

债券代码： 2180213.IB/152902.SH 债券简称： 21 娄城双创债 01/21 娄高 01

中信建投证券股份有限公司
关于
太仓娄城高新集团有限公司
拟出售、无偿划转资产的

临时债权代理事务报告

债权代理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

2025 年 12 月

重要声明

本报告依据太仓娄城高新集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）就存续企业债券与债权代理人签署的债权代理协议(以下简称“《债权代理协议》”及其他相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由债权代理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“债权代理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源发行人提供的资料或说明。

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信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、事项基本情况

(一) 事项背景及原因

为主动适应国资国企改革发展的新趋势，积极融入太仓高新区产业转型升级和城市创新驱动发展的新潮流，太仓娄城高新集团有限公司（以下简称“娄城高新”）加快组建新产业平台，促进集团战略转型、业务升级和管理升级，具体调整如下：

- 1.太仓高新控股有限公司将太仓市科教文化发展有限公司 100%股权划转至娄城高新名下；
- 2.娄城高新 3 级子公司太仓德诚资产投资控股有限公司将持有的太仓德尚资产管理有限公司 100%股权转让至太仓高新控股有限公司；
- 3.娄城高新将持有的太仓德浩资产经营管理有限公司 100%股权转让至太仓德尚资产管理有限公司；
- 4.娄城高新将持有的太仓中德中小企业示范区有限公司 77.78%股权划转至太仓德尚资产管理有限公司；
- 5.娄城高新一级子公司太仓娄城投资发展有限公司将持有的太仓高新投资管理有限公司 100%股权转让至太仓德尚资产管理有限公司；
- 6.娄城高新一级子公司太仓恒通投资有限公司将持有的太仓娄江城市发展有限公司 100%股权转让至太仓德尚资产管理有限公司；
- 7.娄城高新一级子公司太仓恒通投资有限公司将持有的太仓嘉迅科技发展有限公司 100%股权转让至太仓德尚资产管理有限公司；
- 8.娄城高新一级子公司太仓恒通投资有限公司将持有的娄城高新玛丽蒂姆太仓酒店管理有限公司 100%股权转让至太仓德尚资产管理有限公司。

二、资产划转情况

(一) 资产划入情况

经公司控股股东太仓高新控股有限公司董事会议通过，拟将太仓市科教文化发展有限公司的股权全部划转至娄城高新名下。

1.资产受让方：太仓娄城高新集团有限公司

太仓娄城高新集团有限公司成立于 1993 年 4 月 17 日，法定代表人为贺延辉，注册资本为 700,000.00 万元人民币，经营范围为：企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）

2.资产出让方：太仓高新控股有限公司

太仓高新控股有限公司成立于 2012 年 8 月 23 日，法定代表人为征垚，注册资本为 1,200,000.00 万元人民币，经营范围为：控股公司服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业管理；企业总部管理；社会经济咨询服务；经济贸易咨询；融资咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；贸易经纪；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

标的资产情况：

表 划入标的资产的基本情况

单位：亿元

序号	标的资产名称	基本情况	财务指标	2024 年末/年度金额	占娄城高新比重 (%)
1	太仓市科教文化发展有限公司	成立于 2010 年 5 月 4 日，注册资本 244,257.30 万元，经营范围文化艺术项目投资；资产经营管理、基本建设投	总资产	102.49	16.25
			净资产	71.49	33.77
			营业收入	5.29	31.32

	司 100% 股权	资、项目投资、实业投资；农村住房、安置房改造、建设；农村基础设施建设；物业管理；科技中介服务、科技成果的技术推广服务；高科技及战略性新兴产业的投资咨询；投资管理、企业管理服务；创业咨询和服务；基础设施投资与建设；市政工程；园林绿化工程施工、养护及咨询；房地产开发、销售；经销建材、苗木。(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)许可项目：餐饮服务；游艺娱乐活动(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：组织文化艺术交流活动；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；企业管理咨询；体育赛事策划；会议及展览服务；体育用品及器材批发；食品销售(仅销售预包装食品)；玩具、动漫及游艺用品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)	净利润	0.04	2.63
--	-----------	--	-----	------	------

