

债券代码：185520.SH
债券代码：138875.SH
债券代码：115019.SH
债券代码：115387.SH
债券代码：115388.SH

债券简称：22 红塔 01
债券简称：23 红塔 01
债券简称：23 红塔 03
债券简称：23 红塔 04
债券简称：23 红塔 05

中信证券股份有限公司
关于红塔证券股份有限公司出售转让资产
之
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



二零二四年四月

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》、《红塔证券股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《红塔证券股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》、《红塔证券股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》、《红塔证券股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理协议》、《红塔证券股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定和约定，根据红塔证券股份有限公司（以下简称“红塔证券”、“发行人”、“公司”）公开信息披露文件及发行人出具的相关说明和提供相关资料等，由相关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”、“受托管理人”）编制。

本公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受托管理人所作的承诺或声明。

中信证券股份有限公司作为红塔证券股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称“22 红塔 01”，债券代码 185520.SH）、红塔证券股份有限公司 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 红塔 01”，债券代码 138875.SH）、红塔证券股份有限公司 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 红塔 03”，债券代码 115019.SH）、红塔证券股份有限公司 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 红塔 04”，债券代码 115387.SH）、红塔证券股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）（债券简称“23 红塔 05”，债券代码 115388.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。2024 年 3 月 29 日，发行人发布了《关于公司处置部分资产的公告》，拟通过在产权交易中心挂牌转让方式处置公司部分房屋，根据《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》等相关规定及与红塔证券股份有限公司签订的《受托管理协议》的约定，现就公司债券重大事项报告如下：

一、重大事项

（一）交易概述

为盘活内部闲置资产，公司拟通过在产权交易中心挂牌转让方式处置公司所拥有的 6 处房屋，房屋权属证明所载建筑面积合计 14,197.57 平方米。根据北京中同华资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）出具的《红塔证券股份有限公司拟处置部分房屋所涉及的 6 项房地产市场价格评估项目资产评估报告》（中同华评报字（2024）第 080184 号），公司拟处置 6 项房地产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日账面净值为 3,614.89 万元，评估价值为 28,357.87 万元（含增值税），增值率为 684.47%。最终评估结果以经国资监管部门备案后为准。

2024 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第二十二次会议审议通过《关于审议公司房屋处置相关事项的议案》（同意 8 票、反对 0 票、弃权 0 票）。本次资产处置事项尚需经公司股东大会审议。

（二）交易对方情况

本次资产处置拟通过产权交易中心挂牌方式征集受让方。

（三）交易标的的基本情况

本次拟处置资产为公司拥有的 6 处房屋，建筑面积合计 14,197.57 平方米。本次资产处置涉及资产原值 16,250.02 万元人民币，截至 2023 年 12 月 31 日，资产净值为 3,614.89 万元人民币。本次处置房屋为公司成立时股东作价入股所得，不存在抵押、质押、查封冻结、或者妨碍权属转移的权利受限情况，拟处置房屋具体情况如下：

序号	资产类型	资产名称	资产地址	原值（股权投资成本）（元）	截止2023年12月31日账面净值（元）	持有权证	权证号	证载建筑面积（平方米）	证载房屋/土地用途	土地使用年限
1	房屋	昆明华城大厦3-4层	云南省昆明市南屏街华城大厦3层	63,095,207.59	16,368,120.55	“房屋所有权证”和“国有土地使用证”	昆房权证（昆明市）字第201529795号、五国用（2015）第00520号	3,559.92	非住宅/商务金融用地	2039年7月19日终止
			云南省昆明市南屏街华城大厦4层							
2	房屋	上海田林东路营业部用房	上海市田林东路414弄12号-15号，20号，22号	92,275,037.80	17,731,543.38	不动产权证书	沪（2021）徐字不动产权第018721号	6,529.00	办公/商业	从2004年5月17日至2044年5月16日止
3	房屋	上海横浜路123弄1号2304室	上海市横浜路123弄1号2304室	976,220.68	236,981.99	房地产权证	沪房地虹字2011第007972号	152.89	居住/住宅	从1998年5月11日至2068年5月10日止
4	房屋	深圳桂花大厦1-24F	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A、B栋1-24F	2,002,962.74	589,853.60	房地产证	深房地字第2000213310号	128.84	住宅/住宅用地	从1992年12月28日至2042年12月27日止
5	房屋	深圳桂花大厦2-24C	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A、B栋2-24C	2,075,404.50	611,187.27	房地产证	深房地字第2000213311号	133.50	住宅/住宅用地	从1992年12月28日至2062年12月27日止
6	房屋	深圳桂花大厦2-24D	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A、B栋2-24D	2,075,404.50	611,187.27	房地产证	深房地字第2000213313号	133.50	住宅/住宅用地	从1992年12月28日至2062年12月27日止
合计			--	162,500,237.81	36,148,874.06	--	--	14,197.57	--	--

