

北京市中伦文德律师事务所

关于

西藏城市发展投资股份有限公司

2024 年度第一期中期票据

之

法律意见书



中伦文德律师事务所
ZHONGLUN W&D LAW FIRM

北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层(邮编 100028)
电话: (86-10) 6440 2232 传真: (86-10) 6440 2915

目 录

释 义.....	3
正 文.....	6
一、 发行主体.....	6
二、 发行程序.....	13
三、 发行文件及发行有关机构	15
四、 与本次发行有关的重大法律事项和潜在法律风险.....	17
五、 投资者保护相关内容.....	36
六、 结论性意见.....	36

北京市中伦文德律师事务所
关于西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度第一期中期票据之
法律意见书

致：西藏城市发展投资股份有限公司

北京市中伦文德律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国（以下简称“中国”）法律执业资格的律师事务所。本所接受西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，指派本所律师作为发行人的专项法律顾问，就发行人注册发行2024年度第一期中期票据（以下简称“本次发行”）所涉及的有关法律事项（以本法律意见书发表意见事项为限），出具本法律意见书。

为出具本法律意见书之目的，本所依据中国有关法律、行政法规以及规范性文件，对发行人本次发行的法定资格及条件进行了核查，查阅了本所认为出具本法律意见书所需查阅的文件，并就有关事项向发行人的有关管理人员进行了询问或与之进行了必要的讨论。

本所对本法律意见书的出具特作如下声明：

1、依据《中华人民共和国公司法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令[2008]第1号）等法律法规和规范性文件，按照中国银行间市场交易商协会规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见书。

2、本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的有关法律、行政法规及规范性文件发表法律意见。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所同意将法律意见书作为本期发行所必备的法律文件，随同其他材料一同报送交易商协会；愿意将其作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。本所同意发行人在《西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据募集说明书》中部分或全文引用本法律意见书的内容，但发行人在做该等引用时，不得擅自删改，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

4、在本法律意见书中，本所仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、信用评级、偿债能力和现金流分析等非法律专业事项发表评论。本所在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和信用评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，本所对于该等文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。

5、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所许可，不得用作任何其他目的。

基于上述声明，本所律师根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国中国人民银行法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《非金融企业中期票据业务指引（2021版）》《非金融企业债务融资工具注册发行规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》等中国有关法律、法规和规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行有关法律事项（以本法律意见书发表意见事项为限），发表法律意见如下：

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或者简称具有如下含义：

发行人、公司	指	西藏城市发展投资股份有限公司
本期中期票据、本次中期票据	指	注册额度为人民币 15 亿元的西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据
本次注册发行、本次发行	指	本期中期票据的注册及发行
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
《注册规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》
《注册文件表格体系》 《注册工作规程》	指	关于发布《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2020 版）》《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》的公告（中国银行间市场交易商协会公告[2020]5 号）
《业务指引》	指	《非金融企业中期票据业务指引（2021 版）》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》
自律规则	指	中国银行间市场交易商协会制定的《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2020 版）》《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》《银行间债券市场

		非金融企业债务融资工具募集说明书指引》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《非金融企业中期票据业务指引》《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》等相关行业自律规则
《公司章程》	指	《西藏城市发展投资股份有限公司章程》
《募集说明书》	指	《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》
2022 年度审计报告	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第 ZA12031 号《西藏城市发展投资股份有限公司审计报告及财务报表（二〇二二年度）》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
西藏市监局	指	西藏自治区市场监督管理局
本所	指	北京市中伦文德律师事务所
本所律师	指	为发行人本次发行出具法律意见书的签字律师
中泰证券、主承销商	指	中泰证券股份有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

金珠集团	指	西藏金珠（集团）有限公司
长恒实业	指	南京长恒实业有限公司
国投置业	指	上海国投置业有限公司
世茂铭城	指	陕西世贸铭城建设开发有限公司
世茂之都	指	陕西世贸之都建设开发有限公司
广富林置业	指	上海北方广富林置业有限公司
上实置业	指	泉州市上实置业有限公司
和润置业	指	西安和润置业有限公司
报告期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年、2023 年 1-6 月
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

正文

一、发行主体

1.1 发行人依法设立

发行人系依据中国法律设立的有限责任公司，根据其提供的由西藏自治区市场监管局于 2022 年 3 月 28 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91540000219664071B），并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gdgs.gov.cn/>）、巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询，截至本法律意见书出具之日，发行人基本情况如下：

名称：西藏城市发展投资股份有限公司

统一社会信用代码：91540000219664071B

类型：其他股份有限公司（上市）

公司代码：600773

公司简称：西藏城投

所属市场：上海证券交易所

上市日期：1996 年 11 月 8 日

住所：西藏自治区拉萨市经济开发区博达路 A1-10 金泰集团办公楼第三层 311 室

主要办公住址：西藏自治区拉萨市经济开发区博达路 A1-10 金泰集团办公楼第三层 311 室，上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：陈卫东

注册资本：81,966.0744 万元

经营范围：对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；

预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。【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】。

成立日期：1996年10月25日

营业期限：1996年10月25日至2156年10月24日

1.2 发行人依法有效存续

根据《公司章程》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，发行人营业期限为1996年10月25日至2156年10月24日。

经本所律师核查，发行人为依法设立并有效存续的A股上市公司，公司代码600773，公司简称西藏城投；在国家企业信用信息公示系统查询的登记状态为“开业”；截至本法律意见书出具之日，发行人未出现根据法律、法规以及《公司章程》规定需要终止或解散的情形，近五年不存在被证券监管部门和交易所处罚的情形，不存在被强制退市的情形。

1.3 发行人为非金融企业

根据《公司章程》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，发行人的经营宗旨为：围绕城市发展规划，对城市进行功能性建设，用全新的商业模式引导培育城市载体经济发展、环境改善和城市增值，不断促进经济发展；用规范化操作保证在市场竞争中成功，实施科学管理推动公司可持续发展，创造良好经济效益让股东获益。发行人经营范围为：对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。发行人未获得金融管理部门颁发的金融业务许可证等资质证照。

