

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

注册金额	人民币15亿元
基础发行规模	人民币0亿元
发行金额上限	人民币15亿元
发行期限	5年
信用评级机构	无
信用评级结果	无
增信情况	无增信

发行人：西藏城市发展投资股份有限公司



主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：中泰证券股份有限公司

(住所：济南市市中区经七路 86 号)



二〇二四年四月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资人，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定，包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	1
重要提示	6
一、发行人主体提示	6
二、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	12
一、本期债务融资工具的投资风险	12
二、与发行人相关的风险	13
第三章 发行条款	23
一、主要发行条款	23
二、本期债务融资工具发行安排	24
第四章 募集资金运用	26
一、募集资金用途	26
二、偿债保障措施	28
三、本期债务融资工具募集资金的专户监管	30
四、发行人承诺	30
第五章 发行人基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革	33
三、发行人的控股股东和实际控制人	37
四、发行人的独立性	39
五、发行人重要权益投资情况	41
六、发行人公司治理情况	49
七、企业人员基本情况	60
八、发行人经营范围及主营业务情况	65
九、发行人拟建在建工程情况	92
十、发行人经营方针和战略	92
十一、发行人所在行业状况	93
十二、发行人行业地位和竞争优势	97
十三、其他经营重要事项	99
第六章 发行人主要财务状况	101
一、财务概况	101
二、发行人财务状况分析	113
三、发行人有息债务情况	138
四、关联方关系及其交易	141

五、或有事项	146
六、资产抵质押和其他限制用途情况	147
七、衍生金融工具和重大理财产品投资情况	148
八、直接债务融资计划	148
九、海外投资情况	148
十、其他重要事项	148
第七章 企业资信状况	151
一、信用评级情况	151
二、银行授信情况	151
三、违约记录	151
四、发行及偿付直接债务融资的历史情况	152
五、其他重要资信状况	152
第八章 发行人 2023 年 1-9 月基本状况	158
一、发行人 2023 年 1-9 月主营业务情况	158
二、发行人 2023 年 1-9 月财务状况	161
三、发行人 2023 年 1-9 月资信状况	168
四、发行人 2023 年 9 月末对外担保情况	168
五、发行人 2023 年 9 月末资产抵质押和其他限制用途情况	169
六、发行人 2023 年 9 月末有息债务情况	169
七、发行人 2023 年 1-9 月重大事项排查情况	171
八、发行人 2023 年度情况预披露	172
第九章 债务融资工具信用增进	173
第十章 税项	174
一、增值税	174
二、所得税	174
三、印花税	174
第十一章 主动债务管理	176
第十二章 信息披露安排	180
一、发行人信息披露机制	180
二、信息披露安排	181
第十三章 持有人会议机制	184
一、持有人会议的目的与效力	184
二、会议权限与议案	184
三、会议召集人与召开情形	185
四、会议召集与召开	187
五、会议表决和决议	189
六、其他	190
第十四章 投资人保护条款	192

第十五章 违约、风险情形及处置	196
一、违约事件.....	196
二、违约责任.....	197
三、发行人义务.....	197
四、发行人应急预案	197
五、风险及违约处置基本原则	197
六、处置措施.....	198
七、不可抗力.....	199
八、争议解决机制.....	199
九、弃权.....	199
第十六章 发行有关机构	200
一、发行人.....	200
二、主承销商、簿记管理人、存续期管理机构	200
三、律师事务所.....	200
四、会计师事务所.....	201
五、登记、托管、结算机构	201
六、集中簿记建档系统	201
第十七章 备查文件	202
一、备查文件.....	202
二、查询地址.....	202

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、经营风险

近年来，公司房地产业务经营范围由以上海为发展中心，逐步扩展至泉州、西安等地区，未来可能进一步扩展至其他二三线城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境并取得认同。如果当地政策、市场、环境等发生重大变化，或公司不能良好适应，否则将面临一定的经营风险。

2、财务风险

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 73.35%，资产负债率处于较高水平。截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债余额为 717,494.25 万元，占同期末总负债的比例为 70.79%，规模较大，且未来两年面临较大的债务集中偿付压力。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现较大波动，公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，维持合理必要的货币资金规模，可能面临偿债压力从而使其业务经营受到不利影响。

3、行业风险

在经历数十年的高速发展之后，中国房地产行业已处于高速增长向平稳发展的过渡阶段。在去库存压力下，房地产市场竞争将日趋激烈，发行人的房地产开发业务集中在上海、泉州和西安市，业务区域相对集中。一旦我国在上述地区的房地产政策、招商引资政策、人才引进政策等相关政策发生变化，发行人若未能及时提升自身运营能力、提高企业产品质量与服务、调整适合现行政策的经营策略，可能引发该板块业务的经营风险，进而影响发行人的偿债能力。

4、子公司亏损的风险

发行人重要子公司西安和润置业有限公司、陕西国能锂业有限公司存在持续亏损、净资产为负的情况，主要系项目处于建设投入期，资金成本及期间费用金额较高所致。若未来子公司无法扭亏为盈，将对发行人的盈利能力产生一定的不利影响。

（二）情形提示

1、2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-69,147.88 万元，较去年同期大幅下降，主要系发行人本期销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款所致。发行人不断提升管理水平，合理安排包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块、世贸新都以及泉州 C-3-2 地块等项目的工程建设；积极做好福建泉州海宸尊域（二期）、西安和润静安广场公寓及商办楼项目、璟宸尊域府项目、西咸世贸铭城及世贸馨城项目的推盘销售和资金回笼。与此同时，公司还将继续加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，并深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

2、为发行人出具 2020-2022 年年度审计报告的会计师事务所为立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信会计师事务所”），立信会计师事务所报告期内受到过中国证券监督管理委员会及派出机构执业质量监管措施（详见“第七章 企业资信状况”之“五、其他重要资信情况”）。根据立信会计师事务所的说明，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，不会对本次发行构成实质性障碍。北京中伦文德律师事务所认为，立信会计师事务所及曹毅、郑刚、韩频、赵键具有为发行人出具年度审计报告及作为签字会计师的相应资格。

除上述情形外，近一年以来发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，存在 MQ.7 表（重要事项）中“MQ.7-4”情形。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，信用增进安排发生重大不利变化、发行人其他债务融资工具本金或利息未能按期足额兑付、发行人净资产减少超过 10%、发行人丧失重要子公司实际控制权等提议召开情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款等特别议案所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生

效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

1、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 50BP 计算并支付利息。

2、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“同意征集机制”实施重组。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（四）投资人保护条款

本期债务融资工具在“投资人保护条款”章节中设置了事先承诺条款（评级承诺）。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
非金融企业债务融资工具/ 债务融资工具	指	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具/本期中 期票据	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
本次发行	指	本期债务融资工具的发行
募集说明书	指	本公司为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期中期票据发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商、簿记管理人、 存续期管理机构	指	中泰证券股份有限公司
集中簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	由主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023-2025 年度中期票据承销协议》
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	中国银行间债券市场
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
发改委	指	国家发展和改革委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
西藏证监局	指	中国证券监督管理委员会西藏监管局
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
近三年	指	2020-2022 年
近三年及一期	指	2020-2022 年及 2023 年 1-6 月

