

债券代码：115550.SH
240237.SH

债券简称：23 国地 01
23 国地 02

中信证券股份有限公司
关于
厦门国贸地产集团有限公司重大资产抵质押
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2024 年 8 月 23 日

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》，以及《厦门国贸地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及厦门国贸地产集团有限公司（以下简称“国贸地产”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由公司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中信证券所作的承诺或声明。

一、公司债券注册及发行情况

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2023]495号），同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过24亿元的公司债券。在本次债券项下，发行人发行了厦门国贸地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23国地01”）、厦门国贸地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“23国地02”）。

二、公司债券的重大事项

厦门国贸地产集团有限公司于2024年8月16日就重大资产抵质押事项公告了《厦门国贸地产集团有限公司重大资产抵质押的公告》，主要内容如下：

（一）单次抵质押情况

1、抵押情况

（1）抵押人、被担保人：上海京贸悦房地产有限公司（以下简称“上海京贸悦”）

（2）债权人：中国农业银行股份有限公司上海闵行支行、中信银行股份有限公司上海分行、中国建设银行股份有限公司上海第二支行

（3）被担保债权金额：25亿元

（4）被担保债权到期时间：2029年8月11日，以实际借款凭证为准

（5）抵押类型：不动产抵押

（6）抵押金额：抵押物账面价值49.75亿元，占发行人合并报表范围上年末净资产的16.21%

（7）抵押范围：主合同（债权人与上海京贸悦之间签署的编号为31010520240000037的《固定资产银团贷款合同》）项下的债权构成抵押合同之主债权，包括本金、利息（包括利息、复利、罚息）、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因债务人/被担保人（反担保情形下，下同）违约而给抵押权人造成的损失和其他所有应付费用

(8) 抵押责任承担期间：自抵押合同签订之日起至抵押合同项下抵押担保的主债权、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用以及依抵押合同产生的其他应付费用全部清偿之日止

(9) 抵质押协议签署及抵质押物登记、交付情况：抵押人与债权人已签署抵押合同，并已办理抵押登记

2、抵押物情况

(1) 资产名称：浦东新区北蔡楔形绿地 C11-01 地块、C11-05 地块（浦东新区北蔡镇中界村 838 丘、837 丘）地块土地使用权

(2) 资产类别：国有建设用地使用权

(3) 资产位置：上海市浦东新区北蔡镇中界村

(4) 资产权属情况：由上海京贸悦单独所有

(5) 所属产权证书：沪（2024）浦字不动产权第 050846 号、沪（2024）浦字不动产权第 050847 号

(6) 截至 2024 年 7 月末的账面价值：49.75 亿元（未经审计）

(7) 抵押物上除本次抵押外的其他权利受限情况：抵押资产不存在其他权利受限情况

3、被担保人情况

(1) 被担保人名称：上海京贸悦房地产有限公司

(2) 企业性质：有限责任公司

(3) 成立日期：2024 年 3 月 28 日

(4) 注册地：上海市浦东新区御北路 385 号 1 幢 2 层 224 室

(5) 法定代表人姓名：周中庆

(6) 注册资本：299,000 万元人民币

(7) 经营范围：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；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）自主展示（特色）项目：停车场服务；非居住房地产租赁

(8) 主要财务情况：

单位：亿元

上海京贸悦财务数据		2024年7月末/1-7月
合并资产负债表	资产总额	51.59
	其中：货币资金总额	0.04
	负债总额	22.55
	其中：流动负债总额	22.55
合并利润表	营业收入	0
	净利润	-0.86
合并现金流量表	经营活动现金流量净额	-39.50
	投资活动现金流量净额	0
	筹资活动现金流量净额	39.54

注：上海京贸悦成立于2024年3月；以上财务数据未经审计。

(9) 资信和诚信情况：截至本公告出具日，上海京贸悦资信情况良好，无债务违约情况

(10) 其他可能影响被担保人偿债能力的重要事项：无

(11) 与发行人关系：上海京贸悦系发行人合并报表范围内的子公司

(二) 累计抵质押情况

发行人及合并范围内子公司未发生一个自然年度内新增抵质押涉及资产价值余额占发行人上年末净资产 50% 以上的情况。

(三) 相关决策情况

本次资产抵押事项已经上海京贸悦的股东会会议审议通过，相关决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

三、影响分析

本次资产抵押涉及抵押物账面价值为 49.75 亿元，占发行人合并报表范围上年末净资产的 16.21%，超过 10%。上述资产抵押事项为获取经营所需银团贷款产生，符合相关法律法规的规定，属于发行人正常经营活动的范围。发行人目前经营状况良好，且被担保人为发行人子公司，上述资产抵押事项不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

四、应对措施

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条规定之重大事项，中信证券作为 23 国地 01、23 国地 02 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，就上述重大资产抵押的事项与发行人进行了充分沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将密切关注发行人对 23 国地 01、23 国地 02 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》《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。

五、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨芳、邓小强、吴建、郭泰麟、林政宇

联系电话：021-20262380

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于厦门国贸地产集团有限公司重大资产抵质押的临时受托管理事务报告》之盖章页）