根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第二条、《管理办法》第二条等规定，本所律师认为发行人为非金融企业。

1.4 发行人为交易商协会会员

经本所律师核查交易商协会向发行人出具的《中国银行间市场交易商协会会员资格通知书》（中市协会〔2023〕502号），发行人已于2023年10月23日被交易商协会接收为交易商协会会员，接受交易商协会的自律管理。

1.5 发行人主要历史沿革及股本变动情况

1.5.1 主要历史沿革

（1）西藏城投设立的基本情况

发行人（原名“西藏金珠股份有限公司”）系经西藏自治区人民政府以藏政复〔1996〕14号文批准，由金珠集团、西藏自治区国际经济技术合作公司、中国出口商品基地建设西藏公司、西藏自治区信托投资公司和西藏自治区包装进出口公司联合发起，对金珠集团下属的北京西藏北斗星图片总社和西藏外贸公司进行部分股份制改组，并于1996年10月25日成立的股份有限公司。

1996年11月8日，经中国证监会批准，发行人股票于上海证券交易所发行上市。首次公开发行股份并上市完成后，发行人注册资本变更为5,180万元，证券简称为“西藏金珠”，证券代码为“600773”。

（2）1997年6月实施分红送股

1997年6月，西藏金珠以可分配利润向全体股东每10股派送1.6股红股，实施本次分红送股后西藏金珠总股本变更为6,008.80万股。

（3）1997年8月实施资本公积转增股本

1997年8月，西藏金珠以资本公积金向全体股东按每10股转增4股，实施本次资本公积转增股本后西藏金珠总股本变更为8,412.32万股。

（4）1998年8月实施配股

1998年8月，西藏金珠向股东配售480万股普通股，实施本次配股后西藏金珠总股本变更为8,892.32万股。

（5）2001年1月实施配股

2001年1月，西藏金珠向股东每10股配售3股，实施本次配股后西藏金珠总股本变更为9,758.12万股。

(6) 2001年6月实施送股

2001年6月，西藏金珠向股东每10股送股2股，实施本次送股后西藏金珠总股本变更为11,709.74万股。

(7) 2002年6月和10月实施资本公积转增股本

2002年6月和2002年10月，西藏金珠实施两次资本公积转增股本，转增比例分别为10:1和10:4，两次转增股本完成后，西藏金珠总股本变更为18,033.01万股。

(8) 2002年及2007年控股股东股权转让

2002年1月28日经西藏自治区人民政府藏政函〔2002〕5号文及2003年1月19日经财政部财企〔2003〕14号文批复同意，西藏金珠控股股东金珠集团转让其所持西藏金珠34.97%的国有法人股转让给长恒实业和江苏中桥百合通讯，转让后金珠集团持有西藏金珠25%股份、长恒实业持有西藏金珠20%股份、江苏中桥百合通讯持有西藏金珠14.97%股份。

2007年1月，金珠集团将所持有西藏金珠25%的股份全部转让给北京新联金达投资有限公司，转让后北京新联金达投资有限公司成为西藏金珠的控股股东。

(9) 2007年1月实施资本公积转增股本

2007年1月31日，西藏金珠2007年第一次临时股东大会审议通过了上市公司股权分置改革方案。根据该方案，西藏金珠于2007年3月实施了股权分置改革方案，以资本公积金向实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增4,853.33万股，流通股股东每持有10股流通股获得7股的转增股份，转增后西藏金珠总股本变更为22,886.33万股。

(10) 2007年3月公司名称变更

根据西藏金珠2007年第二次临时股东大会决议，并经工商管理部门核

准，西藏金珠于 2007 年 3 月 30 日正式更名为“西藏雅砻藏药股份有限公司”（以下简称“雅砻藏药”）。

（11）2009 年 12 月重大资产重组

2008 年 12 月 29 日，雅砻藏药公告与上海市闸北区国有资产监督管理委员会及北方城投开始研究重大资产重组事项，并进行停牌。

2009 年 11 月 17 日，雅砻藏药重大资产重组方案获得中国证监会《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1180 号）核准，其主要内容如下：核准雅砻藏药本次重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行 346,841,655 股股份购买相关资产。

2009 年 12 月 10 日，雅砻藏药向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行了 346,841,655 股人民币普通股。至此，雅砻藏药总股本由股权分置改革实施后的 228,863,343 股增加至 575,704,998 股，其中上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有雅砻藏药 60.25% 的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药主营业务变更为房地产经营业务。

（12）2010 年 3 月公司名称变更

2010 年 3 月 3 日，雅砻藏药 2009 年年度股东大会审议通过《西藏雅砻藏药股份有限公司更名的议案》。2010 年 3 月 17 日，西藏自治区工商行政管理局核准下发《企业法人营业执照》，公司名称变更为西藏城市发展投资股份有限公司。公司更名后，公司在上交所的证券简称自 2010 年 3 月 24 日起由“雅砻藏药”变更为“西藏城投”，公司证券代码不变。

（13）2014 年 11 月非公开发行股份

2014 年 9 月 26 日，西藏城投非公开发行 153,508,665 股股票事项获得中国证监会审核通过，本次非公开发行价格为 9.74 元/股。

2014 年 11 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行股份的股权登记相关事宜。

本次发行后，西藏城投总股本由 575,704,998 股增至 729,213,663 股，上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有西藏城投 43.62% 股权，本次非公开发行未导致公司的控制权发生变化。

（14）2018 年 3 月重大资产重组

2017 年 6 月 27 日，中国证监会核发《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可〔2017〕1039 号），核准西藏城投向静安区国资委、厦门达沃斯、厦门国锂、东方国金、西咸实业、国能工业和上海明捷合计发行 90,447,081 股股份购买相关资产并非公开发行不超过 3,499,413 股新股募集配套资金。

