

证券代码：600708 证券简称：光明地产 公告编号：临2019-005

光明房地产集团股份有限公司 关于申请发行冷链仓储物流资产支持专项计划（CMBS）的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、发行情况概述

为更好满足光明房地产集团股份有限公司（下称“公司”、“本公司”、“光明地产”）经营发展资金需求，进一步调整和优化公司债务结构，降低财务费用，拓宽直接融资渠道，同时盘活资产，促进公司转型发展，提升资本市场创新形象，根据《公司法》、《证券法》、《基金法》、《私募基金监管暂行办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》以及《资产证券化业务基础资产负面清单指引》等法律法规的规定，光明地产将采用商业不动产抵押贷款资产支持证券（CMBS）模式，即以间接持有的斯班赛的仓库、西郊物流仓库及对应土地使用权（以下简称“目标物业”）作为资产支持、以目标物业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6亿元的资产支持专项计划。

二、发行情况说明

（一）标的资产概况

斯班赛仓库位于南汇区业盛路218号，位于中国（上海）自由贸易试验区洋山保税港区内，为成熟产业园区之一，仓储、工业集聚度较高，区域规划前景较好。

西郊物流仓库位于青浦区华新镇华徐公路3699号，东临华徐公路，南临凤星路，西近民兴路，北临华隆路；地处青浦区华新镇，是青浦区较为成熟的产业区域，地理位置较好。

（二）发行目的

1、进一步优化公司债务结构

光明地产将通过发行 CMBS（商业不动产抵押贷款资产支持证券）此类中长期的证券产品，可以适当调整公司的长、中、短期借款，优化公司债务结构。

2、盘活光明地产仓储物流等非地产板块存量资产

此次 CMBS 的发行有助于提升光明地产在资本市场的经验和优势，加速探索与推动光明地产商业资产的金融创新。

3、进一步优化融资成本，改善融资条件

通过结构化增信，公司可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

本次公司拟采用 CMBS（商业不动产抵押贷款资产支持证券）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。

本次资产支持专项计划（“光明地产 CMBS”）将申请在中国证券投资基金业协会备案，在上海证券交易所申请挂牌上市。

2、发行规模与发行安排

光明地产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 6 亿元（含 6 亿元）的 CMBS，具体发行规模将以公司在上海证券交易所申请并获批的金额为准，并将根据光明地产年报披露时间、市场环境、监管政策趋向等因素申请发行。

3、证券期限

本次申请发行 CMBS 的期限不超过 21 年，每三年末附优先收购权、票面利率调整权、投资者回售权。

4、发行利率

发行利率将根据光明地产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、承销方式

采用计划管理人和销售机构余额包销的承销方式。

7、发行时间

在取得交易所无异议函后 12 个月内，光明地产将根据经营发展需要及市场利率水平择机发行。

8、发行证券增信

光明地产为回售提供流动性支持，承担评级下调及仓储收入不足回购义务，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，对信托贷款提供连带责任保证担保；斯班赛和西郊物流将其仓库等及对应土地使用权进行抵押并提供仓储收入质押。

9、董事会授权

光明地产董事会同意授权光明地产经营层就前述事项与其他相关各方进行接洽、谈判和协商，并全权处理与本次发行具体事项相关的一切事宜，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的相关审批、登记及交割手续等。

四、光明食品集团担保

无。

五、本次申请发行事项已履行的审议程序

（一）董事会审议情况

本公司第八届董事会第一百五十次会议通知于 2018 年 12 月 26 日以电子邮件电话通知的方式发出，会议于 2019 年 1 月 2 日下午 15:00 以通讯表决方式召开，应参加表决董事 6 人，实际参加表决董事 6 人，会议由公司董事长沈宏泽主持。本次会议的召集召开及程序符合《公司法》、《证券法》及《公司章程》的相关规定，会议合法有效。

经会议审议讨论，以记名投票方式审议一致通过了以下决议：

审议通过《关于申请发行冷链仓储物流资产支持专项计划（CMBS）的议案》。

表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（二）监事会审议情况

本公司第八届监事会第三十一次会议通知于 2018 年 12 月 26 日以电子邮件电话通知的方式发出，会议于 2019 年 1 月 2 日下午 15:30 以通讯表决方式召开，应参加表决监事 3 人，实际参加表决监事 3 人，会议由公司监事会主席韩新胜主持。本次会议的召集召开及程序符合《公司法》、《证券法》及《公司章程》的相关规定，会议合法有效。

经会议审议讨论，以记名投票方式审议一致通过了以下决议：

审议通过《关于申请发行冷链仓储物流资产支持专项计划（CMBS）的议案》。

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇一九年一月四日