

西藏城市发展投资股份有限公司

关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告

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。

西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“公司”）为盘活存量资产，释放商业地产价值，同时降低资金成本，公司拟申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品。公司于2025年10月16日召开了公司第十届董事会第九次（临时）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》，现将有关事项公告如下：

一、交易概述

1、公司作为原始权益人，向子公司上海藏投酒店有限公司、泉州市上实置业有限公司、西安和润置业有限公司及陕西世贸之都建设开发有限公司（下合称“借款人”）合计发放金额不超过人民币14.01亿元的股东借款，并以其对借款人享有的标的债权为基础资产与国金证券资产管理有限公司（下称“国金资管”）作为专项计划管理人合作，设立“西藏城投第一期商业物业资产支持专项计划”（以实际设立时的名称为准，以下简称“专项计划”）。本次专项计划募集规模不超过人民币14.01亿元，期限不超过18年，具体规模、发行期限、结构化安排、增信安排等项目要素将根据实际情况、监管要求及市场需要进行调整。

2、由计划管理人设立资产支持专项计划募集资金，受让公司（原始权益人）享有的标的债权（基础资产）。

3、在本CMBS项目存续期内，由公司及借款人作为资产服务机构，负责标的物业的管理及现金流的归集，由资产支持专项计划管理人协同托管银行进行专项计划的分配。

4、本次CMBS专项计划通过结构化设计在专项计划存续期间内设开放期，

并设置优先级资产支持证券的回售选择权，即优先级资产支持证券持有人有权将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售。公司将履行支付优先级资产支持证券回售价款的义务。开放期内公司亦有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。

二、情况说明

1、标的资产概况

本 CMBS 项目标的资产共有四处，分别为：

1) 上海静安假日酒店，为公司全资子公司上海藏投酒店有限公司所有，位于静安区中兴路 1738 号，紧邻上海金融街中心，总建筑面积 3.04 万平方米，委托六洲酒店管理（上海）有限公司进行经营管理。

2) 泉州东海假日酒店，为公司全资子公司泉州市上实置业有限公司所有，位于泉州市中央商务区，酒店建筑面积为 1.9 万平方米，委托六洲酒店管理（上海）有限公司进行经营管理。

3) 西安静安荟奥莱公园，为公司全资子公司陕西世贸之都建设开发有限公司所有，位于西安市西咸新区泾河新城，总面积为 10.88 万平方米，以国内外名品折扣中心为主体，是集多功能服务配套的奥特莱斯商业综合体。

4) 西安静安荟生活奥莱，为公司持股 51% 子公司西安和润置业有限公司所有，项目位于西安市莲湖区、新城区及未央区交界处核心主要交通干线北关正街，商业空间由地下一层至地上六层组成，总面积 6.7 万平方米，商户类型涵盖零售服装、黄金珠宝、餐饮超市、影视娱乐、儿童游艺等业态，在传统奥莱模式以零售业态为主的基础上增加了娱乐、餐饮、儿童等业态。

2、发行目的

1) 盘活存量资产。相较传统的银行经营性物业贷款而言，CMBS 可扩大融资额度，实现投资资金回笼，释放商业地产价值。

2) 降低资金成本。一、二线城市有着稳定现金流的优质商业项目，通过价值增信，提升产品评级，融资成本较银行经营性物业贷款及普通债券品种更低。

3、公司信用公示情况

公司不是失信责任主体。

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，向投资者发行商业地产抵押资产支持证券。本专项计划设优先/次级分层，次级规模不低于 100 万元，次级资产支持证券由公司持有。本次资产支持证券拟在上海证券交易所申请发行，发行完成后在上海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

公司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 14.01 亿元，具体发行规模以公司在上海证券交易所申请并获批的金额为准。在取得上海证券交易所批复额度后及批复有效期内，公司将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，自主择机安排发行时间。

3、证券期限

本次申请发行 CMBS 的期限不超过 18 年（最终以批复的期限为准），每 3 年（或 5 年）设一次开放期（最终以批复的期限为准），附票面利率调整权、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

主要用于补充流动资金、偿还借款等符合国家法律法规及政策要求的资金用途。

6、发行时间

在取得上海证券交易所无异议函后 12 个月内，公司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

1) 增信机构提供增信支持（差额补足）。公司控股股东上海北方企业（集团）有限公司为本次 CMBS 提供增信支持，即对资产支持专项计划每个兑付日及到期日应付本息以及公司未能按照《回售和赎回承诺函》的约定履行对优先级资产支持证券赎回义务承担差额补足义务。

2) 标的物业资产抵押、应收账款质押。标的物业抵押予国金资管（代表专项计划），借款人以标的物业运营收入的应收账款质押予国金资管（代表专项计划）。

四、提请公司股东大会授权事项

为合法、高效地完成本次资产支持证券的发行工作，公司董事会拟提请股东大会授权董事会，并同意董事会转授权公司经理层，依照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本次发行资产支持证券的相关事宜，包括但不限于：

- 1、确定发行资产支持证券的具体方案，包括但不限于发行规模、发行品种、产品期限、利率、确定增信方案、募集资金用途等；
- 2、决定并聘请与本次发行资产支持证券有关的各中介机构；
- 3、办理本次发行资产支持证券的申报、设立、发行、备案以及上市交易等事宜；
- 4、签署、执行、修改、完成与本次发行资产支持证券有关的所有协议和文件；
- 5、如监管政策或市场条件发生变化，可依据监管部门的意见对本次发行的具体方案等相关事项进行相应调整；
- 6、办理与本次发行资产支持证券相关的其他事项。

上述授权事项的授权期限为股东大会决议通过之日起至专项计划结束之日。

五、风险提示

公司本次 CMBS 发行事项尚需提交公司股东大会审议，并经上海证券交易所审核，在中国证券投资基金业协会备案，且受市场形势波动、投资者预期、资产评估及债项评级结果等因素影响，能否顺利通过审核发行，或发行规模以及发行价格高低，存在一定不确定性，敬请投资者关注投资风险。

六、备查文件

第十届董事会第九次（临时）会议决议

特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会

2025 年 10 月 17 日