

债券代码：243526.SH  
债券代码：242522.SH  
债券代码：242434.SH  
债券代码：242433.SH  
债券代码：242084.SH  
债券代码：115388.SH  
债券代码：138875.SH

债券简称：25 红证 04  
债券简称：25 红证 03  
债券简称：25 红证 02  
债券简称：25 红证 01  
债券简称：24 红塔 01  
债券简称：23 红塔 05  
债券简称：23 红塔 01

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



二零二五年九月

## 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 2024 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 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》《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》（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。

中信证券股份有限公司作为 23 红塔 01、23 红塔 05、24 红塔 01、25 红证 01、25 红证 02、25 红证 03、25 红证 04 的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则（2023 年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述重大事项予以报告。

## 一、重大事项

### （一）交易概述

#### 1、本次交易的基本情况

##### （1）本次交易概况

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。该事项前期经公司于 2024 年 3 月 28 日、2024 年 4 月 22 日召开的第七届董事会第二十二次会议、2023 年年度股东大会审议通过，前次交易情况详见公司于 2024 年 3 月 29 日披露于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的《红塔证券股份有限公司关于公司处置部分资产的公告》（2024-014），截至原评估报告过期日，前述拟处置资产尚未挂牌交易。现因原评估报告已过期，公司重新组织评估并审议后再次报国资监管部门备案。

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 项房地产市场价值评估项目资产评估报告》（中同华评报字（2025）第 081254 号），公司拟处置 6 项房地产于评估基准日 2025 年 4 月 30 日账面净值为 2,912.89 万元，评估价值为 26,279.19 万元（含增值税），增值率为 802.17%。最终评估结果以经国资监管部门备案后为准。

本次资产处置在产权交易机构挂牌转让，交易对手方根据实际挂牌后确定。

##### （2）本次交易的交易要素

交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	昆明华域大厦 3-4 层房产；上海田林东路营业部用房；上海横滨路 123 弄 1 号 2304 室房产；深圳桂花大厦 1-24F、深圳桂花大厦 2-24C、深圳桂花大厦 2-24D 房产
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定，公司将以评估价 26,279.19 万元（最终评估结果以经国资监管部门备案后为准）作为参考依据，确定转让资产的最低价格，交易价格及受让方将通过在产权交易中心挂牌转让方式予以确定。
账面成本	2,912.89 万元（以账面净值计算）
交易价格与账面值相比的溢价情况	根据评估结果和财务预测，若公司能按照评估价值全部处置完成上述房屋，公司将实现房屋处置收入 26,279.19 万元，经测算利润总额 18,683.49 万元。

## 2、公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025 年 8 月 27 日，公司第八届董事会第三次会议审议通过《关于审议公司房屋处置相关事项的议案》（同意 9 票、反对 0 票、弃权 0 票）。

## 3、交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次资产处置事项无需提交公司股东大会审议，后续公司将评估报告报国资监管部门备案，最终评估结果以经国资监管部门备案后为准。

### （二）交易对方情况介绍

本次资产处置将通过在产权交易机构挂牌方式转让，交易对方尚不确定。公司将根据产权交易所挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续进展情况。

### （三）交易标的基本情况

#### 1、交易标的概况

##### （1）交易标的基本情况

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，截至资产评估基准日 2025 年 4 月 30 日，资产净值为 2,912.89 万元，拟处置房屋具体情况如下：

序号	资产	资产名称	坐落	原值（元）	净值（元）	所有权证	权证号	证载面积（平方）	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（第3层）	昆明市南屏街华城大厦3层	63,095,207.59	13,642,407.59	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
		昆明华城大厦3-4层（第4层）	昆明市南屏街华城大厦4层			房屋所有权证和国有土地使用证	昆房权证（昆明市）字第201529386号、五国用（2015）第00519号			
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	13,745,261.62	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	上海横滨路123弄1号2304室	上海市横滨路123弄1号2304室	976,220.68	194,809.19	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	503,325.60	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	521,529.83	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	521,529.83	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	29,128,863.66			14,197.57		