近三年及一期末	指	2020-2022 年末及 2023 年 6 月末
近一年及一期	指	2022 年及 2023 年 1-6 月
近一年及一期末	指	2022 年末及 2023 年 6 月末
元	指	如无特别说明，指人民币元
中国	指	中华人民共和国
北方集团	指	上海北方企业（集团）有限公司
原闸北区国资委	指	原上海市闸北区国有资产监督管理委员会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
财政局	指	上海市财政局
北方城投	指	上海北方城市发展投资有限公司
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
国能锂业	指	陕西国能锂业有限公司
藏投酒店	指	上海藏投酒店有限公司
国投置业	指	上海国投置业有限公司
北方建设	指	上海地产北方建设有限公司
和润置业	指	西安和润置业有限公司
和田建设	指	上海和田城市建设开发有限公司
世贸铭城	指	陕西世贸铭城建设开发有限公司
世贸馨城	指	陕西世贸馨城建设开发有限公司
世贸之都	指	陕西世贸之都建设开发有限公司
世贸新都	指	陕西世贸新都建设开发有限公司
越秀置业	指	上海越秀置业有限公司
国能矿业	指	西藏国能矿业发展有限公司
北方小贷	指	上海闸北北方小额贷款股份有限公司
国能新材料	指	陕西国能新材料有限公司
旺盛投资	指	西藏旺盛投资有限公司
金昌国锂	指	金昌北方国能锂业有限公司
闸北动迁/闸北动拆迁	指	上海闸北动拆迁实业有限公司
润华置业	指	上海润华置业有限公司
北方物业	指	上海北方物业管理有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、受限资产规模较大的风险

截至 2022 年末，发行人受限资产金额为 73.11 亿元，占同期末总资产的比例为 52.43%。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

2、授信余额有限的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 70.63 亿元，已使用额度 47.77 亿元，尚未使用的授信额度为 22.86 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款、股权融资等。公司获取银行贷款的能力和灵活性受房地产行业信贷政策的影响而存在一定的不确定性，公司未来几年的项目建设依然对资金的需求量较大，如果公司不能有效的筹集所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和经营目标的实现。

3、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,027,930.60 万元、1,099,259.92 万元、933,725.89 万元和 896,898.59 万元，占总资产的比例分别为 70.80%、75.36%、66.96%和 64.90%。由于公司在建项目后续投入仍较多，未来公司存货水平可能仍将保持较高水平。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利实现销售回款，公司将面临存货跌价损失风险及较高的资金沉淀成本，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

4、经营活动现金流量波动风险

房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点。公司正处于市场有序拓展，推动业务增长的发展阶段，可能面临阶段性资金周转压

力。近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 77,453.75 万元、-26,527.42 万元、102,359.12 万元和-69,147.88 万元，变动幅度较大。一旦房地产项目的资金回笼不及预期，公司现金流承压，从而可能影响本次债券及其他债务的本息偿付。

5、应收款项回款风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 28,973.68 万元、6,516.76 万元、8,107.29 万元和 9,871.53 万元，占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58% 和 0.71%。其中最近三年末公司对上海市静安区建设和管理委员会和静安区财政局的应收款项合计金额分别为 27,583.91 万元、4,131.77 万元和 4,131.77 万元，系孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向政府相关部门收取的动迁成本及相关资金占用费。虽然该部分款项的回收风险较小，但目前暂无明确的回收计划，对公司资金形成了一定占用。如果未来经济形势发生变化，影响到相关单位的应收款项支付进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

6、有息负债余额较大的风险

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,093,669.50 万元、1,091,696.14 万元、1,025,146.16 万元和 1,013,593.02 万元，其中有息负债余额分别为 678,072.49 万元、697,216.70 万元、611,226.46 万元和 717,494.25 万元，占各期负债总额的比例分别为 62.00%、63.87%、59.62% 和 70.79%，有息负债规模较大且占比较高，发行人未来两年面临较大的债务集中偿付压力。随着公司各项业务规模的持续扩大，为了保证各项业务顺利开展，预计公司债务仍将保持较高水平，从而面临一定的偿债风险和资金压力。

7、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.16 倍、1.92 倍、1.54 倍和 1.89 倍，速动比率分别为 0.35 倍、0.19 倍、0.16 倍和 0.22 倍，总体呈现波动下降趋势，主要系流动负债和存货水平不断上升所致。公司速动比率较低，若公司未来存货销售不及时或短期债务进一步增加，则速动比率仍将维持在较低水平，可能面临流动性压力。

8、资产负债率较高的风险

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 73.35%，资产负债率处于较高水平。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现较大波动，公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，维持合理必要的货币资金规模，可能面临偿债压力从而使其业务经营受到不利影响。

9、投资活动现金流量净额持续为负的风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-14,866.66 万元、-2,393.26 万元、-8,139.35 万元和 607.40 万元，近三年持续为负，主要系项目投资建设支出产生的现金流出。若相关项目受宏观经济、行业政策等影响，后续运营收益不及预期，将可能对公司盈利能力造成一定的不利影响。

10、筹资活动现金流量净额持续为负的风险

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-89,789.27 万元、-15,745.98 万元、-123,249.20 万元和 88,108.15 万元，近三年持续为负，主要系随着各项债务的到期，公司债务本息的偿付支出金额较大所致。公司将合理调度分配资金，保证按期支付到期债务本息。但若公司不能合理控制债务规模、匹配债务期限结构或者持续融资能力受到限制，可能面临较大的偿债压力从而使其业务经营受到不利影响。

11、资金压力较大的风险

房地产开发项目通常投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。截至 2023 年 6 月末，发行人主要在建项目总投资额 120.54 元，已投资额 47.39 亿元，发行人在开发项目较多，且部分项目为自持商业地产项目，沉淀资金较多。若未来发行人资金状况受到项目去化、行业条款政策、外部融资环境变化等因素影响，资金回笼不及预期，公司现金流承压，可能对发行人盈利能力及偿债能力造成一定的不利影响。

12、应交税费余额较大的风险

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 21,929.53 万元、26,242.30 万元、25,112.25 万元和 13,319.95 万元。发行人应交税费主要由土地增值税及

企业所得税构成，系公司开发楼盘实现销售后计提的企业所得税及土地增值税。随着发行人销售的进一步增长，该科目余额或将增加，可能会对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响。

13、再融资风险

随着发行人业务规模的扩大，为满足项目开发资金需求，发行人存在再融资的需求。虽然发行人有众多的融资渠道，若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

14、销售按揭担保的风险

购房者在购买商品住房时，银行按揭是主要的付款方式之一。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品住房时，购房人支付了首期房款，且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

15、子公司亏损的风险

发行人重要子公司西安和润置业有限公司、陕西国能锂业有限公司存在持续亏损、净资产为负的情况，主要系项目处于建设投入期，资金成本及期间费用金额较高所致。若未来子公司无法扭亏为盈，将对发行人的盈利能力产生一定的不利影响。

16、业绩下滑风险

近年来，受国内经济增速下滑等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍出现下降。近三年及一期，发行人实现归属于母公司股东的净利润分别为11,122.67万元、11,846.02万元、11,724.66万元和4,002.45万元，整体较为平稳。尽管2022年下半年以来相关政府部门陆续出台相关政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整，若未来上述情形未得到改善，公司存在经营业绩增长放缓甚至下滑的风险。