2018 年 1 月 22 日，立信会计师出具《验资报告》（信会师报字〔2018〕第 ZA10060 号），审验结论为：截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、西咸实业、厦门国锂、国能工业、东方国金五名法人将其持有的藏投酒店 100% 股权、上实置业 14.99% 股权及国能锂业 25.92% 股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本（股本）人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 1,077,224,780.89 元。

2018 年 3 月 1 日西藏城投办理完毕本次发行股份及支付现金购买资产的新增股份登记。西藏城投本次非公开发行新股数量为 90,447,081 股（其中限售流通股数量为 90,447,081 股），非公开发行后公司股份数量为 819,660,744 股。

1.5.2 非公开发行股票事项

发行人于 2023 年 3 月 20 日召开的第九届董事会第十一次（临时）会议，审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票方案的议案》。本次定向增发已获得有权国有资产监督管理机构批准，并已经公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过。根据发行人于 2024 年 3 月 30 日披露的《西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行 A 股股票发行情况报告书》等相关文件，发行人已完成向特定对象发行股票

131,92,121 股。本次发行新增股份完成股份登记后静安区国资委持有发行人股份数量仍为 391,617,705 股，持股比例变更为 41.15%，仍为发行人的控股股东及实际控制人。根据发行人于 2024 年 4 月 4 日披露的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票上市公告书》，本次发行新增股份已完成股份登记。发行人后续将办理注册资本变更手续。

1.6 股权结构

公司控股股东及实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会，截至 2023 年 6 月 30 日，静安区国资委持有公司 391,617,705 股股权，持股比例为 47.78%，公司前十名股东持股情况如下表所示：

股东名称	持股数量 (股)	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
				股份状 态	数 量	
上海市静安区国有资产监督管理委员会	391,617,705	47.78	0	无	0	国有
香港中央结算有限公司	7,461,562	0.91	0	无	0	其他
南京长恒实业有限公司	4,650,338	0.57	0	无	0	境内非国 有法人
白苗荣	4,541,017	0.55	0	无	0	境内自然 人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,016,384	0.49	0	无	0	其他
朱振国	3,905,000	0.48	0	无	0	境内自然 人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	3,821,871	0.47	0	无	0	其他
江苏陶朱私募基金管理有限公司—银壹捌陶	3,700,000	0.45	0	无	0	其他

朱公二号私募证券投资基金						
中国银行股份有限公司一国投瑞银新能源混合型证券投资基金	2,876,446	0.35	0	无	0	其他
中国建设银行股份有限公司一国投瑞银先进制造混合型证券投资基金	2,481,532	0.30	0	无	0	其他

1.7 控股股东及实际控制人情况

截至 2023 年 6 月 30 日，静安区国资委直接持有发行人 391,617,705 股 A 股股票，占发行人总股本的 47.78%，静安区国资委为发行人控股股东及实际控制人。

静安区国资委依照《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权，代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益。

报告期内，发行人不存在控股股东和实际控制人变化的情况。

截至本法律意见书出具之日，发行人控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

综上所述，本所律师认为，发行人系在中国境内依法设立并合法有效存续的股份有限公司，历史沿革合法合规，不存在根据中国相关法律法规及发行人《公司章程》规定的应当终止的情形；不存在被证监会、交易所强制退市的情形；发行人为具有法人资格的非金融企业，具备本次发行的主体资格。

二、发行程序

2.1 本次发行的内部决议

2.1.1 董事会审议

2023 年 8 月 4 日，发行人召开第九届董事会第十七次（临时）会议，决议通过了《关于拟注册发行中期票据（MTN）的议案》。该议案的具体内容如

下：

(1) 发行规模：本次中期票据的发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），具体发行规模提请公司股东大会授权董事会或其授权人士根据公司资金需求情况和发行时的市场情况在前述范围内确定。

(2) 向公司股东配售的安排：本次中期票据不向公司股东配售。

(3) 期限及品种：期限不超过 5 年（含），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种，具体期限构成、各期限品种的发行规模及含权结构提请股东大会授权董事会或其授权人士根据相关规定及市场情况在前述范围内确定。

(4) 债券利率及付息方式：本次中期票据的票面利率及其付息方式，提请股东大会授权董事会或其授权人士根据相关规定及市场情况确定。

(5) 发行对象：全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(6) 发行方式：在全国银行间债券市场公开发行。

(7) 募集资金用途：用于项目建设、偿还有息负债及中国银行间市场交易商协会规定允许的其他支出。

(8) 发行时间：根据公司资金需求及市场情况择机发行。

(9) 担保情况：本次中期票据由第三方提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(10) 决议的有效期：本次中期票据决议的有效期为自股东大会作出决议之日起 24 个月。

2.1.2 股东会审议

2023 年 8 月 21 日，发行人召开 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟注册发行中票票据（MTN）的议案》。

综上，本所律师认为，发行人本次发行已依法获得发行人内部批准和授权，本次发行的内部决议符合《公司章程》的相关规定。

2.2 本次发行的外部批准手续

本期中期票据尚需向交易商协会履行注册程序并取得注册文件。本次发行应在发行决议及交易商协会接受注册的金额和有效期内实施。

2.3 关于本期中期票据申报跨年及更名的情形

因本期中期票据存在申报程序跨年以及变更名称的情形，经本所律师审查并经发行人确认，本期中期票据的变更名称事宜不影响已签署的申报材料及相关法律文件的有效性，已签署的申报材料及相关法律文件仍对变更名称后的本期中期票据继续产生法律效力。

三、 发行文件及发行有关机构

3.1 募集说明书

《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》就重要提示、风险提示及说明、本次发行的发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、债务融资工具信用增进、税项、主动债务管理、信息披露安排、持有人会议机制、违约、风险情形及处置、发行有关机构以及备查文件等事项进行了说明，并对投资者进行了详尽的风险提示和说明。

本所律师经适当核查后认为，《募集说明书》的内容涵盖了《募集说明书指引》所要求披露的主要事项，符合《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《募集说明书指引》的规定。