(二) 资产拟出售及无偿划出方案

1、资产出让方：太仓娄城高新集团有限公司

太仓娄城高新集团有限公司成立于 1993 年 4 月 17 日，法定代表人为贺延辉，注册资本为 700,000.00 万元人民币，经营范围为：企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）

2、资产受让方：太仓德尚资产管理有限公司

太仓德尚资产管理有限公司成立于 2021 年 4 月 26 日，法定代表人为李志超，注册资本为 110,000.00 万元人民币，经营范围为：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；

企业管理；会议及展览服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3. 资产受让方：太仓高新控股有限公司

太仓高新控股有限公司成立于 2012 年 8 月 23 日，法定代表人为征垚，注册资本为 1,200,000.00 万元人民币，经营范围为：控股公司服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业管理；企业总部管理；社会经济咨询服务；经济贸易咨询；融资咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；贸易经纪；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4、标的资产情况

本次出售及无偿划转涉及 7 项资产，具体明细如下：

表：划转方案基本情况

单位：亿元

序号	资产名称	交易方式	资产规模 (2024 年末账面价值)	公司合并净资产的减少规模
1	太仓德尚资产管理有限公司 100%股权	出售	6.73	4.28
2	太仓德浩资产经营管理有限公司 100% 股权	出售	61.77	16.50
3	太仓中德中小企业示范区有限公司 77.78%股权	无偿划转	16.73	6.62
4	太仓高新投资管理有限公司 100%股权	出售	16.33	16.33
5	太仓娄江城市发展有限公司 100%股权	出售	44.87	20.30
6	太仓嘉迅科技发展有限公司 100%股权	出售	5.64	3.48
7	娄城高新玛丽蒂姆太仓酒店管理有限公司 100%股权	出售	0.54	0.04

合计	152.61	67.55
----	--------	-------

(三) 出售及无偿划转标的资产情况

表 出售及无偿划转标的资产的基本情况

单位：亿元

序号	标的资产名称	基本情况	财务指标	2024年末/年度金额	占娄城高新比重(%)
1	太仓德尚资产管理有限公司 100% 股权	成立于 2021 年 4 月 26 日，注册资本 11 亿元，经营范围以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；企业管理；会议及展览服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	总资产	6.73	1.07
			净资产	4.28	2.02
			营业收入	0.01	0.06
			净利润	-0.01	-0.66
2	太仓德浩资产经营管理有限公司 100% 股权	成立于 2019 年 8 月 29 日，注册资本 16 亿元，经营范围资产管理；股权投资；项目投资；投资咨询；物业管理；停车场管理服务；绿化工程；房屋修缮工程；房屋拆迁服务。（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）技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；智能家庭消费设备制造；企业管理；社会经济咨询服务；经济贸易咨询；信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；食用农产品批发；食用农产品零售；销售代理；建筑材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；电子元器件批发；电子元器件零售；金属制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	总资产	61.77	9.80
			净资产	16.50	7.79
			营业收入	1.08	6.39
			净利润	2.66	175.00
3	太仓中德中小企业示范区有限公司 77.78% 股权	成立于 2012 年 8 月 17 日，注册资本 13.5 亿元，经营范围招商引资咨询服务、企业管理服务；实业投资、项目投资、基本建设投资；基础设施建设、物业管理、自有房屋租赁服务；精密机械设备制造、加工。（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）	总资产	16.73	2.65
			净资产	6.62	3.13
			营业收入	0.06	0.36
			净利润	-4.12	-271.05
4	太仓高新投资管理有限公司	成立于 2016 年 12 月 28 日，注册资本 20 亿元，经营范围投资管理服务；高新技术产品的研发、销售；项目投资；商业贸易	总资产	16.33	2.59
			净资产	16.33	7.71
			营业收入	0.00	0.00