（二）经营风险

1、房地产销售波动的风险

房地产开发业务是发行人的最重要的营收和利润来源。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更为激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。如若市场环境发生不利变化，或者发行人投资开发项目不足，可能会导致公司房地产销售额下降，影响公司盈利能力。

2、市场竞争风险

近年来，发行人正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段。房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，公司作为中小型房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业存在着明显差距，伴随着行业集中度的进一步提高，市场竞争将会更加激烈，公司未来将面临一定的行业竞争风险和经营压力。

3、主营业务建设成本波动风险

发行人从事的房地产开发业务的主要原材料，即土地和建材的价格波动，将直接影响其开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然发行人在建项目的拿地成本较低，但开发成本中建材和人工费用的比例较高，发行人因此受到的影响较大。如果土地、特别是建材等主要原材料价格继续上涨，而在政策、需求等影响下，房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平，进而影响其房地产开发业务的资本投入。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政

府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

5、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

6、关联交易风险

发行人与关联方之间存在一定的关联交易，若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

7、跨区域经营风险

近年来，公司房地产业务经营范围由以上海为发展中心，逐步扩展至泉州、西安等地区，未来可能进一步扩展至其他二三线城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境并取得认同。如果当地政策、市场、环境等发生重大变化，或公司不能良好适应，否则将面临一定的经营风险。

8、商业转型风险

面对房产住宅市场调控的日趋严格，以及顺应国家土地政策的趋势，公司房地产项目由比较单一的住宅地产向住宅地产和商业地产混合经营转型，相对于传统的住宅地产，商业地产往往具有投资规模大、高收益、高风险的特点。

商业地产的转型不仅对资金投入有要求，而且需要大量的专业人才和良好的市场环境。公司做大做强商业地产还需要时间来积累经验，面临一定风险。

9、业务依赖单一区域的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人在建项目 9 个，均位于陕西省西安市及西咸新区，区域集中度高，发行人未来经营业绩对单一区域的房地产市场情况高度依赖，可能面临一定的去化压力；此外，发行人暂无拟建商品房项目。虽然目前在建商品房项目较为充足，但发行人仍需充分利用自身资源优势，继续深耕商品房市场，确保业务经营及盈利的可持续性。

10、项目销售周期偏长的风险

房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性，发行人也不能完全避免由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售周期延长的风险。若市场环境发生不利变化，或者公司销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时出售而面临销售周期偏长的风险。

11、矿业投资和新材料业务的未来发展风险

发行人目前通过所投资的联营企业国能矿业和国能新材料开展的盐湖资源开发和石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目等，对公司而言行业经验尚浅，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础、技术难度等方面，均存在一定的风险。最近三年，发行人对联营企业和合营企业的投资收益分别为-1,257.72 万元、-1,585.11 万元和 1,177.92 万元。如果未来矿业投资和新材料业务不能顺利推进，则可能影响发行人长期发展战略的达成，从而可能影响发行人的经营情况和债务偿付能力。

12、仲裁或诉讼风险

2021 年 4 月 15 日，发行人披露了《西藏城市发展投资股份有限公司关于全资下属公司涉及仲裁结果的公告》（公告编号：2021-004），具体情况如下：发行人全资子公司陕西世贸之都建设开发有限公司（以下简称“世贸之都”）与赛特（上海）商业投资管理有限公司（以下简称“赛特商业”）就所签署的《委

托经营管理合同》履行相关事宜产生争议，赛特商业因此向上海国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。世贸之都收到上海国际经济贸易仲裁委员会《裁决书》【（2021）沪贸仲裁字第 0362 号】，仲裁庭依据本案合同的约定及相关法律规定，对本案进行终局裁决，判决世贸之都与赛特商业于 2017 年 7 月签署的《委托经营管理合同》自裁决作出之日起解除；世贸之都向赛特商业支付违约金人民币 2,100 万元；仲裁费总计人民币 371,550 元，由赛特商业承担 30%，即人民币 111,465 元，由世贸之都承担 70%，即人民币 260,085 元。鉴于赛特商业已全额预缴仲裁费，故世贸之都应向赛特商业支付人民币 260,085 元。世贸之都已于 2021 年 4 月支付违约金及仲裁费总计 21,260,085.00 元。世贸之都开发建设的陕西西咸新区国际奥特莱斯商业项目（现静安荟奥莱公园）目前由公司组建的经营团队进行管理，本次《委托经营管理合同》的解除不会对项目正常经营产生影响。随着发行人业务发展，若未来发行人或发行人合并范围内子公司涉及诉讼或者仲裁，将可能会对发行人经营情况造成负面影响。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

公司总部目前不负责具体的房地产开发经营业务，房地产开发业务由各下属公司负责经营。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。如果子公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能匹配业务发展的速度，公司将面临一定的管理风险。

2、人力资源管理风险

公司业务发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任相关人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

同时，随着公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质和高新技术专业人员的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的速度，也将影响业务发展规划的实施。

3、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

在经历数十年的高速发展之后，中国房地产行业已处于高速增长向平稳发展的过渡阶段。在去库存压力下，房地产市场竞争将日趋激烈，发行人的房地产开发业务集中在上海、泉州和西安市，业务区域相对集中。一旦我国在上述地区的房地产政策、招商引资政策、人才引进政策等相关政策发生变化，发行人若未能及时提升自身运营能力、提高企业产品质量与服务、调整适合现行政策的经营策略，可能引发该板块业务的经营风险，进而影响发行人的偿债能力。

2、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必须资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

3、信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

4、环保政策风险

房地产项目在建设过程中会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

5、税收政策风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、增值税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据
发行人	西藏城市发展投资股份有限公司
待偿还债券余额	截至募集说明书签署日，发行人及其子公司待偿还债券余额 8.00 亿元，其中一般公司债待偿还余额 8.00 亿元。
主承销商	中泰证券股份有限公司
簿记管理人	中泰证券股份有限公司
存续期管理机构	中泰证券股份有限公司
托管机构	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式	实名记账式
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN【】号
注册金额	人民币 15 亿元（即 1,500,000,000.00RMB）
基础发行规模	人民币 0 亿元（即 0.00RMB）
发行金额上限	人民币 15 亿元（即 1,500,000,000.00RMB）
本期债务融资工具期限	5 年
本期债务融资工具面值	人民币 100 元
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
票面利率	本期债务融资工具采用固定利率方式，按面值发行，票面利率根据集中簿记建档、集中配售的结果确定
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）
发行方式	本期债务融资工具由主承销商组织承销团，采用集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
承销方式	余额包销
公告日	【】年【】月【】日
发行日	【】年【】月【】日-【】月【】日
起息日、缴款日	【】年【】月【】日
债权债务登记日	【】年【】月【】日
上市流通日期	【】年【】月【】日
兑付价格	按面值兑付
付息日	本期中期票据的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第 1 个工作日

