS 提供差额补足、承担回购义务等增信支持外，还将引入符合深圳证券交易所要求的担保机构进行增信，降低发行成本。

四、 董事会授权

董事会授权公司管理层就前述事项与其他相关方进行接洽、谈判和协商，并全权处理与本次发行相关的具体事宜，包括但不限于协商、

修改及签署相关交易文件和产品结构，以及执行未完成相关事项所需要的相关审批、登记等。

五、独立董事意见

公司独立董事认为：公司发行 CMBS，符合相关法律法规等规定，有利于盘活存量优质资产，拓宽融资渠道，提高商业物业融资规模，释放商业地产价值，降低资金成本，优化公司债务结构，促进公司业务发展，符合公司整体利益和全体股东利益。

六、备查文件

1. 第九届董事会第 22 次会议决议；
2. 第九届监事会第 23 次会议决议；
3. 独立董事对担保等事项的独立意见。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2021 年 3 月 30 日