

债券代码: 149441	债券简称: 21 深铁 06
债券代码: 149459	债券简称: 21 深铁 09
债券代码: 149624	债券简称: 21 深 G11
债券代码: 149625	债券简称: 21 深 G12
债券代码: 149875	债券简称: 22 深铁 G3
债券代码: 149936	债券简称: 22 深铁 G5
债券代码: 148017	债券简称: 22 深铁 06
债券代码: 148075	债券简称: 22 深铁 07
债券代码: 148125	债券简称: 22 深铁 08
债券代码: 148126	债券简称: 22 深铁 09
债券代码: 148255	债券简称: 23 深铁 01
债券代码: 148256	债券简称: 23 深铁 02
债券代码: 148314	债券简称: 23 深铁 03
债券代码: 148342	债券简称: 23 深铁 04
债券代码: 148343	债券简称: 23 深铁 05
债券代码: 148374	债券简称: 23 深铁 06
债券代码: 148396	债券简称: 23 深铁 07
债券代码: 148397	债券简称: 23 深铁 08
债券代码: 148412	债券简称: 23 深铁 09
债券代码: 148413	债券简称: 23 深铁 10
债券代码: 148432	债券简称: 23 深铁 11
债券代码: 148452	债券简称: 23 深铁 12
债券代码: 148464	债券简称: 23 深铁 13
债券代码: 148475	债券简称: 23 深铁 14
债券代码: 148476	债券简称: 23 深铁 15
债券代码: 111090/2080118	债券简称: 20SZMC01/20 深地铁债 01
债券代码: 111102/2180019	债券简称: 21SZMC02/21 深地铁债 02

中信证券股份有限公司

关于深圳市地铁集团有限公司转让资产暨开展 资产证券化（类REITs）事项之临时受托管理事 务报告

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

2024年5月

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》、《受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、深圳市地铁集团有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告仅对公司债券受托的有关事项进行说明，不构成针对公司债券的任何投资建议。投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为 2020 年第一期深圳市地铁集团有限公司公司债券（品种一）（债券代码：111090/2080118，债券简称：20SZMC01/20 深地铁债 01）、2021 年第一期深圳市地铁集团有限公司公司债券（品种二）（债券代码：111102/2180019，债券简称：21SZMC02/21 深地铁债 02）、深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）（债券简称：21 深铁 06，债券代码：149441）、深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（债券简称：21 深铁 09，债券代码：149459）、深圳市地铁集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第六期）（专项用于碳中和）（品种一债券简称：21 深 G11，债券代码：149624；品种二债券简称：21 深 G12，债券代码：149625）、深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（债券简称：22 深铁 G3；债券代码：149875）、深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）（债券简称：22 深铁 G5，债券代码：149936）、深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（债券简称：22 深铁 06；债券代码：148017）、深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（债券简称：22 深铁 07；债券代码：148075）、深圳市地铁集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一债券简称：22 深铁 08，债券代码：148125；品种二债券简称：22 深铁 09，债券代码：148126）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一债券简称：23 深铁 01，债券代码：148255；品种二债券简称：23 深铁 02，债券代码：148256）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称：23 深铁 03，债券代码：148314）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一债券简称：23 深铁 04，债券代码：148342；品种二债券简称：23 深铁 05，债券代码：148343）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（债券简称：23 深铁 06，债券代码：148374）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一债券简称：23 深铁 07，债券代码：148396；品种二债券简称：23 深铁 08，债券代码：148397）、深圳

市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一债券简称：23 深铁 09，债券代码：148412；品种二债券简称：23 深铁 10，债券代码：148413）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第七期）（债券简称：23 深铁 11，债券代码：148432）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第八期）（债券简称：23 深铁 12，债券代码：148452）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第九期）（债券简称：23 深铁 13，债券代码：148464）、深圳市地铁集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第十期）（品种一债券简称：23 深铁 14，债券代码：148475；品种二债券简称：23 深铁 15，债券代码：148476）（以下合称“公司债券”）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述事项予以报告。

根据深圳市地铁集团有限公司于 2024 年 4 月 29 日出具的《深圳市地铁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》，发行人将子公司 100%股权进行转让，并开展资产证券化（类 REITs）事项，相关事项具体情况如下：

一、事项基本情况

（一）交易背景

深圳市地铁集团有限公司将子公司深圳市致鹏商业运营有限公司（以下简称“SPV 公司”）及深圳市致坤商业运营有限公司（以下简称“项目公司”）100%股权进行转让，并开展资产证券化（类 REITs）事项。计划管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“计划管理人”或“中信建投证券”）设立中信建投-深铁集团金融科技大厦资产支持专项计划（碳中和）（以下简称“专项计划”）并以专项计划募集资金支付交易对价，从而持有 SPV 公司及项目公司股权。

本次交易不构成重大资产重组。

（二）交易各方情况

深圳市地铁集团有限公司

企业名称：深圳市地铁集团有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：广东省深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦

注册资本：4,662,216 万元

经营范围：1、轨道交通等政府投资决策项目的规划、设计、建设、融资、运营、资源开发与经营、配置土地及物业开发与经营；2、投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；3、国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；4、设计、制作、发布、代理国内外广告业务；5、物业管理；6、轨道交通相关业务咨询及教育培训。

中信建投-深铁集团金融科技大厦资产支持专项计划（碳中和）已获深圳证券交易所出具的《关于中信建投“中信建投-深铁集团金融科技大厦资产支持专项计划（碳中和）”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函【2023】578号）批准并正式成立。

（三）交易标的基本情况

标的股权项目公司情况如下：

1、深圳市致坤商业运营有限公司

企业名称：深圳市致坤商业运营有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道深大社区深南大道 9819 号地铁金融科技大厦
1302

注册资本：81,332.3938 万元

经营范围：以自有资金从事投资活动；酒店管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）物业管理。（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）

2、深圳市致鹏商业运营有限公司

企业名称：深圳市致鹏商业运营有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道深大社区深南大道 9819 号地铁金融科技大厦
1303

注册资本：64,400.00 万元

经营范围：以自有资金从事投资活动；酒店管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）物业管理。（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）

（四）交易安排、协议签署情况及履约情况

计划管理人中信建投证券（代表专项计划）已与深圳市地铁集团有限公司签订了《股权转让协议》受让 SPV 公司及项目公司的 100% 股权（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完成设立，上述募集资金 19.32 亿元已全部达到专项计划账户。

（五）与交易相关的决策情况

本次交易已经发行人董事会审议通过。

二、影响分析

根据发行人披露的 2023 年度审计报告及财务报表，本次类 REITs 发行产生的经审计的盈利金额约为 110,054.50 万元，超过 2022 年度净利润的 10%。根据深圳地铁于 2024 年 4 月 29 日出具的《深圳市地铁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》，发行人通过本次交易开展资产证券化，预计不会对深圳地铁未来的经营成果及偿债能力产生重大不利影响。

中信证券作为发行人公司债券的债券受托管理人，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，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》的有关规定和约定出具本受托管理临时公告。

中信证券后续将密切关注发行人对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》、《募集说明书》及《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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳市地铁集团有限公司转让资产暨开展资产证券化（类 REITs）事项之临时受托管理事务报告》之盖章页）