3.2 主承销商

中泰证券为本次发行的主承销商，系在济南市市中区行政审批服务局登记注册的股份有限公司（上市、国有控股）。经本所律师适当核查，中泰证券目前持有济南市市中区行政审批服务局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370000729246347A）。根据交易商协会 2016 年 9 月 29 日核发的《关于意向承销类会员（证券公司类）市场评价结果的公告》（[2016]31 号），以及交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》，中泰证券具有从事本期中票注册发行主承销商的业务资格。

本所律师认为，本次发行的主承销商中泰证券具备本期发行主承销商的业务资格，中泰证券与发行人不存在直接或间接的股权关系及其他关联关系。

3.3 法律意见书及律师事务所

发行人聘请北京市中伦文德律师事务所为本次发行的专项法律顾问并出具法律意见书。

北京市中伦文德律师事务所系经北京市司法局核准成立的合伙制律师事务所，现持有北京市司法局颁发的证号为 31110000755250753F 的《律师事务所执业许可证》等开展业务所需资质文件，已通过 2022 年度司法年检，并系交易商协会会员机构。

本次发行的经办律师高小妹律师持有由北京市司法局核发的执业证号为 11101202211462941 的《律师执业证》，井昊阳律师持有由北京市司法局核发的执业证号为 11101202210430029《律师执业证》，均具备相应执业资格。

本所律师认为，本所系一家依法设立且有效存续的律师事务所，具备作为本次发行的专项法律顾问的资格；本所及本次发行经办律师与发行人不存在直接或间接的股权关系及其他关联关系。本所在报告期内不存在被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形。

3.4 审计报告及审计机构

立信会计师事务所为发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度合并及母公司财务报表的审计机构，出具了信会师报字[2021]第 ZA11759 号审计报告、信会师报字[2022]第 ZA11269 号审计报告、信会师报字[2023]第 ZA12031 号审计报告，审计报告意见类型为标准无保留意见。

经本所律师适当核查，立信会计师事务所现持有上海市黄埔区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310101568093764U），持有上海市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0001247）。经本所律师核查交易商协会官方网站公开披露的信息，立信会计师事务所已取得交易商协会会员资格；会计师曹毅、郑刚、韩频、赵键具有为公司出具年度审计报告及作为经办注册会计师的相应资格。

经本所律师适当核查及立信会计师事务所的说明，立信会计师事务所报告

期内存在被相关监管部门给予其他处罚或采取监管措施的情形，但不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，不会对本次注册发行构成实质性障碍。

本所律师认为，立信会计师事务所及其经办注册会计师具备出具上述审计报告的资质；立信会计师事务所及其经办注册会计师与发行人不存在直接或间接的股权关系及其他关联关系。

3.5 评级机构

本期中期票据不涉及发行人主体评级及债项评级。

3.6 受托管理人

本期中期票据未设置受托管理人。

四、与本次发行有关的重大法律事项和潜在法律风险

4.1 注册金额

根据发行人提供的资料，发行人本次注册发行的中期票据额度为人民币 15 亿元，基础发行规模 0.0 亿元，发行上限 15 亿元。发行人债务融资工具余额及中期票据发行金额符合公司内部决议规定的额度。本次注册发行尚需要取得交易商协会批准的注册额度，然后根据《管理办法》及《业务指引》的规定在注册额度内发行。

4.2 募集资金用途

根据《募集说明书》，本期中期票据募集资金拟用于房地产项目建设，具体明细如下：

单位：亿元

项目名称	世贸铭城 DK3	世贸馨城 DK1	璟宸尊域府
所属城市	西安	西安	西安
用款主体/项目开发主体	陕西世贸铭城建设开发有限公司	陕西世贸馨城建设开发有限公司	西安和润置业有限公司
发行人权益比例	100%	100%	59%

项目类别	住宅	住宅	住宅
预计总投资金额	13.36	11.67	21.35
截至 2023 年 6 月末已投资金额	3.54	3.03	13.83
2023 年 7-12 月投资计划	1.83	1.78	1.75
2024 年投资计划	3.27	3.49	5.58
2025 年投资计划	3.56	3.35	0.19
普通商品住宅面积占项目总面积比例	99%	95%	97%
项目是否符合所在地对普通商品房的规定	是	是	是
拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	否	否	否
拟使用募集资金金额	6	6	3
立项、规划、环评等手续是否齐全	是	是	是
立项批复/备案	2018-611206-70-03-058213	2018-611206-70-03-058210	市城改发[2017]51 号
国有土地使用证	陕(2018)泾阳县不动产权第 0000253 号	陕(2018)泾阳县不动产权第 0000256 号	陕(2019)西安市不动产权第 0024828 号
环评批复/备案	20186104000200000230	20186104000200000229	市环发[2012]136 号
建设用地规划许可证	西咸规地字第 05-2019-014 号	西咸规地字第 05-2019-015 号	西规大兴地字第(2013)16 号
建设工程规划许可证	西咸规建字第 05-2020-002	西咸规建字第 05-2020-005	西规莲建字第(2019)01 号
建设工程施工许可证	编号 610151202104125001	编号 610151202104095001	编号 610142201908160101 编号 610142201912230101
预售许可证	西咸房预售字第 2023024 号	西咸房预售字第 2023042 号	曲江预售字第 2022285 号

发行人在《募集说明书》中承诺，发行人将按照交易商协会关于债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，

确保募集资金的合理有效使用。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与上海银行股份有限公司、中泰证券股份有限公司签署《西藏城市发展投资股份有限公司 2023-2025 年度中期票据账户及资金监管协议》（以下简称：“《资金监管协议》”），就本期中票募集资金开立募集资金专项账户。本期中票存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人承诺，本期中票募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金不用作土地款等其他用途，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于土地招拍挂，不用于衍生品金融工具和理财产品投资，不用于股权投资，不用于三、四线城市项目建设，不用于“地王”项目；募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，发行本期中票不存在隐形强制分红的情况。