兑付方式	本期中期票据采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一次支付。通过上海清算所的登记托管系统进行
兑付日	【】年【】月【】日（如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日）
兑付公告	本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《兑付公告》，本期中期票据的兑付，按照银行间市场清算所股份有限公司的规定，由银行间市场清算所股份有限公司完成付息兑付工作；相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级机构及评级结果	本期债务融资工具不涉及发行人主体评级及债项评级
担保情况	无担保
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所
交易市场	全国银行间债券市场
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、本期债务融资工具发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为中泰证券股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为【】年【】月【】日9:00至【】年【】月【】日17:00。本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时间不低于30分钟，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日18:30。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【】年【】月【】日15:00点前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日15:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（【】年【】月【】日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本次中期票据注册规模15亿元，基础发行规模0亿元，发行规模上限为15亿元，拟用于项目建设。具体用途明细如下：

表4-1 募集资金用途明细表

单位：亿元

项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	发行人权益比例	项目类别	预计总投资金额	截至 2023 年 6 月末已投资金额	自有资金比例	2023 年 7-12 月投资计划	2024 年投资计划	2025 年投资计划	普通商品住宅面积占项目总面积比例	项目是否符合所在地对普通商品房的规定	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	拟使用募集资金金额	五证、立项、环评是否齐全
世贸铭城 DK3	陕西西咸新区	陕西世贸铭城建设开发有限公司	100%	住宅	13.36	3.54	30%	1.83	3.27	3.56	99%	是	否	6	是
世贸馨城 DK1	陕西西咸新区	陕西世贸馨城建设开发有限公司	100%	住宅	11.67	3.03	30%	1.78	3.49	3.35	95%	是	否	6	是
璟宸尊域府	陕西西安	西安和润置业有限公司	59%	住宅	21.35	13.83	30%	1.75	5.58	0.19	97%	是	否	3	是
合计	-	-	-	-	46.38	20.40	-	5.36	12.34	7.10	-	-	-	15	-

(续上表)

项目名称	立项批复/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	预售许可证
世贸铭城 DK3	2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第 0000253 号	20186104000200000230	西咸规地字第 05-2019-014 号	西咸规建字第 05-2020-002	编号 610151202104125001	西咸房预售字第 2023024 号
世贸馨城 DK1	2018-611206-70-03-058210	陕(2018)泾阳县不动产权第 0000256 号	20186104000200000229	西咸规地字第 05-2019-015 号	西咸规建字第 05-2020-005	编号 610151202104095001	西咸房预售字第 2023042 号
璟宸尊域府	市城改发[2017]51 号	陕(2019)西安市不动产权第 0024828 号	市环发[2012]136 号	西规大兴地字第(2013)16 号	西规莲建字第(2019)01 号	编号 610142201908160101 编号 610142201912230101	曲江预售字第 2022285 号

世贸铭城DK3项目位于陕西省西咸新区泾河新城正阳大道与崇文新街十字西南角，由陕西世贸铭城建设开发有限公司负责实施开发。项目总建筑面积22.71万平方米，项目规划为住宅，预计总投资金额13.36亿元，截至2023年6月末已投资金额3.54亿元。

世贸馨城DK1项目位于陕西省西咸新区泾河新城正阳大道以西、泾阳大道以北，由陕西世贸馨城建设开发有限公司负责实施开发。项目总建筑面积17.02万平方米，项目规划为住宅，预计总投资金额11.67亿元，截至2023年6月末已投资金额3.03亿元。

根据《关于西安市全面代管西咸新区的指导意见》（陕政办发〔2021〕1号），西咸新区划分为西咸新区直管区和西安（西咸新区）—咸阳共管区。西咸新区直管区由西安市全面管理，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。世贸铭城DK3项目及世贸馨城DK1项目位于西咸新区直管区，隶属于西安市，由西安市全面管理。

璟宸尊域府项目位于陕西省西安市曲江大明宫遗址区振华路以南、振华南路以东，由西安和润置业有限公司负责实施开发。项目总建筑面积25.72万平方米，项目规划为住宅，预计总投资金额21.35亿元，截至2023年6月末已投资金额13.83亿元。

发行人承诺，本次中期票据资金拟建设的项目满足以下条件：

- 1、企业自有资金应不低于该开发项目总投资的30%。
- 2、普通商品住房项目的套型建筑面积和价格应符合所在地城建、税务等部门对普通商品房的规定（含经济适用住房）。

二、偿债保障措施

发行人已指定公司财务部牵头负责协调本期中期票据的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本期债务融资工具的如期兑付，保护持有人的利益。发行人偿还本期债务融资工具本息资金将主要来源于发行人的经营性现金流以及其他措施，具体情况如下：

- 1、稳定的经营情况

2020-2022 年，发行人营业收入分别为 186,382.15 万元、251,445.78 万元和 245,647.87 万元，经营活动产生的现金流入量分别为 287,717.30 万元、198,665.31 万元和 304,346.62 万元，发行人营业收入、经营活动产生的现金流入量呈波动上升趋势，对本期债务融资工具的覆盖能力较好。发行人稳中有升的营业收入和经营现金流将是按时偿还本期债务融资工具的重要资金来源。

2、加强可变现资产管理

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2022 年末，发行人流动资产余额为 1,039,482.13 万元，其中货币资金账面余额 58,343.18 万元。发行人将加强对可变现资产的管理，在日常经营产生的现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定财务部牵头负责协调本期债务融资工具偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实债务融资工具兑付资金，保证本息如期偿付，保障债务融资工具持有人利益。

4、加强本期债务融资工具募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期债务融资工具的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期债务融资工具各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期债务融资工具本息。

5、其他保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期债务融资工具本息的兑付，保护投资者的利益。

综上所述，发行人已制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债措施，为本期债务融资工具本息的及时兑付提供了有力保障，保护债务融资工具投资人的利益。

对于本期债务融资工具的募集资金，发行人将按照中国银行间市场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。

三、本期债务融资工具募集资金的专户监管

发行人已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 年度中期票据募集及偿还资金专项账户监管协议》（以下简称：“《资金监管协议》”）。发行人募集资金监管账户信息如下：

户名：西藏城市发展投资股份有限公司

账号：03005564165

开户行：上海银行股份有限公司闸北支行

四、发行人承诺

发行人承诺，募集资金符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增政府债务或政府隐性债务规模。募集资金用途符合国家宏观调控和产业政策等相关要求。募集资金不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。

发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，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。发行人承诺不存在隐形强制分红。发行人承诺募集资金采取专户资金监管模式，发行人已经与上海银行股份有限公司签署了《资金监管协议》，本期债务融资工具募集资金采用受托支付的形式，将全部归集至发行人在监管银行开立的专用账户。发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于房地产企业中期票据募集资金使用有关规定对募集资金进行专项管理，确保募集资金按约定用途合理使用。

发行人举借该期债务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，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增政府隐性债务规模，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，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具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，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。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：陈卫东

注册资本：81,966.0744 万元人民币

注册日期：1996 年 10 月 25 日

统一社会信用代码：91540000219664071B

注册地址：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

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

邮政编码：200072

信息披露事务负责人及职务：刘颖、董事会秘书

联系电话：021-63536929

传真号码：021-63535429

网址：www.600773sh.com

公司类型：其他股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

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）

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称及代码：西藏城投、600773.SH

上海市静安区国有资产监督管理委员会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。

二、发行人历史沿革

1、西藏城投设立的基本情况

西藏城市发展投资股份有限公司（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，经中国证监会以证监发字〔1996〕218 号文批准，股票于上交所发行上市。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 年实施分红送股