（四）交易标的的评估、定价

- 1、评估公司名称：北京中同华资产评估有限公司
- 2、评估公司资质：从事证券服务业务资产评估资格
- 3、评估基准日：2023 年 12 月 31 日
- 4、评估方法：市场法
- 5、评估假设：

（1）一般假设

①交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

②公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对

资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

③在用续用假设：假设处于使用中的被评估资产按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

(2) 特殊假设

①本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

②国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

③本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

④委托人和产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；

⑤评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准；

⑥根据产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权，且对委估资产的合法占有、使用、收益、处置不受限制。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

6、评估结论：

在房地产现行用途不变和持续使用的前提下，经市场法评估，公司拟处置 6 项房地产于评估基准日 2023 年 12 月 31 日账面净值为 3,614.89 万元，评估价值为 28,357.87 万元（含增值税），增值率为 684.47%。评估结论见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	账面净值	评估价值	增值率 (%)
1	昆明华城大厦 3-4 层（第 3 层）	3,559.92	1,636.81	3,381.92	295.83
	昆明华城大厦 3-4 层（第 4 层）	3,559.92		3,097.13	
2	上海田林东路营业部用房	6,529.00	1,773.15	19,456.42	997.28

3	上海横滨路 123 弄 1 号 2304 室	152.89	23.70	908.17	3,732.23
4	深圳桂花大厦 1-24F	128.84	58.99	507.63	760.60
5	深圳桂花大厦 2-24C	133.50	61.12	503.30	723.48
6	深圳桂花大厦 2-24D	133.50	61.12	503.30	723.48
合计		14,197.57	3,614.89	28,357.87	684.47

委估房地产账面净值为 3,614.89 万元，评估价值为 28,357.87 万元（含增值税），增值率为 684.47%。增值原因：房地产购置时间较早，评估基准日该区域房地产市场价值比原购置时有大幅上涨导致评估增值。

本评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

（五）风险提示

1、本次资产处置评估价值为 28,357.87 万元人民币，最终评估结果以经国资监管部门备案后为准；

2、本次资产处置拟采用挂牌方式转让，暂不构成关联交易，也未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不存在抵押、质押、查封冻结、或者妨碍权属转移的权利受限情况。

3、本次资产处置将通过在产权交易中心挂牌转让方式进行处置，交易对手方根据实际挂牌后确定，具有较大不确定性，可能出现没有交易对手方导致交易失败的情况，或出现部分资产实现交易的情况。

二、影响分析

根据发行人于 2024 年 3 月 29 日发布的《关于公司处置部分资产的公告》，本次资产处置有利于盘活闲置资产，提升资产运营效率，相关处置不会对公司经营造成重大不利影响。本次资产处置预计将对公司利润产生积极影响，根据评估结果和财务预测，若公司能够按照评估价值全部处置完成上述房屋，预计将可能为公司带来房屋处置利润约为 19,319.70 万元，超过公司 2023 年度经审计归属于母公司所有者的净利润 50%，但因本次资产处置完成情况存在较大不确定性，具体影响金额以处置完成后会计师年度审计结果为准。

中信证券作为“22 红塔 01”“23 红塔 01”“23 红塔 03”“23 红塔 04”“23 红

塔 05”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《公司债券发行与交易管理办法》、《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以上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《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》的有关规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提醒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红塔证券股份有限公司出售转让资产之临时受托管理事务报告》之盖章页)