本所律师经核查后认为，本次发行募集资金用途符合法律、法规及相关部门规章的规定，符合国家相关产业政策及《业务指引》的规定。

4.3 发行人的治理情况

（1）关于发行人的组织机构及议事规则

根据《募集说明书》，并经本所律师核查，发行人根据《公司法》及相关法律法规及《公司章程》的规定，从公司治理的需要出发制定了相关内部规章制度和议事规则。议事规则包括《西藏城市发展投资股

份有限公司股东大会议事规则》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会议事规则》《西藏城市发展投资股份有限公司监事会议事规则》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会审计委员会实施细则》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会提名委员会实施细则》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会战略委员会实施细则》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》《西藏城市发展投资股份有限公司独立董事制度》《西藏城市发展投资股份有限公司总经理工作细则》；内部规章制度包括《内部审计制度》《费用报销管理制度》《资金支付审批制度》《分、子公司管理制度》《关联交易决策制度》《对外投资管理制度》《对外担保决策制度》《公司债券募集资金管理制度》《内部控制系列文件管理制度汇编》《内部控制手册》。其中《内部控制手册》包括财务管理、投融资管理、担保管理、全面预算管理、土地储备管理、工程项目管理、采购管理、销售管理、租赁管理、资产管理、行政管理、内部监督、酒店管理等，发行人基本制度较为完善。

根据《募集说明书》、发行人提供的《公司章程》、组织架构图、相关管理制度和议事规则等，发行人设股东大会，由其股东以股东大会决议方式履行其职权；发行人设董事会、党组织、监事会、经营管理机构（总经理）等组织机构。董事会对股东负责。党组织发挥领导作用，公司对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运行事项进行审议和研究前需要与公司党组织进行充分沟通，听取意见和建议。经营管理机构下设办公室、证券部、内审部、法务部、财务部、预算部、人力资源部、房产事业部、矿业事业部等 9 个部门，负责公司的日常经营管理工作。

本所律师认为，发行人设置了内部管理机构，满足了日常生产经营和管理的需要，具有健全的组织机构；发行人已建立了内部规章制度和议事规则，其内容符合法律、法规、规范性文件、章程的规定和发行人的实际情况。

（2）关于发行人董事、监事和高级管理人员情况

根据发行人现行有效的《公司章程》及公告披露，发行人董事会由 7 名

董事组成，其中独立董事 3 名；监事会由 3 名监事组成；公司设总经理 1 名，副总经理 4 名，财务总监 1 名，董事会秘书 1 名。

根据发行人的说明，并经本所律师适当核查认为，发行人现任董事、监事及高管人员的任职合法合规，符合《公司法》和《公司章程》的规定。发行人不存在政府公务员兼职公司高管，以及违反《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的其他情形。

4.4 业务运营情况

4.4.1 经营范围

根据发行人提供的《营业执照》，发行人的经营范围为“对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。**【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】**”。

4.4.2 主营业务

根据发行人的书面确认文件及经本所律师核查，发行人主营业务包括房地产销售、客房餐饮和商品销售业务。

发行人的房地产经营模式以自主开发销售为主。发行人开发的房地产产品涉及保障房、普通住宅、商办楼等多种物业类型。住宅地产开发业务的主要产品为保障房和各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等；商业地产开发业务主要经营商业写字楼和商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以销售为主，租赁为辅，并部分持有经营。发行人业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等区域。

面对房地产行业监管调控不断深化，供给需求持续调整的新形势，发行人确立“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳

材料新突破”战略规划，并做为重点工作进行推进，逐步布局矿业、新材料等领域。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人纳入合并范围的子公司共 17 家，具体包括一级公司 3 家，二级公司 8 家，三级公司 6 家。基本情况如下表所示：

单位：万元

子公司	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例	级次
			直接	间接		
上海北方城市发展投资有限公司	房地产开发	45,549.48	100%	-	100%	1
上海藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	100%	-	100%	1
上海北方荟商业管理有限公司	商业服务	1,000.00	100%	-	100%	1
上海北方广富林置业有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	2
上海和田城市建设开发有限公司	房地产开发	2,000.00	-	100%	100%	2
上海国投置业有限公司	房地产开发	30,000.00	-	100%	100%	2
上海越秀置业有限公司	房地产开发	1,000.00	-	70%	70%	2
上海地产北方建设有限公司	房地产开发	18,000.00	-	100%	100%	2
陕西国能锂业有限公司	锂及锂产品的技术研发销售	15,700.00	-	100%	100%	2
西安和润置业有限公司	房地产开发	5,000.00	-	51%	59%	2
泉州市上实置业有限公司	房地产开发	70,580.61	-	100%	100%	2
陕西世贸铭城建设开发有限公司	房地产开发	6,500.00	-	100%	100%	3
陕西世贸馨城建设开发有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	3
陕西世贸之都建设开发有限公司	房地产开发	8,000.00	-	100%	100%	3
陕西世贸新都建设开发有限公司	房地产开发	6,500.00	-	100%	100%	3

陕西春秋庄园农业科技有限公司	苗木种植与销售	3,000.00	-	100%	100%	3
泉州藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	-	100%	100%	3

根据发行人说明，并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司的经营范围符合中国法律和行政法规的规定、符合国家相关政策。

4.4.3 主要在建工程情况

根据《募集说明书》、发行人说明及承诺，并经本所律师适当核查，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人主要在建项目 9 个，具体情况如下所示。

单位：万平方米

序号	地区	项目	开发主体	开发模式	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	竣工面积
1	陕西咸新区	中国锂产业园	国能锂业	自主开发	厂房	13.80	20.81	20.91	0.00	2.99
2	陕西咸新区	世贸铭城项目 DK1	世贸铭城	自主开发	住宅	5.79	14.47	22.03	7.32	0.00
3	陕西咸新区	世贸铭城项目 DK2	世贸铭城	自主开发	住宅	5.80	14.49	22.98	22.98	0.00
4	陕西咸新区	世贸铭城项目 DK3	世贸铭城	自主开发	住宅	5.93	14.83	22.71	6.80	0.00
5	陕西咸新区	世贸馨城项目 DK1	世贸馨城	自主开发	住宅	6.75	16.89	17.02	5.05	0.00