	100%股权	投资；实业投资；股权投资；创业投资；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务。（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）	净利润	0.26	17.11
5	太仓娄江城市发展有限公司 100%股权	成立于 2020 年 9 月 16 日，注册资本 30 亿元，经营范围各类工程建设活动；公路管理与养护；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）城市绿化管理；园林绿化工程施工；土地整治服务；工程管理服务；园区管理服务；创业空间服务；污水处理及其再生利用；市政设施管理；城乡市容管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；咨询策划服务；物业管理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	总资产	44.87	7.12
			净资产	20.30	9.59
			营业收入	0.00	0.00
			净利润	-0.20	-13.16
6	太仓嘉迅科技发展有限公司 100%股权	成立于 2020 年 12 月 22 日，注册资本 4.5 亿元，经营范围房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）智能家庭消费设备制造；住房租赁；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；物业管理；停车场服务；租赁服务（不含出版物出租）；建筑材料销售；金属制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	总资产	5.64	0.89
			净资产	3.48	1.64
			营业收入	0.00	0.00
			净利润	-0.25	-16.45
7	娄城高新玛丽蒂姆太仓酒店管理有限公司 100% 股权	成立于 2021 年 9 月 10 日，注册资本 3000 万元，经营范围住宿服务；洗浴服务；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售；歌舞娱乐活动；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；出版物零售（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，具体经营项目以审批结果为准）酒店管理；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；旅客票务代理；票务代理服务；以休闲、娱乐为主的动手制作室内娱乐活动；健身休闲活动；职工疗休养策划服务；办公服务；其他文化艺术经纪代理；礼仪服务；专业设计服务；洗烫服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；打字复印；文具用品批发；文具用品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；音响设备销售；工艺	总资产	0.54	0.09
			净资产	0.04	0.02
			营业收入	0.34	2.01
			净利润	-0.10	-6.58

		艺术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；食品销售（仅销售预包装食品）；租赁服务（不含出版物出租）；日用品批发；日用品销售；体育用品及器材零售；商务代理代办服务；体育用品及器材批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			
--	--	--	--	--	--

2024 年末，娄城高新总资产 630.58 亿元，总负债 418.90 亿元，净资产 292.29 亿元，营业收入 16.89 亿元，上述出售及无偿划转事项将导致：

1.公司单次合并口径净资产减少 67.55 亿元，占最近一期净资产的 31.91%。单次合并口径总资产减少 152.61 亿元，占最近一期总资产的 24.20%。单次合并口径营业收入减少 1.49 亿元，占最近一期营业收入的 8.82%。

2.本次划转未触发重大资产重组。

综合来看，公司资产划入、划出事项，导致单次合并口径净资产增加 3.94 亿元，占最近一年末净资产的 1.86%。单次合并口径总资产减少 50.12 亿元，占最近一年末总资产的 7.95%。单次合并口径营业收入增加 3.80 亿元，占最近一年末营业收入的 22.50%。

三、相关决策及事项进展情况

本次资产划转事项已经公司控股股东董事会会议通过，标的公司出售、划转、划入相关的工商变更正在推进。

四、持有人会议相关安排

本次拟出售、无偿划转子公司及股权划入事项未触发交易所债券持有人会议的召开情形。

五、影响分析和应对措施

本次拟出售、无偿划转子公司及股权划入事项完成后，公司的主营业务涵盖市政设施建设收入、资产租赁及管理收入和其他业务收入等业务板块。公司业务经营能力得到提升，同时提高公司经营效率，净资产得到有效改善，资产负债率

有所下降，经营能力得到有效增强。

截至本公告出具日，公司生产经营状况正常，本次出售、无偿划转子公司资产及股权划入的事项不会对公司治理、日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响；不会对太仓娄城高新集团有限公司董事会决议的有效性产生影响。上述变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

中信建投证券作为企业债券21娄城双创债01/21娄高01的债权代理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券债权代理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，出具本临时债权代理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《募集说明书》、《债权代理协议》及《持有人会议规则》等规定或约定履行债券债权代理人的职责。

特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

(此页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于太仓娄城高新集团有限公司拟出售、无偿划转资产的临时债权代理事务报告》之盖章页)