## （2）交易标的的权属情况

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。

## 2、交易标的主要财务信息

拟处置房产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	昆明华城大厦 3-4 层房产；上海田林东路营业部用房；上海横滨路 123 弄 1 号 2304 室房产；深圳桂花大厦 1-24F、深圳桂花大厦 2-24C、深圳桂花大厦 2-24D 房产	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
账面原值	162,500,237.81	162,500,237.81
已计提的折旧、摊销	131,616,371.55	133,692,851.07
减值准备	0	0
账面净值	30,883,866.26	28,807,386.74

以上数据是否经审计	2024年12月31日数据经过审计，2025年6月30日数据未经审计。
-----------	-------------------------------------

#### (四) 交易标的的评估、定价

##### 1、定价情况及依据

###### (1) 本次交易的定价方法和结果。

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，红塔证券股份有限公司拟处置6项房地产于评估基准日2025年4月30日账面净值为2,912.89万元，评估价值为26,279.19万元（含增值税），增值率为802.17%。

###### (2) 标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	昆明华域大厦3-4层房产；上海田林东路营业部用房；上海横滨路123弄1号2304室房产；深圳桂花大厦1-24F、深圳桂花大厦2-24C、深圳桂花大厦2-24D房产
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价
	<input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定，公司将以评估价26,279.19万元（最终评估结果以经国资监管部门备案后为准）作为参考依据，确定转让资产的最低价格，交易价格及受让方将通过在产权交易中心挂牌转让方式予以确定。
评估/估值基准日	2025年4月30日
采用评估/估值结果	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	评估/估值价值：26,279.19（万元，含增值税） 评估/估值增值率：802.17%
评估/估值机构名称	北京中同华资产评估有限公司

###### (3) 评估方法：

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

根据本次评估目的及资产的特点，以资产持续使用为前提，评估对象涉及的房地产位于市区。评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后认为，可以找得到类似房地产的交易实例，宜采用市场法。

###### (4) 本次评估假设情况如下：

## 1) 一般假设

a.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。

b.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。

c.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。

d.最佳使用假设：是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使得该项资产实现其最高价值的利用。本次评估中委估资产用途考虑了每项最佳使用情况。

## 2) 特殊假设

a.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；

b.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；

c.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；

d.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；

e.评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准；

f.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。

## 2、定价合理性分析

公司将以经备案的评估结果作为参考依据，确定转让资产的最低价格，选择产权交易中心，按照公开、公平、公正的原则，对拟处置房屋进行挂牌转让。

(1) 首次挂牌价格为经备案的资产评估结果价格。

(2) 经公开征集产生两个或两个以上意向受让方时，按照产权交易机构组织的竞价方式实施交易。

(3) 经公开征集只产生一个受让方的，采取协议转让的方式，转让价格按本次挂牌价格确定。

(4) 经公开征集没有产生意向受让方的，经公司内部审议后，根据标的情况确定新的挂牌价格并重新公告，新的公告价格不得低于资产评估结果的 90%；如拟确定新的挂牌价格低于资产评估结果的 90%，获得相关资产转让批准机构书面同意后方继续实施。

#### **(五) 交易合同或协议的主要内容及履约安排**

本次资产处置在产权交易机构挂牌转让，交易对手方根据实际挂牌后确定，最终交易协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

#### **(六) 购买、出售资产对上市公司的影响**

本次资产处置有利于盘活闲置资产，提升资产运营效率，本次资产处置不会对公司经营造成重大影响。根据评估结果和财务预测，若公司能按照评估价值全部处置完成上述房屋，公司将实现房屋处置收入 26,279.19 万元，经测算利润总额 18,683.49 万元，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。

#### **(七) 风险提示**

1、本次资产处置评估价值为 26,279.19 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，敬请广大投资者注意投资风险。

## **二、影响分析**

根据发行人于 2025 年 8 月 29 日发布的《红塔证券股份有限公司关于出售部分房产的公告》，本次资产处置有利于盘活闲置资产，提升资产运营效率，本次资产处置不会对公司经营造成重大影响。根据评估结果和财务预测，若公司能按照评估价值全部处置完成上述房屋，公司将实现房屋处置收入 26,279.19 万元，

经测算利润总额 18,683.49 万元,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。

中信证券作为发行人相关债券的受托管理人,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。中信证券根据《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》、《募集说明书》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。

### 三、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:张利才、满月、蔡淞宇

联系电话:010-60833725

特此公告。

(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)