6	陕西咸 新区	世贸馨 城项目 DK2	世贸 馨城	自主 开发	住宅	4.36	10.89	16.91	8.24	0.00
7	西安 市	璟宸尊 域府	和润 置业	自主 开发	住宅	4.04	19.72	25.72	25.72	0.00
8	西安 市	和源馨 苑	和润 置业	自主 开发	商服	1.19	9.57	15.73	11.73	0.00
9	陕西咸 新区	世贸新 都项目	世贸 新都	自主 开发	零售	5.72	12.73	16.36	16.36	0.00

根据发行人的书面承诺并经本所律师适当核查，本所律师认为，发行人及合并范围内子公司主要在建工程项目已经取得符合项目所在地地方政府要求的与建设进度相关的批复文件，在建工程合法合规，符合国家相关政策，不存在对本次发行构成实质影响的重大法律风险。

4.4.4 业务合规性情况

4.4.4.1 房地产开发资质

根据《募集说明书》、发行人确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，目前发行人的房地产开发业务主要通过全资子公司或控股子公司开展，由子公司负责对应市区域的具体房地产项目开发建设，发行人合并范围内且正在开发建设项目的控股子公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

4.4.4.2 信息披露的合规性

根据《募集说明书》、发行人确认并经本所律师适当核查，发行人将严格按照相关法律法规和监管机构的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

4.4.4.3 诚信合法经营情况

根据《募集说明书》、发行人确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日：

（1）发行人不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情况；

（2）发行人不存在违法违规取得土地使用权的情况，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

（3）发行人不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情况；

（4）发行人不存在土地权属问题；

（5）发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；

（6）发行人下属公司的部分项目存在“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况，但该等房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地问题而受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。具体如下：

①海宸尊域二期（B-1 地块）、九龙居（C-3-1 地块）、三期（C-3-2 地块）项目

海宸尊域二期（B-1 地块）、九龙居（C-3-1 地块）、三期（C-3-2 地块）项目原计划于 2011 年 8 月 25 日之前取得施工许可证并开工建设，后泉州置业与泉州市国土资源局多次陆续重新签署了补充合同，最终变更为“在 2018 年 9 月 18 日之前取得施工许可证并开工建设在 2020 年 12 月 31 日之前竣工并通过验收”。因规划调整无法开工建设和消防法规变动等客观原因，本项目当时存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。但本项目于 2015

年取得施工许可证并正式开工,本项目动工开发日期满足补充合同要求。

目前 C-3-1 地块、C-3-2 地块及 B-1 地块均已取得《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《预售许可证》。报告期内, C-3-1 地块和 B-1 地块已竣工完成,不存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形。C-3-2 地块已经竣工,截至 2023 年 6 月 30 日,已投资额占总投资额已超过 60%,开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积已达 100%。

泉州市自然资源和规划局于 2023 年 5 月出具证明,确认泉州置业自 2020 年 1 月 1 日至证明出具日止在其辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到该局土地行政处罚或处理的记录。

②锂产业园项目

锂产业园项目原计划于 2013 年 8 月 18 日之前开工建设,后陕西国锂和陕西西咸新区国土资源局泾河新城分局于 2016 年 9 月签订了合同变更协议,约定本宗地建设在 2017 年 1 月 10 日之前开工。由于当地土地基础配套设施不足等原因,本项目根据实际情况开展建设,于 2018 年 3 月 2019 年 9 月分别取得施工许可证,存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

截至 2023 年 6 月 30 日,本项目已投资额占总投资额约为 21.30%,存在已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形;开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为 21.03%,存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。

陕西省西咸新区自然资源和规划局(泾河)工作部于 2023 年 4 月出具书面证明,确认陕西国锂在 2020 年 1 月 1 日起截至证明出具日内的经营活动中,没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件而受到行政处罚的情形。

③西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村(世贸新都)

本项目原计划于 2018 年 3 月 1 日之前开工建设，后世贸新都 and 陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局于 2019 年 6 月签订了合同变更协议，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工。由于当地基础设施不完善、土地历史遗留问题、自然天气等客观原因，本项目于 2022 年 8 月和 9 月分别取得项目一标段、二标段《建筑工程施工许可证》，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

截至 2023 年 6 月 30 日，本项目已投资额占总投资额的比例约为 11.54%，存在投资额不足百分之二十五的情形；开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为 100%，不存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。

陕西省西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部于 2023 年 4 月出具书面证明，确认世贸新都在 2020 年 1 月 1 日起截至证明出具日内的经营活动中，没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件而受到行政处罚的情形。

④世贸铭城 DK1 地块

本项目原计划于 2018 年 12 月 20 日之前开工建设，后世贸铭城与陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工，在 2022 年 11 月 15 日之前竣工。由于当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等原因，本项目于 2021 年 6 月取得施工许可证并正式开工，本项目动工开发日期满足变更协议要求。

截至 2023 年 6 月 30 日，本项目已投资额占总投资额的比例约为 20.47%，存在投资额不足百分之二十五的情形；开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为 50.85%，不存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。

陕西省西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部于 2023 年 4 月出具书面证明，确认世贸铭城在 2020 年 1 月 1 日起截至证明出具日内

的经营活动中，没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件而受到行政处罚的情形。

⑤世贸馨城 DK1 地块

本项目原计划于 2018 年 8 月 20 日之前开工建设，后世茂馨城与陕西省西咸新区国土资源和房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工，在 2022 年 11 月 15 日之前竣工。由于当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等原因，本项目于 2021 年 4 月取得施工许可证，本项目动工开发日期满足变更协议要求。

