中信证券股份有限公司

关于

厦门国贸控股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

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

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：2023 年 5 月16 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》、《厦门国贸控股集团有限公司公开发行2019年公司债券受托管理协议》、《厦门国贸控股集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》、《厦门国贸控股集团有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）受托管理协议补充协议》（以下合称“《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控股集团有限公司（以下简称“国贸控股”、“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、核准及注册情况

经中国证券监督管理委员会于2019年9月12日签发的“证监许可[2019]1690号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过34亿元（含34亿元）的公司债券。

经中国证券监督管理委员会于2021年4月27日签发的“证监许可[2021]1505号”文注册，发行人注册了向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。

二、公司债券的基本情况

（一）20厦贸02

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模：人民币5亿元。

债券期限：5年期。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望稳定，本期债券债项评级为AAA。

上市交易场所：深圳证券交易所。

（二）21厦贸01

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）（品种一）。

发行规模：人民币19亿元。

债券期限：5年期，在存续期第3年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券债项评级为 AAA。

上市交易场所：深圳证券交易所。

（三）22 厦贸 01

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

发行规模：人民币 3 亿元。

债券期限：3 年期，在存续期第 2 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券债项评级为 AAA。

上市交易场所：上海证券交易所。

（四）22 厦贸 02

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模：人民币 3 亿元。

债券期限：5 年期，在存续期第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券债项评级为 AAA。

上市交易场所：上海证券交易所。

（五）22 厦贸 03

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：人民币 10 亿元。

债券期限：本期债券发行期限为 5 年期，在存续期第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券无债项评级。

上市交易场所：上海证券交易所。

（六）23 厦贸 01

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

发行规模：人民币 4 亿元。

债券期限：3 年期，在存续期第 2 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券无债项评级。

上市交易场所：上海证券交易所。

（七）23 厦贸 02

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模：人民币 10 亿元。

债券期限：5 年期，在存续期第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券无债项评级。

上市交易场所：上海证券交易所。

（八）23 厦贸 04

债券名称：厦门国贸控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

发行规模：本期债券发行规模为人民币 10 亿元。

债券期限：本期债券发行期限为 5 年期，在存续期第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期债券无债项评级。

上市交易场所：上海证券交易所。

三、公司债券的重大事项

（一）单次抵质押情况

1、抵押物情况

（1）资产名称：编号为闽(2022)厦门市不动产权第 0049514 号的国有建设用地使用权

（2）资产类别：建设用地使用权

（3）资产位置：湖里区 06-08 五缘湾片区高林北路与金宝路交叉口西南侧 2021P07 地块

（4）所属产权证书：闽(2022)厦门市不动产权第 0049514 号

（5）截至 2022 年末的账面价值：经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2022 年末抵押物的账面价值为 102.59 亿元

（6）截至 2023 年 3 月末的账面价值：102.59 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

2、被担保人情况

（1）被担保人名称：厦门保润房地产开发有限公司（以下简称“厦门保润”）

（2）企业性质：有限责任公司

（3）注册地：厦门市湖里区仙岳路 4686 号 1801 室之一

（4）主要办公地点：厦门市湖里区仙岳路 4686 号 1801 室之一

（5）法定代表人姓名：李剑峰

（6）注册资本：498,000 万元人民币

（7）实缴资本：498,000 万元人民币

（8）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：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动。（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）

（9）主要财务情况：

单位：亿元

厦门保润财务数据		2023 年 3 月末/1-3 月	2022 年末/度
合并资产负债表	资产总额	132.27	123.76
	其中：货币资金总额	9.95	11.24
	负债总额	83.74	75.04
	其中：流动负债总额	54.64	45.92
合并利润表	营业收入	-	-
	净利润	-0.19	-1.08
合并现金流量表	经营活动现金流量净额	5.36	-19.08
	投资活动现金流量净额	-	-
	筹资活动现金流量净额	-6.66	30.33

注：厦门保润 2022 年度财务数据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2023 年一季度财务数据未经审计。

（10）资信和诚信情况：截至本公告出具日，厦门保润资信情况良好，无债务违约情况

（11）其他可能影响被担保人偿债能力的重要事项：无

（12）与发行人关系：厦门保润系发行人合并报表范围内的子公司

3、抵押情况

（1）抵押人、被担保人：厦门保润房地产开发有限公司

（2）债权人：中国建设银行股份有限公司厦门市分行、中国银行股份有限公司厦门湖里支行、中国农业银行股份有限公司厦门市分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司厦门集美区支行、兴业银行股份有限公司厦门分行

（3）抵押类型：不动产抵押

（4）抵押金额：102.59 亿元

（5）抵押范围：主债权（编号为 2022 保润（融）01 号的《融资总合同》；于 2022 年 7 月 4 日至 2026 年 7 月 4 日期间债务人与债权人分别签订的融资合同）及其利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用

（6）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

（7）抵押协议签署、生效及抵押物登记、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

（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

上述资产抵押事项已经厦门保润的股东会会议审议通过，相关决策程序符合法律法规和发行人公司章程的规定。

（四）影响分析和应对措施

根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》第 3.2.4 条及《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》第 3.2.4 条，发行人就重大资产抵质押情况予以披露。

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 20 厦贸 02、21 厦贸 01、22 厦贸 01、22 厦贸 02、22 厦贸 03、23 厦贸 01、23 厦贸 02、23 厦贸 04 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。上述资产抵押事项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，该事项不会对发行人生产经营、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。截至本受托管理报告出具日，发行人各项业务经营情况正常，有息负债均按时还本付息。

中信证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所及深圳证券交易所《公司债券临时报告信息披露格式指引》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 20 厦贸 02、21 厦贸 01、22 厦贸 01、22 厦贸 02、22 厦贸 03、23 厦贸 01、23 厦贸 02、23 厦贸 04 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。

四、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、林鹭翔、吴建、施纯利

联系电话：010-60838276

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于厦门国贸控股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）

中信证券股份有限公司

2023 年 5 月 16 日