1997 年 6 月，西藏金珠实施以实际可分配利润向全体股东每 10 股派送 1.6 股红股方案后，总股本增至 6,008.80 万股。

3、1997 年实施资本公积转增股本

1997 年 8 月，西藏金珠实施以资本公积金向全体股东按每 10 股转增 4 股方案后，总股本增至 8,412.32 万股。

4、1998 年实施配股

1998 年 8 月，经中国证监会证监上字〔1998〕72 号文件核准，西藏金珠实施配股方案，向全体股东配售 480 万股普通股，其中向法人股股东配售 30 万股，向社会公众股股东配售 450 万股，总股本增至 8,892.32 万股。

5、2001 年实施配股

2001 年 1 月，经中国证监会证监公司字〔2000〕171 号文件批准，西藏金珠实施每 10 股配售 3 股方案后，总股本增至 9,758.12 万股。

6、2001 年实施送股

2001 年 6 月，西藏金珠实施每 10 股送 2 股方案后，总股本增至 11,709.74 万股。

7、2002 年实施资本公积转增股本

2002 年 6 月和 2002 年 10 月，西藏金珠实施了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。

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 日财政部财企〔2003〕14 号文批复同意，公司发起人金珠集团转让其所持西藏金珠 34.97% 的国有法人股，转让后金珠集团持有西藏金珠 25% 的股份、长恒实业持有西藏金珠 20% 的股份、江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有西藏金珠 14.97% 的股份。

2007 年 1 月，西藏金珠股东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。此次股权转让系根据金珠集团与北京新联金达投资有限公司于 2005 年 12 月 5 日签订的《股权转让合同》实施，并于 2006 年 3 月 5 日获得西藏自治区人民政府《关于转让西藏金珠国有法人股的批复》（藏政函〔2006〕55 号）及 2006 年 3 月 23 日获得国务院国有资产监督管理委员会《关于西藏金珠股份有限公司国有法人股转让有关问题的批复》（国资产权〔2006〕269 号）的批准。

8、2007 年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。

2007 年 5 月，西藏金珠股东江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有的西藏金珠 27,003,800 股限售流通股被山东省青岛市中级人民法院通过司法拍卖划转至自然人陈平名下。

9、2007 年公司名称变更

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”）。

10、2008 年实施重组

2008 年 12 月 29 日，雅砻藏药发布了重要事项停牌公告，雅砻藏药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。

2009 年 2 月 3 日，雅砻藏药召开第四届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司符合重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易条件的议案》《西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易预案》等议案。

2009 年 3 月 20 日，上海市闸北区国有资产监督管理委员会下发《关于同意以北方城投 100%的股权认购西藏雅砻藏药股份有限公司股权的批复》（闸国资〔2009〕26 号），同意本次重组方案。

2009 年 5 月 14 日，雅砻藏药召开第四届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于雅砻藏药重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》《西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要、《西藏雅砻藏药股份有限公司资产转让协议》《西藏雅砻藏药股份有限公司非公开发行股份购买资产协议》等议案。

2009 年 5 月 26 日，上海市闸北区人民政府下发《闸北区人民政府关于上海市闸北区国有资产监督管理委员会购买西藏雅砻藏药股份有限公司非公开发行股份方案的批复》（闸府批〔2009〕3 号），批准同意了本次交易方案。

2009 年 5 月 27 日，上海市国有资产监督管理委员会下发《关于重组西藏雅砻藏药股份有限公司有关问题的批复》（沪国资委产〔2009〕243 号），原则同意上海市闸北区国有资产监督管理委员会以其所持的北方城投 100%股权认购雅砻藏药定向增发的 346,841,655 股人民币普通股。

2009 年 6 月 1 日，雅砻藏药召开 2009 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交

易具体方案的议案》《西藏雅砻藏药股份有限公司资产转让协议（含框架协议）》等议案。

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：核准公司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，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了新增股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。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公司 60.25% 的股份，成为公司的控股股东，公司主营业务变更为房地产经营业务。

11、2010 年公司名称变更

2010 年 3 月 3 日，雅砻藏药召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《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了《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。

12、2013 年非公开发行股份

2014 年 9 月 26 日，西藏城投非公开发行股票事项获得中国证监会核发的《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2014〕986 号），核准公司非公开发行不超过 156,726,500 股新股。

公司以每股 9.74 元/股的价格非公开发行 153,508,665 股，募集资金总额 149,517.44 万元，并于 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，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。西藏城投总股本由 575,704,998 股增至 729,213,663 股。

13、2016 年重大资产重组

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），经其审验认为：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。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2018 年 3 月 1 日提供的《证券变更登记证明》，西藏城投已于 2018 年 3 月 1 日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。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人注册资本为 819,660,744 元，实收资本为 819,660,744 元。

三、发行人的控股股东和实际控制人

（一）股权结构

发行人的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，静安区国资委持有发行人 391,617,705 股股权，持股比例为 47.78%，其余股东持股比例均低于 2%。发行人股权结构如下：

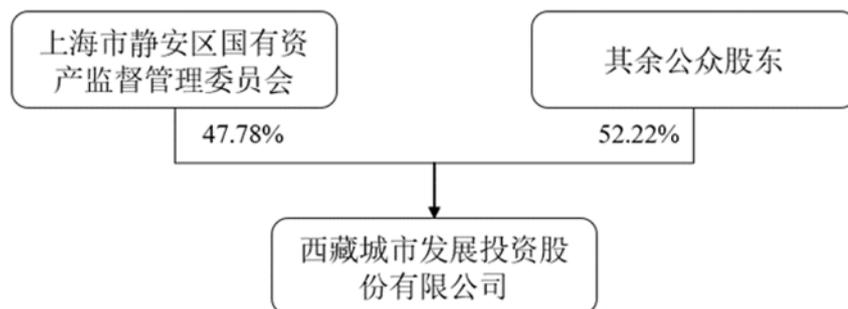


图 5-1 发行人股权结构

（二）主要股东情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人总股本为 819,660,744 股，普通股股东总数为 76,159 户，其中前十名股东持股情况如下表所示：

表 5-1： 2023 年 6 月末发行人主要股东持股情况表

单位：股、%

股东名称	期末持股数量	持股比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
上海市静安区国有资产监督管理委员会	391,617,705	47.78	-	无	国家
香港中央结算有限公司	7,461,562	0.91	-	无	其他
南京长恒实业有限公司	4,650,338	0.57	-	无	境内非国有法人
白苗荣	4,541,017	0.55	-	无	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	-	无	其他
朱振国	3,905,000	0.48	-	无	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	-	无	其他
江苏陶朱公私私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	3,700,000	0.45	-	无	其他
中国银行股份有限公司—国投瑞银新能源混合型证券投资基金	2,876,446	0.35	-	无	其他

股东名称	期末持股数量	持股比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
中国建设银行股份有限公司-国投瑞银先进制造混合型证券投资基金	2,481,532	0.30	-	无	其他
合计	429,071,855	52.35	-	-	-

（三）控股股东及实际控制人情况

近三年及一期，不存在控股股东和实际控制人变化的情况。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，实现国有资产的保值增值。此外，对静安区所属集体资产管理进行指导。

