

东吴证券股份有限公司

关于苏州新建元控股集团有限公司
转让资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项

之

受托管理事务临时报告



（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

发行人

苏州新建元控股集团有限公司

（住所：苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼）

2024 年 3 月

声明

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人公布的《苏州新建元控股集团有限公司关于转让资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项的公告》等相关信息披露文件。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为东吴证券所作的承诺或声明。

一、 债券基本情况

(一) 24 建元 01

1、债券名称：苏州新建元控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：24 建元 01

3、债券代码：240493.SH

4、发行规模：本期债券发行总额为 12.75 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

6、票面利率：本期债券为固定利率债券，由发行人和主承销商根据询价结果，按照市场情况确定，本期债券票面年利率为 2.90%。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

7、还本付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

8、起息日：本期债券的起息日为 2024 年 1 月 11 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2025 年至 2029 年间每年的 1 月 11 日。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

10、兑付日：本期债券的兑付日期为 2029 年 1 月 11 日，若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2027 年 1 月 11 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

二、 债券存续期重大事项

2024 年 3 月 13 日，公司披露了《苏州新建元控股集团有限公司关于转让资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项的公告》，主要内容如下：

“

（一） 交易背景

苏州新建元控股集团有限公司（以下简称“公司”或“新建元”）下属控股子公司苏州工业园区邻里中心发展有限公司将苏州工业园区景城邻里中心管理有限公司（以下简称“景城邻里中心”）、苏州工业园区兆佳巷邻里中心管理有限公司（以下简称“兆佳巷邻里中心”）和苏州工业园区翰林二期邻里中心管理有限公司（以下简称“翰林二期邻里中心”，与景城邻里中心、兆佳巷邻里中心和翰林二期邻里中心合称为“项目公司”）100% 股权及债权进行转让，并开展资产证券化（类 REITs）事项。计划管理人广发证券资产管理（广东）有限公司（“广发资管”）设立广发-元联-新建元邻里中心资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）并以专项计划募集资金支付私募基金份额对价，从而通过持有其同一控制主体广发信德投资管理有限公司担任

基金管理人设立的私募基金“广发-元联-新建元邻里中心私募股权投资基金”持有项目公司股权。

（二） 交易各方情况

1、苏州工业园区邻里中心发展有限公司

企业名称：苏州工业园区邻里中心发展有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：苏州工业园区启月街 198 号

注册资本：18,300 万人民币

经营范围：娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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） 许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：林业产品销售；日用百货销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；礼品花卉销售（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）

2、广发-元联-新建元邻里中心资产支持专项计划已获上海证券交易所出具的《关于对广发-元联-新建元邻里中心资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2023〕3848号）批准并正式成立。

(三) 交易标的基本情况

标的的股权项目公司情况如下：

1、苏州工业园区景城邻里中心管理有限公司

企业名称：苏州工业园区景城邻里中心管理有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：苏州工业园区九华路 65 号 1 幢 102 室

注册资本：17,240.03 万人民币

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；餐饮管理；物业管理；企业管理；家政服务；停车场服务；会议及展览服务；企业形象策划（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）

2、苏州工业园区兆佳巷邻里中心管理有限公司

企业名称：苏州工业园区兆佳巷邻里中心管理有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：苏州工业园区方洲路 468 号 5 幢 101 室

注册资本：15,153.58 万人民币

经营范围：许可项目：餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；餐饮管理；物业管理；会议及展览服务；家政服务；停车场服务；企业管理；企业形象策划（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）

3、苏州工业园区翰林二期邻里中心管理有限公司

企业名称：苏州工业园区翰林二期邻里中心管理有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：苏州工业园区林泉街 598 号 4 幢 201 室

注册资本：3,970.29 万人民币

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；非居住房地产租赁；餐饮管理；物业管理；会议及展览服务；企业形象策划；家政服务；停车场服务；企业管理（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）

（四） 交易安排、协议签署情况及履约情况

计划管理人广发资管（代表专项计划）已与苏州工业园区邻里中心发展有限公司、基金管理人签订了《基金份额转让协议》受让私募基金份额（以下简称“基础资产”）；计划管理人以专项计划募集资金支付基础资产对价，并代表专项计划持有基础资产。目前相关专项计划已设立，上述对价款项 10.9 亿元已全部达到专项计划账户。

（五） 与交易相关的决策情况

本次交易已经公司董事会及股东会议审议通过。

（六） 对公司偿债能力的影响分析

经初步测算，本次类 REITs 发行产生的未经审计的盈利金额将超过新建元 2023 年未经审计的净利润的 10%。公司通过本次交易开展资产证券化，可以盘活存量资产、加快资金回笼，提高公司资金使用效率，且不会对公司未来的经营成果及偿债能力产生重大不利影响。”

本次出售转让资产预计不会对“24 建元 01”债券的兑息兑付产生重大不利影响。东吴证券作为相关公司债券的受托管理人，后续将密切关注发行人对相关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《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

三、 债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

受托管理人：东吴证券股份有限公司

联系人：王昱榕

联系电话：0512-62938152

（以下无正文）

(本页无正文，为《东吴证券股份有限公司关于苏州新建元控股集团有限公司转让资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项之受托管理事务临时报告》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2024年 5 月 18 日