

证券代码：600067
债券代码：122444

证券简称：冠城大通
债券简称：15 冠城债

编号：临2020-014

冠城大通股份有限公司关于 发行商业不动产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告

本公司董事会及全体董事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。

一、发行情况概述

为盘活存量资产、拓宽融资渠道，公司拟采用商业不动产抵押资产证券化（CMBS）模式，通过结构化设计，发起设立不超过人民币 4.5 亿元的资产支持专项计划，期限不超过 18 年。为合法、高效地完成本次资产支持证券的发行工作，提请公司董事会授权经营管理层全权办理本次交易相关事宜。

公司拟向控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“海科建”）发放 4.5 亿元股东借款，并将该债权作为信托财产设立财产权信托，采用信托受益权作为专项计划基础资产，设立资产支持专项计划，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。本次专项计划拟发行的目标募集总规模不超过 4.5 亿元，期限不超过 18 年。

二、发行方案具体内容

- 1、原始权益人/保证人：冠城大通股份有限公司；
- 2、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人：北京海淀科技园建设股份有限公司；
- 3、计划管理人：中信证券股份有限公司；
- 4、发行规模：本次专项计划发行的目标募集总规模不超过 4.5 亿元，具体规模最终以证券交易所《关于对资产支持证券挂牌转让无异议的函》为准，具体发行规模将以在上海证券交易所申请并获批的金额范围内，根据市场环境、监管政策要求等因素申请发行。
- 5、发行结构：分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券分为两个品种，分别为优先 A 级资产支持证券和优先 B 级资产支持证券。优先级资产支持证券和次级资产支持证券的规模、期限等项目相关因素

可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

6、基础资产：本次专项计划的基础资产为原始权益人在交割日转让给计划管理人的、原始权益人依据信托合同享有的信托受益权。

7、交易结构

(1) 公司作为原始权益人向海科建发放金额为 4.5 亿元的股东借款。公司（作为信托委托人）与信托受托人根据《信托合同》的约定，设立财产权信托，公司向信托受托人交付等额于 4.5 亿元存量债权作为信托财产，公司为信托受益人。

(2) 信托受托人（代表财产权信托）与公司（作为信托委托人）和海科建签署《债权转让及确认协议》，受让公司对海科建享有的合计本金金额为 4.5 亿元的存量债权，财产权信托对海科建享有该存量债权。

(3) 认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

(4) 专项计划设立后，计划管理人根据《信托受益权转让协议》以及其他专项计划文件的约定，在专项计划设立日当日指示托管人将等额于《信托受益权转让协议》项下转让对价的认购资金分别划付至公司指定账户，以向公司收购其持有的全部财产权信托受益权。

(5) 托管银行依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的相关资金往来。

(6) 计划管理人根据《托管协议》和《标准条款》及相关文件的约定，向托管银行发出分配指令，托管银行根据分配指令，将相应资金划拨至登记机构指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

8、发行期限：本次专项计划资产支持证券的产品期限预期拟不超过 18 年，且在专项计划约定的产品期限内可能因触发回售/赎回等情况而提前结束专项计划（具体期限可能因监管机构要求或市场需求进行调整）。

9、发行利率：发行的票面利率及支付方式由海科建与相关中介机构根据发行情况最终确定。

10、发行对象：优先级资产支持证券向符合法律规定的合格投资者发售，次

级资产支持证券由本公司认购。

11、募集资金用途：主要用于符合国家法律法规及政策要求的资金用途。

12、挂牌上市场所：上海证券交易所。

13、发行时间：在取得交易所无异议函后 12 个月内，将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

14、增信措施：以海科建拥有的位于北京市海淀区丹棱街 18 号的“创富大厦”房屋所有权及所对应的土地使用权提供抵押；以海科建运营“创富大厦”物业经营收益权（即基于创富大厦经营享有收益的权利）产生的应收账款等提供质押；海科建对专项计划资金不足以支付优先级资产支持证券的各期预期收益和应付本金的差额部分承担差额支付义务；由海科建在专项计划约定的条件下对未到期的资产支持证券承担回售和赎回义务；由公司对海科建差额支付承诺、回售和赎回承诺项下义务的履行提供连带责任担保。

15、授权事宜：

为保证专项计划发行工作能够有序、高效地进行，拟提请公司董事会授权经营管理层全权办理本次交易相关事宜，包括但不限于下列事项：

（1）在法律、法规允许的范围内，根据市场情况和公司需要，制定本次专项计划的具体发行方案以及修订、调整发行条款和其他事宜，包括但不限于具体发行规模、期限、利率或其确定方式、发行时间、是否分期发行、发行期数、交易流通场所、各期发行规模及还本付息的期限和方式等与本次专项计划发行条款有关的全部事宜；

（2）办理本次专项计划发行涉及的申报及发行后的交易流通事宜，包括但不限于签署、执行、修改、完成与本次专项计划发行及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等相关必要的手续；

（3）如监管部门对发行专项计划的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会或董事会重新表决的事项之外，根据监管部门新的政策规定和证券市场的实际情况，对本专项计划的具体方案进行相应调整；

（4）办理与本次专项计划相关的其他事宜；

（5）本授权有效期自公司本次董事会审议通过之日起至上述授权事项办理

完毕之日止。

三、本次申请发行事项已履行的决策程序

公司于 2020 年 3 月 23 日召开第十一届董事会第三次会议，以同意 9 票、反对 0 票、弃权 0 票的表决结果审议通过了《关于发行商业不动产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》。

四、发行专项计划对公司的影响

公司本次发行商业不动产抵押资产证券化产品（CMBS），有利于盘活公司存量资产，拓宽融资渠道。

特此公告。

冠城大通股份有限公司

董事会

2020 年 3 月 25 日