四、发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面与现有控股股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系。

（一）资产独立情况

发行人具有独立完整的生产经营及配套设施，拥有开展主营业务所需的全部资产，与控股股东完全分开，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。发行人合法拥有土地、厂房、房屋等资产的所有权及使用权，上述资产权属不存在法律纠纷。

（二）人员独立情况

发行人按照《公司章程》的规定，建立了独立的组织结构，并拥有独立的劳动、人事、工资管理及社会保障制度和规范的管理考核体系。发行人总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。发行人高

级管理人员在发行人领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情形。

发行人董事、监事、高级管理人员均依据合法程序产生，不存在股东、其他任何部门、单位或人士违反法律、法规和公司章程规定干预发行人前述人员任免的情况。发行人不存在财务人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。发行人劳动关系、人事档案及人事管理同股东单位严格分开；发行人对员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障进行独立管理。

(三) 机构独立情况

发行人设有股东大会、董事会、监事会等议事决策机构及监督机构，并在董事会下设立各专门委员会；聘请总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员，并在高级管理层下设立相关职能部门。上述机构均依照发行人《公司章程》和内部规章制度的规定设立并独立决策和运作，向其上级机构负责，不受任何其他组织和个人的影响和控制。

(四) 财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，配备了专业的财务人员，制订了《财务管理制度》《资金管理制度》等财务管理相关制度，建立了符合有关会计制度要求的独立的财务核算体系，独立进行财务决策；发行人在中国农业银行拉萨康昂东路支行独立开设基本户账户，并在各银行开设一般户账户，拥有独立的银行账户，并未与任何其他单位共用银行账户；发行人的货币资金或其他资产不存在被股东或其他关联方违规占用的情形，发行人不存在违规为控股股东及其附属公司提供担保的情形；发行人依法独立在西藏自治区国家税务局进行税务登记，并独立进行纳税申报并履行纳税义务。

(五) 业务经营独立情况

发行人独立开展业务，在业务上与控股股东完全分开，公司拥有独立完整的采购、开发、生产和销售等业务体系、业务部门和业务流程，自主经营，自主决策，独立对外签订协议。发行人拥有完整的产、供、销经营和业务管理系统，各项经营活动独立自主，业务的各经营环节不存在对控股股东的依赖。涉

及关联交易的业务，其交易条件和内容是本着公平交易的原则进行的，不存在损害发行人及其他股东利益的情况。

综上所述，发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立，并拥有独立完整的业务及自主经营能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至 2023 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 17 家，基本情况如下表所示：

表5-2： 发行人下属子公司明细表

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	取得方式
			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	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	100%	-	100%	1	同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	商业服务	1,000.00	100%	-	100%	1	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
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	设立或投资
上海国投置业有限公司	房地产开发	30,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
上海越秀置业有限公司	房地产开发	1,000.00	-	70%	70%	2	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	房地产开发	18,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
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	非同一控制合并
西安和润置业有限公司（注）	房地产开发	5,000.00	-	51%	59%	2	非同一控制合并
泉州市上实置业有限公司	房地产开发	70,580.61	-	100%	100%	2	同一控制合并
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	设立或投资
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	设立或投资
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	非同一控制合并
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	设立或投资
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	非同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资

注：根据《合作框架协议》，西安和润置业有限公司的个人股东唐和平持有的 8% 股权的股东权利（受益权除外）由发行人行使。

发行人重要子公司情况如下：

1、上海北方城市发展投资有限公司

北方城投成立于 1993 年 6 月 17 日，注册资本 45,549.48 万元，注册地址为上海市静安区天目中路 380 号 801-11 室，经营范围包括：投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理（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）。经审计，北方城投 2022 年末合并口径资产总额为 1,503,736.89 万元，净资产 227,899.13 万元；2022 年度合并口径实现营业总收入 240,383.55 万元，净利润 817.87 万元。

2、上海北方广富林置业有限公司

广富林置业成立于 2010 年 8 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址是上海市松江区文汇路 1128 号 501 室，经营范围包括：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）。经审计，2022 年末广富林置业资产总额为 206,544.51 万元，净资产 34,174.84 万元；2022 年度实现营业总收入 154,183.46 万元，净利润 12,677.17 万元。

3、泉州市上实置业有限公司

上实置业成立于 2010 年 9 月 25 日，注册资本 70,580.61 万元，注册地址为福建省泉州市丰泽区东海街道泉海路 53 号，经营范围包括：房地产开发经营；对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资；物业管理；酒店管理；房产中介（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）。经审计，2022 年末上实置业资产总额为 327,594.83 万元，净资产 136,155.15 万元；2022 年度实现营业总收入 76,720.74 万元，净利润 12,759.31 万元。

4、西安和润置业有限公司

和润置业成立于 2010 年 1 月 12 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为西安市莲湖区北关正街 29 号，经营范围包括：一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；

二手日用百货销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；家具销售；家用电器销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；玩具销售；母婴用品销售；家居用品销售；体育用品及器材零售；仪器仪表销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；金属制品销售；健身休闲活动；珠宝首饰回收修理服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品零售；音响设备销售；五金产品零售；机械设备销售；乐器零售；日用产品修理；柜台、摊位出租；摄影扩印服务；洗烫服务；包装服务；游乐园服务；酒店管理；寄卖服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；居民日常生活服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；个人互联网直播服务（需备案）。

（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）许可项目：房地产开发经营；食品经营；保健用品（非食品）销售；游艺娱乐活动；电影放映；理发服务；生活美容服务；互联网上网服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；烟草制品零售；酒类经营；住宿服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。经审计，2022 年末和润置业资产总额为 442,275.33 万元，净资产-20,842.93 万元；2022 年度实现营业总收入 4,254.69 万元，净利润-14,191.43 万，该公司主要项目为标牌市场及周边棚户区改造项目（包含静安广场、璟宸尊域府及和源馨苑项目），其中璟宸尊域府项目目前尚在建设投入期，资金成本和期间费用金额较大，因此呈亏损状态。

5、上海藏投酒店有限公司

藏投酒店成立于 2016 年 6 月 21 日，注册资本 1,000.00 万元，注册地址为上海市静安区中兴路 1738 号，经营范围为：旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售（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）。经审计，2022 年末藏

投酒店资产总额为 97,347.94 万元，净资产 51,426.11 万元；2022 年度实现营业总收入 5,359.56 万元，净利润 1,291.05 万元。

6、陕西国能锂业有限公司

国能锂业成立于 2012 年 4 月 13 日，注册资本 15,700.00 万元，注册地址为陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10000 室，经营范围包括：锂及锂产品的技术研发、加工、销售；生产资料、日用百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子设备、化工原料（易制毒、危险、监控化学品除外）的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外）；房地产的开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询除外）（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）。经审计，2022 年末国能锂业合并口径资产总额为 322,079.49 万元，净资产-39,437.18 万元，净资产为负的主要原因系世贸之都经营的静安荟奥莱公园项目于 2019 年正式营业，销售收入规模较小，而商场折旧、装修费用摊销、物业费以及利息费用等支出较大，持续亏损导致净资产为负；2022 年度，国能锂业合并口径实现营业总收入 2,918.71 万元，净利润-10,182.23 万元，该公司主要项目为世贸铭城项目 DK1 地块、世贸铭城项目 DK2 地块、世贸铭城项目 DK3 地块、世贸馨城项目 DK1 地块、世贸馨城项目 DK2 地块、世贸馨城项目 DK（商业地）开发以及 200 吨/年纳米碳新材料工程建设项目，目前尚在建设投入期，资金成本和期间费用金额较大，且静安荟奥莱公园自营货品计提存货跌价准备造成损失，因此呈亏损状态。

