

债券代码：175245.SH

债券简称：20 藏城发

债券代码：137747.SH

债券简称：22 藏城发

中泰证券股份有限公司  
关于西藏城市发展投资股份有限公司  
拟转让二级子公司股权的临时  
受托管理事务报告

受托管理人：中泰证券股份有限公司



**中泰证券股份有限公司**  
**ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD**

2024 年 10 月

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）编制本报告的内容及信息均来源于西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“发行人”、“西藏城投”或“公司”）。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。

# 中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司 拟转让二级子公司股权的临时受托管理事务报告

中泰证券作为西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：20 藏城发，债券代码：175245.SH）、西藏城市发展投资股份有限公司 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 藏城发，债券代码：137747.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及各期债券《受托管理协议》的约定，现就各期债券重大事项报告如下：

## 一、本次拟转让二级子公司股权的情况

### （一）基本情况

1、交易标的名称：公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）所持上海国投置业有限公司（以下简称“国投置业”）100%股权；国投置业股权结构见下文。

2、交易事项：出售股权资产。

3、交易方式及价格：北方城投已聘请中介机构对国投置业股权予以审计、评估，后续北方城投将以核准后的评估结果为基础，经有权机构批准后确定挂牌转让底价，在上海联交所公开挂牌交易，具体成交金额以成交价为准。

4、是否构成关联交易：因交易对方存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易。

5、是否构成重大资产重组：本次交易预计不会构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### （二）拟转让二级子公司基本情况

公司名称：上海国投置业有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

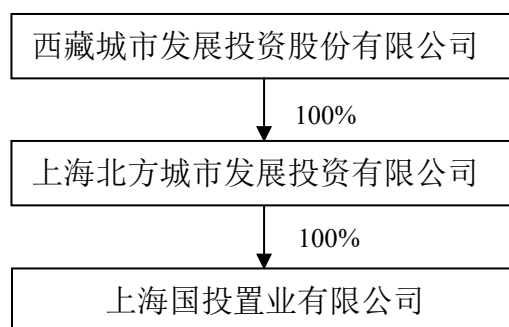
注册地点：上海市静安区天目中路 380 号 2301-2 室

注册资本：人民币 30,000.00 万元整

法定代表人：唐耀琪

经营范围：房地产开发、经营，物业管理。【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】

股权结构：



最近一年一期的财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日 (未经审计)	2023 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总额	335,676.44	328,817.91
负债总额	295,904.23	288,482.32
净资产	39,772.21	40,335.60
项目	2024 年 1-6 月 (未经审计)	2023 年度 (经审计)
营业收入	1,292.15	2,411.67
营业利润	-563.39	-1,008.95
净利润	-563.39	795.14

### （三）丧失控制权的原因

经公司第十届董事会第三次（临时）会议、第十届监事会第三次（临时）会议审议通过，公司全资子公司北方城投拟在上海联交所公开挂牌转让所持国投置业 100% 股权，在履行完成国资相关程序后确定挂牌底价并启动正式公开挂牌的工作，本次交易完成后，北方城投将不再持有国投置业股权，丧失对国投置业的控制权。

### （四）发行人与拟转让二级子公司之间关联担保、资金占用情况及后续调整安排

截止公告日，北方城投为国投置业向银行借款提供了连带责任保证担保，担保总额为 12 亿元；交易完成后，北方城投不再为国投置业提供担保。

#### **（五）相关决策情况及资产登记过户情况**

1、董事会审议情况：经公司第十届董事会第三次（临时）会议审议，董事会一致同意公司全资子公司北方城投在上海联交所公开挂牌转让所持国投置业 100%股权的交易事项，北方城投已聘请中介机构对国投置业股权予以审计、评估，后续北方城投将以核准后的评估结果为基础，经有权机构批准后确定挂牌转让底价。

2、监事会审议情况：经公司第十届监事会第三次（临时）会议审议，监事会一致同意公司全资子公司北方城投在上海联交所公开挂牌方式转让所持国投置业 100%股权。本次转让有利于公司优化产业布局，决策程序符合相关监管规定。

3、后续安排：在履行完成国资相关程序后确定挂牌底价并启动正式公开挂牌的工作；同时，为更好征集拟转让股权的潜在受让方，在正式公开挂牌前，北方城投将就上述股权转让事项在上海联交所进行产权预披露，并在完成股权转让后及时进行登记。

#### **（六）对发行人生产经营、财务状况和偿债能力的分析**

本次交易完成后，公司合并报表范围因国投置业不再纳入而相应发生变更，财务影响情况尚待交易完成并经会计师事务所审计后确定。2023 年度，国投置业营业收入和净利润分别为 2,411.67 万元和 795.14 万元，占发行人营业收入和净利润的比重为 1.01%和-192.88%，截至 2023 年末，国投置业总资产、净资产分别为 328,817.91 万元和 40,335.60 万元，占发行人总资产、净资产的比重分别为 24.34%和 10.91%，考虑该事项交易情况尚未确定，该事项对发行人生产经营、财务状况和偿债能力的影响尚需根据最终交易情况具体判断，后续受托管理人将持续关注交易事项进展，并督促发行人做好信息披露工作。

中泰证券作为各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具本临时受托管理事务报告，并就上述重大事项提醒投资者关注相关风险。

中泰证券后续将密切关注对各期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《公司债券受托管理人执业行为准则》及各期债券《受托管理协议》的规定履行债券受托管理职责。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司拟转让二级子公司股权的临时受托管理事务报告》之盖章页）

