



深圳市天健（集团）股份有限公司

关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告

证券代码：000090

证券简称：天健集团

公告编号：2019-12

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2019年3月29日，深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“天健集团”、“公司”）第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》。按《公司章程》规定，本事项需提请公司2018年度股东大会批准。

一、发行情况概述

为推进天健集团成为集建设、开发、运营、服务于一体的城市综合运营商的发展战略，进一步发挥产融结合的协同效应、盘活公司存量优质资产，根据相关规定，拟采用商业地产抵押贷款资产证券化（CMBS）模式，以公司持有的优质商业物业作为资产支持、以标的资产产生的现金流作为支撑，通过设立信托计划，并以相应信托受益权作为基础资产，发起设立不超过8亿元的资产支持专项计划。

二、发行情况说明

（一）标的资产概况

天健商务大厦由天健集团所属子公司深圳市天健物业管理有限公司管理，位于福田区红荔西路与景田东路交汇处，邻近深圳市区主干道新洲路，是深圳市福田区人流密集地段，地理位置较优越，租金水平较高。

（二）发行目的

1.进一步优化债务结构。天健集团将通过发行CMBS（商业地产抵押贷款资产证券化）中长期的证券产品，适当调整公司长、中、短期借款，优化公司债务结构。

2.进一步盘活存量资产。通过 CMBS 的发行，有助于提升天健集团在资本市场的经验与优势，加速探索与推动天健集团商业资产的金融创新。

3.进一步优化融资成本。通过资产证券化特有的内外部结构化增信，CMBS 证券评级将高于公司主体评级，进一步降低综合融资成本，综合融资条件得以改善。

三、发行方案

1.证券发行类型。公司采用 CMBS 模式，通过结构化设计，向机构投资者发行企业资产支持证券；本次资产支持证券将在深圳证券交易所非公开发行，发行完成后在深圳证券交易所挂牌上市，在中国证券投资基金业协会备案。

2.发行规模与发行安排。天健集团作为本次资产专项计划的原始权益人，拟申请发行总额不超过人民币 8 亿元（以实际发行规模为准），最终具体发行规模以公司在深圳证券交易所申请并获批的金额为准。在取得深圳证券交易所批复额度之后，在批复有效期内，统筹考虑资本市场环境、监管政策、公司资金使用需求、市场利率窗口等因素，自主安排发行时间。

3.证券期限。本次申请发行 CMBS 的期限不低于 12 年，采用 3+3+3+3...模式，每 3 年设一次开放期，附优先收购权、票面利率调整权、投资者回售权。

4.发行利率。发行利率根据天健集团信用评级情况及发行时的市场利率情况确定。

5.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。

6.发行时间。在取得深圳证券交易所无异议函后 12 个月内，天健集团和主承销商将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

7.增信措施。天健集团为本次 CMBS 提供增信支持，具体方式包括但不限于差额补足、流动性支持、承担评级下调回购义务、享有优先收购权、按约支付备付支持金、向专项计划留存保证金、对专项计划或信托贷款提供连带责任保证担保等。前述增信措施作为备选项，将在提高证券评级至 AAA 的目标下灵活使用。

8.董事会授权。董事会授权公司管理层就前述事项与其他相关方进行接洽、谈判和协商，并全权处理与本次发行相关的具体事宜，包括但不限于协商、修改及签署相关交易文件和产品结构，以及执行未完成相关事项所需要的相关审批、登记及交割手续等。

四、独立董事对公司申请发行商业地产抵押资产证券化产品事项的独立意见
公司发行 CMBS，符合法律法规等相关规定，有利于优化公司债务结构，有利于盘活公司存量资产，有利于公司业务发展，符合公司整体利益和全体股东利益。

特此公告。

深圳市天健（集团）股份有限公司

董 事 会

2019 年 4 月 2 日