（二）发行人重要参股公司情况

截至 2023 年 6 月末，发行人的主要参股公司均为其联营企业，情况如下：

表 5-3： 发行人联营企业明细表

单位：万元

主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	持股比例
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	硼矿及其伴生矿	10,000.00	41%
陕西国能新材料有限公司	制造业	石墨烯材料、碳纳米材料、电池材料、电容材料、节能环保产品	4,000.00	41%

主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	持股比例
		的生产、销售、技术开发		
上海闸北北方小额贷款股份有限公司（注）	金融	小额贷款	10,000.00	40%
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资，矿产品加工、销售	5,000.00	27%
赛特（上海）商业管理有限公司	商业零售	服装服饰、箱包、珠宝首饰等	2,000.00	33.5%

注：发行人于 2023 年 7 月 18 日召开第九届董事会第十六次（临时）会议，审议通过了《关于公司全资子公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权的议案》。2023 年 8 月 28 日，上海市地方金融监督管理局印发了《关于同意上海闸北北方小额贷款股份有限公司股权、法定代表人及董事长变更的批复》（沪金监[2023]181 号），同意了上述股权转让事宜。截至募集说明书签署日，上海闸北北方小额贷款股份有限公司已完成法定代表人及董事长变更登记。

重要参股公司具体情况如下：

1、西藏国能矿业发展有限公司

国能矿业成立于 2007 年 8 月 3 日，注册资本为 10,000.00 万元。发行人于 2011 年收购该公司 41%的股权，涉足矿业投资业务。该公司主要经营范围为硼矿及其伴生矿（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）。2022 年末该公司总资产 112,588.96 万元，所有者权益-11,555.33 万元，2022 年度实现营业总收入 25,111.64 万元，净利润 2,606.58 万元。国能矿业是发行人投资开展的盐湖资源开发项目的经营方，持有日土县多玛结则茶卡盐湖矿区和日土县松西区龙木错盐湖矿区的采矿许可，两湖合计碳酸锂储量 390 万吨、钾肥 2,800 万吨、硼（以三氧化二硼）330 万吨，其中碳酸锂储量居世界前列。锂资源的收储和开发符合国务院“十二五”发展规划重点发展新能源、新材料的产业政策，亦符合西藏自治区人民政府《西藏自治区“十二五”时期矿产业发展规划》（藏政发〔2011〕133 号文件）规划重点发展藏西盐湖产业的产业扶植政策，两湖开发项目被列入西藏自治区“十二五”规划发展的重点矿业项目。

2、陕西国能新材料有限公司

国能新材料成立于 2013 年 10 月 30 日，注册资本为 4,000.00 万元。该公司主要经营范围为一般项目：石墨及碳素制品制造；石墨烯材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；选矿；电池制造；电池销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品

销售（不含许可类化工产品）；工程和技术研究和试验发展；以自有资金从事投资活动（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）。许可项目：技术进出口（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）。2022 年末该公司总资产 3,046.81 万元，所有者权益-5,236.22 万元，2022 年度实现营业总收入 0.00 万元，2022 年度实现净利润-978.54 万元，主要系石墨烯产品主要处于研发阶段，尚未大规模销售。国能新材料是发行人投资开展的石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目的经营方，已启动北京怀柔石墨烯生产装置和小试装置整体搬迁到西安锂碳产业园的工作，同时持续优化单壁管、杂化物、掺氮管的制备技术，聚焦碳材料技术的先进性，确立项目路向，积极拓展市场，加快单壁管（GNH1000）、石墨烯杂化物（GNH1200~1800）、三维介孔石墨烯（MGF）、掺氮多壁管（WANNT）四种碳纳米材料产品在下游市场实际应用的步伐，寻求突破性技术应用方向。

3、上海闸北北方小额贷款股份有限公司

北方小贷成立于 2009 年 11 月 16 日，注册资本为 10,000.00 万元。该公司主要经营范围为发放贷款及相关的咨询活动（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）。经审计，2022 年末该公司总资产 11,548.01 万元，所有者权益 11,422.44 万元，2022 年度实现营业总收入 637.78 万元，2022 年度实现净利润 330.87 万元。

4、西藏旺盛投资有限公司

旺盛投资成立于 2012 年 7 月 26 日，注册资本为 5,000.00 万元。该公司主要经营范围为一般经营项目：矿业投资，矿产品加工、销售（上述经营范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证或审批文件经营）。2022 年末该公司总资产 662.19 万元，所有者权益 612.28 万元，2022 年度实现营业总收入 0.00 万元，实现净利润-85.66 万元。旺盛投资与发行人共同推进矿产资源的联合科考工作。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人属于投资控股型公司，经营成果主要来自子公司。截至 2023 年 6 月末，发行人合并口径总资产 138.19 亿元，净资产 36.83 亿元，资产负债率为

73.35%；发行人母公司口径总资产 92.38 亿元，净资产 37.36 亿元，资产负债率为 59.56%；2022 年度，发行人合并口径营业收入 24.56 亿元，营业利润 1.53 亿元，净利润 0.48 亿元；发行人母公司口径营业收入 0.90 亿元，营业利润 0.31 亿元，净利润 0.27 亿元。

发行人投资控股架构的相关事项如下：

1、母公司受限资产情况

截至 2022 年末，发行人母公司无受限资产。

2、母公司资金拆借情况

截至 2022 年末，发行人母公司其他应收款合计账面价值为 533,885.37 万元，其中包含其他应收款账面价值 516,600.07 万元，应收股利 17,285.30 万元。发行人母公司其他应收款主要是与子公司的往来款及借款，账龄基本在一年以内，回收情况良好。

截至 2022 年末，发行人母公司其他应收款余额前五大如下：

表5-4：截至 2022 年末母公司其他应收款余额前五大

单位：万元、%

序号	对手方	与母公司关系	余额	款项性质	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
1	上海北方城市发展投资有限公司	子公司	320,491.23	往来款及借款	1 年以内	62.04	-
2	上海国投置业有限公司	子公司	176,889.19	往来款及借款	1 年以内	34.24	-
3	陕西世贸之都建设开发有限公司	子公司	9,742.64	往来款及借款	1 年以内	1.89	-
4	西安和润置业有限公司	子公司	9,476.32	往来款及借款	1 年以内	1.83	-
5	西藏鑫辉商贸有限公司	无	25.00	其他	5 年以上	0.00	25.00
合计			516,624.39	-	-	100.00	25.00