截至 2023 年 6 月 30 日，本项目已投资额占总投资额的比例约为 25.96%，不存在投资额不足百分之二十五的情形；开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为 27.19%，存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。

陕西省西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部已经于 2023 年 4 月出具书面证明，确认世贸馨城在 2020 年 1 月 1 日起截至证明出具日内的经营活动中，没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件而受到行政处罚的情形。

综上，并经查询自然资源部、报告期内房地产项目所在地自然资源管理部门网站，未在该等网站查询到项目所涉土地属于闲置土地的信息，亦未发现报告期内上述公司受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的信息。根据上述主管部门出具证明，网络查询情况并经西藏城投书面确认，西藏城投及其下属公司列入核查范围的房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地问题而受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

（7）发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现；

(8) 发行人所开发的项目的合法合规性，不涉及相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

(9) 发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；

(10) 发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

(11) 发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

4.4.4.4 是否涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

4.4.5 是否涉及地方政府债务

发行人在《募集说明书》中承诺，静安区国资委作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自2015年1月1日起新增债务依法不属于地方政府债务。

根据《募集说明书》、发行人书面确认并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日：

- (1) 发行人不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形、被主管部门通报的情形；
- (2) 发行人不存在“名股实债”，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况；
- (3) 发行人不存在土地开发整理业务、基础设施建设业务等业务，符合国家政策要求，业务合法合规；
- (4) 发行人不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

- (5) 发行人不存在替政府融资情况；
- (6) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；
- (7) 发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保的情形。

4.4.6 行政处罚情况

根据本所律师公开检索，报告期内发行人及其子公司截至本法律意见书出具之日受到的行政处罚情况如下：

序号	企业名称	处罚决定书文号	处罚事由	处罚决定日期	处罚内容	整改情况
1	上海北方广富林置业有限公司	上海市松江区交通委员会 “2212600153号”行政处罚决定书	擅自在公路及公路用地范围内设置标牌、广告牌等非公路标志的行为违反了《上海市公路管理条例》第四十三条第一款规定	2022-2-8	罚款 0.11万元	已按要求整改并已缴纳全部罚款

上述行政处罚违法行为轻微、罚款金额较小，不会对本次发行构成重大不利影响。

4.4.7 证券监管措施情况

发行人最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施情况如下：

2022年12月27日，发行人收到西藏证监局出具的《监管关注函》（藏证监函[2022]250号），西藏证监局对发行人进行现场检查过程中发现发行人存在信息披露程序不规范等方面的问题，要求发行人自查相关人员是否违反规定，对照发行人内部相关规定启动内部责任追究机制，并报送整改情况书面报告。

2022年12月27日，发行人收到西藏证监局出具的《行政监管措施决定书》（[2022]13号），西藏证监局对发行人实施现场检查发现，发行人在E互动回复相关投资者问询时，未准确回应关于股东大会是否提出盐湖提锂项目产能规划的传闻，相关回复内容不准确，存在误导性，并造成公司股价异常上涨。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十二条的规定，对发行人及董事会秘书采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

2023年3月28日，发行人收到上海证券交易所出具的《关于对西藏城市发展投资股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函[2023]0044号），上海证券交易所根据西藏证监局出具的《行政监管措施决定书》（[2022]13号）查明的事实及相关公告，并根据发行人在E互动平台上的回复，认为发行人相关回复内容不准确、不完整，风险提示不充分，可能对投资者决策造成误导。根据《股票上市规则（2022年修订）》第13.2.2条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》等有关规定，对发行人及董事会秘书予以监管警示。

发行人及相关人员收到上述行政监管措施后高度重视，严格按照监管要求积极整改，向上海证券交易所提交整改报告，认真持续地落实各项整改措施，加强培训提高关键业务人员水平，不断提升信息披露质量。

除上述披露情形外，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并范围内子公司主营业务合法合规，符合国家相关政策，不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚的情形；本期发行不会因上述业务运营情况或其他原因受限。

4.5 受限资产情况

根据发行人2022年度审计报告、《募集说明书》、发行人提供的材料及书面说明，截至2022年12月31日，发行人及其子公司的受限资产具体情况如下：

项 目	期末账面价值（万元）	受限原因
-----	------------	------

货币资金	3,033.36	农民工工资保证金保函及履约保函；人防车位 监管户资金
存货	484,295.84	银行贷款抵押
固定资产	224,352.69	银行贷款抵押
投资性房地产	12,777.70	银行贷款抵押
无形资产	6,655.02	银行贷款抵押
合 计	731,114.61	-

根据发行人的书面确认，并经本所律师核查，上述受限资产是在发行人正常经营活动中发生的，不会对本次发行构成重大不利影响。

4.6 或有事项

4.6.1 对外担保

截至本法律意见书出具之日，发行人下属公司广富林置业、上实置业、和润置业、世贸铭城为按揭贷款客户向商业银行提供阶段性连带责任保证担保，担保期限自商业银行与借款人签订的《借款合同》生效之日起，至按揭贷款客户办妥房屋所有权证及房屋抵押登记并将房屋他项权证等房屋权属证明文件交予贷款银行保管之日止。

经本所律师核查，上述担保事项系发行人下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，不会对本期发行构成重大不利影响，除此担保事项外发行人无其他对外担保情况。

4.6.2 未决诉讼、仲裁

根据发行人提供的资料、发行人书面确认并经本所律师公开检索，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司尚未了结的诉讼、仲裁案件情况如下：

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额 (万元)	进展情况
1	(2023) 闽 05 民终 728 号	泉州置业	潘国栋	商品房预售 合同纠纷	一审：泉州 市丰泽区人 民法院； 二审：泉州	逾期办证违 约金 24.77 万 元、律师费	一审判决支 持原告告诉 请；被告上 诉，二审判

					市中级人民法院		决驳回上诉，维持原判；已经签署执行和解协议
2	[2022]泉仲银保字107号	兴业银行股份有限公司泉州分行	陈佳伟、陈珮施、泉州置业	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金145.24万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	裁决支持申请人诉请；该案已进入执行程序。
3	[2022]泉仲银保字155号	兴业银行股份有限公司泉州分行	陈清彬、黄丽华、泉州置业	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金92.23万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	裁决支持申请人诉请；该案已进入执行程序
4	(2022)陕0423民初3891号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款20.09万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金21.99万元	一审判决支持原告诉请；该案已经入执行程序
5	(2022)陕0423民初3877号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款13.39万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金14.70万元、代理费	一审判决支持原告诉请；该案已经入执行程序
6	(2023)沪0106民初8932号	陆步清、王文艳、陆遥	国投置业	房屋买卖合同纠纷	上海静安区人民法院	28.56万元	一审判决驳回原告诉讼请求

7	(2023) 陕 0104 民 初 914 号	陈荣	西安和润置 业有限公司	房屋租赁纠 纷	西安市莲湖 区人民法院	17.9 万元	待一审判决
8	(2023) 沪 0106 民 初 8995 号	张银康	金晶、范扣 兄	法定继承纠 纷	上海市静安 区人民法院 (国投置业 为第三人)	请求依法分 割孙纓纓 (原告妻 子) 名下的 育婴堂路 38 弄 5 号 1203 室遗产份额 (15.5 万 元); 2、请 求依法分割 孙纓纓名下 的育婴堂路 38 弄 5 号 704 室遗产份 额 (136 万 元)	一审判决已 经出具, 待 履行, 国投 置业作为第 三人协助办 理相关手续
9	(2023) 沪 0106 民 初 31953 号	上海凯兴 物业管理 有限公司	上海和田城 市建设开发 有限公司	物业服务合 同纠纷	上海市静安 区人民法院	判令被告向 原告支付物 业管理费 7.01 万元	已调解结案

上述诉讼、仲裁案件涉及的总金额较小, 总计约 500 余万元, 占发行人总资产及净资产的比例均较低。上述诉讼、仲裁不会对发行人的生产经营产生不利影响。

4.7 发行人非经营性往来和资金拆借情况

根据《募集说明书》及发行人书面确认, 截至 2022 年 12 月 31 日, 发行人关联方非经营性往来占款余额合计为 227.40 万元, 明细情况如下:

序号	资金占用方名称	与发行人关系	期末余额 (万元)
1	上海海爽实业发展有限公司	关联方	80.00
2	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	关联方	1.22
3	上海和泰花园物业管理公司	关联方	146.18

	合计	-	227.40
--	----	---	--------

根据《募集说明书》及发行人书面确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应收款前五名余额合计 6,947.40 万元，明细情况如下：

单位名称	款项内容	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数的 比例 (%)	坏账准备 (万元)
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	5 年以上	40.39	-
中航国际租赁有限公司	备用金、保证金及押金	1,500.00	1 年以上	14.66	15.00
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	555.05	5 年以内	5.43	555.05
舜杰建设(集团)有限公司	其他	523.01	1-2 年	5.11	26.15
江桥维修基金	其他	237.57	5 年以上	2.32	237.57
合计	-	6,947.40	-	67.91	833.77

根据发行人的书面确认，并经本所律师适当核查，上述事项未对发行人的正常生产经营构成重大不利影响。

4.8 重大资产重组情况

根据发行人的书面确认，并经本所律师核查，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人不存在重大资产重组事项；发行人及合并范围内子公司无正在实施或者拟实施的重大资产重组事项。

4.9 信用增进情况

本期中期票据不设置担保。

4.10 存续债券情况

除本次发行的中期票据外，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人待偿还债券融资余额 8 亿元。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在逾期未偿还的债务融资工具或其他债务，不存在迟延履行债务融资工具或其他债务本息的情形。发行人存续债券情况如下：

债券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限 (年)	票面利率 (%)	证券类别
20 藏城发	2.00	2.00	2020-11-17	3+2	4.50	一般公司债
22 藏城发	6.00	6.00	2022-09-07	3+2	3.75	一般公司债

五、 投资者保护相关内容

5.1 违约处理及主动债务管理

根据《募集说明书》相关内容，关于本期中期票据发行的违约事件、违约责任、风险违约处置措施、主动债务管理、争议解决机制等内容符合相关法律法规、规范性文件及交易商协会的自律规则。

5.2 受托管理

根据《募集说明书》及发行人的书面确认，本期中期票据未设置受托管理机制，不涉及受托管理人聘任、受托管理协议约束对象、协议内容、生效条件等合规性事宜。

5.3 持有人会议

根据《募集说明书》相关内容，本期中期票据发行的持有人会议召开条件、会议召集、持有人会议参会机构、表决程序、决议效力范围等内容符合相关法律法规、规范性文件及交易商协会的自律规则。

5.4 投资人保护条款

根据《募集说明书》相关内容，本期中期票据设置的投资人保护条款符合法律法规、规范性文件以及交易商协会自律规则的要求，相关投资者保护条款合法有效。

六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

发行人作为依法设立并合法存续的非金融企业法人，具备本次发行的主体资格；发行人已取得本次发行所需的内部有权机构的授权和批准，本次发行

的内部决议符合《公司法》等法律法规以及《公司章程》的相关规定，本次发行尚需依法在交易商协会办理注册手续；本次发行的相关中介机构具备相应的业务资质；发行人主营业务合法合规；本次发行不会增加政府债务或政府隐性债务规模；发行人不存在对本次发行构成重大不利影响的重大法律事项和潜在法律风险；发行人本次发行符合《管理办法》《业务指引》等相关规定。

本法律意见书一式伍份，具有同等法律效力，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《北京市中伦文德律师事务所关于西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据之法律意见书》签字页）

北京市中伦文德律师事务所（盖章）



负责人：_____

夏欲钦

经办律师：_____

高小妹

高小妹

井昊阳

井昊阳

2024 年 4 月 26 日