3、母公司有息债务情况

截至 2022 年，发行人母公司有息负债合计 22.16 亿元，具体情况如下：

表5-5：截至 2022 年末母公司有息负债

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比

项目	2022 年末	
	金额	占比
银行贷款	14.16	63.90
公司债券	8.00	36.10
合计	22.16	100.00

注：上述发行人母公司有息债务金额仅包含本金，不包含应付利息。

发行人母公司融资渠道主要包括银行借款和直接融资。发行人拥有丰富的公开市场融资经验，目前拥有 8 亿元公司债券，可对到期债券进行借新还旧。截至 2023 年 6 月末，发行人母公司获得主要贷款银行授信额度合计 17.23 亿元，其中已使用授信额度为 17.08 亿元，尚未使用的授信额度为 0.15 亿元，发行人母公司与多家银行保持了良好的关系，银行融资渠道较为通畅。发行人母公司偿债压力可控。

4、对核心子公司控制力及股权质押情况

发行人经营成果主要来自于下属子公司。发行人依据《公司法》、子公司章程的规定，规范对子公司的经营管理活动。发行人作为控股股东对子公司具有较高的持股比例和较强控制力，可把控子公司的重要经营决策，通过选派/提名董事、管理层及规范制度等方式实现对子公司的有力控制。发行人能够对下属子公司在人事、财务和业务等方面进行重要决策，并对子公司实施实质性控制。

截至 2023 年 6 月末，发行人持有的主要子公司股权不存在被质押或冻结的情形。

5、主要子公司分红政策及报告期内实际分红情况

发行人主要子公司的分红政策根据相关法律法规及规章制度的规定制定，其具体分红金额根据其公司章程由股东或股东（大）会决定，发行人主要子公司根据经营效益、盈利水平及发行人对子公司未来发展规划确定分红比例。

2020-2022 年，发行人子公司上海和田城市建设开发公司向发行人分红 12,770.07 万元。

整体来看，发行人作为投资控股型企业，对主要子公司控制力强，能够对主要子公司形成实际控制，同时发行人母公司具有较强的融资能力，投资控股

型架构预计不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

六、发行人公司治理情况

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事局、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织架构，保障了公司的运营效率。

（一）发行人治理结构

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中国共产党章程》和其他有关规定，公司制订了《西藏城市发展投资股份有限公司章程（2023 年修订）》。

公司设股东大会、董事会、监事会和经理层。股东大会是公司的权力机构，董事会是公司的决策机构和执行机构。监事会为公司的监督机构。公司设立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，已建立健全的董事会、监事会制度。自公司成立以来，公司董事会、监事会均能按照有关法律、法规和《公司章程》的规定独立规范运作。

公司治理结构与治理制度建设的具体情况如下：

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程；

(11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

(12) 审议批准章程第四十二条规定的担保事项，具体为：1) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；2) 公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；3) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；4) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；5) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

(14) 审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划；

(16) 决定因章程第二十四条第（一）项、第（二）项情形收购公司股份的事项，具体为：1) 减少公司注册资本；2) 与持有本公司股票的其他公司合并；

(17) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 7 名董事组成，设董事长 1 人。董事会行使下列职权：

(1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

(9) 决定公司因章程第二十四条第（三）、第（五）、第（六）项情形收购公司股份的事项，具体为：1) 将股份用于员工持股计划或者股权激励；2) 将股份用于转换公司发行的可转换为股票的公司债券；3) 为维护公司价值及股东权益所必需；

(10) 决定公司内部管理机构的设置；

(11) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(12) 制订公司的基本管理制度；

(13) 制订本章程的修改方案；

(14) 管理公司信息披露事项；

(15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(16) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(17) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由三名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例为 1/3。由职工代表担任的监事由公司职工通过职工代表大会或者其他形式民主选举产生后，直接进入监事会。

监事会行使下列职权：

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 本章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的责任和义务。

（二）发行人组织架构

截至 2023 年 6 月末，发行人组织结构图如下：

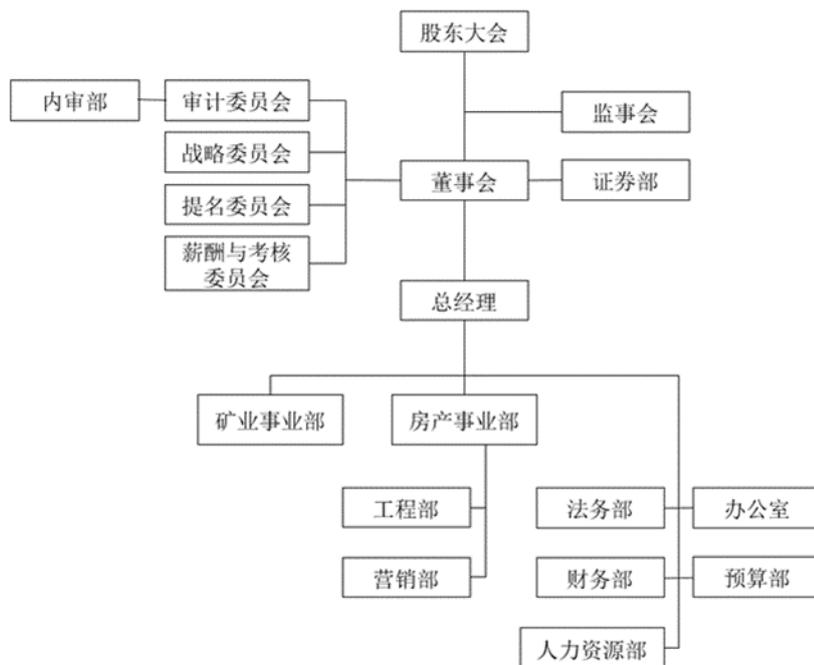


图 5-2 发行人组织架构图

截至 2023 年 6 月末，发行人设有 9 个职能部（室），各职能部门主要职能如下：

1、办公室

负责落实集团党委、纪委年度工作计划、总结撰写，推进集团基层党建各项工作任务，做好集团宣传工作；协助落实“三会一层”治理结构及议事决策机制等工作；配合落实公司改革、专题调研及工作分析等工作安排；负责公司日常行政事务管理工作，确保正常、有序进行；负责与各级行政管理部门工作联系，以及日常行政接待等；配合做好旧改合资公司运营及项目推进工作；负责行政办公室、党群办公室领域内主要目标和计划的制定；负责行政办公室、党群办公室部门日常管理工作。

2、证券部

负责三会管理相关工作，包括信息披露、筹备董事会和股东大会、协助董事会加强公司治理机制建设，处理好投资者关系等；负责公司与证券交易所、证券登记结算公司以及监管机构之间的沟通、联络，处理证券交易所、监管机构要求的各项事宜；执行公司资本市场发展战略，处理公司资本市场再融资、资本运作事宜；负责上市公司市值管理工作。

3、内审部

根据公司整体战略规划，拟定并完善内部审计制度和流程，制定审计计划；根据年度审计工作计划，组织进行公司各项审计；负责配合公司制度的完善及修订工作；负责审计委员会会议资料准备，定期完成财务报表审阅；配合外部审计单位，全面负责公司内、外部财务审计工作。

4、法务部

负责公司内部法律事务工作，及时处理公司诉讼事务并跟踪诉讼进展；负责处理与本部门相关的信访；参与公司对外商务合同的前期谈判、合同起草、合同审核、合同签订以及合同履行及实施，对合同实行全程监控跟进管理；负责配合公司委托的律师事务所完成各类法务工作。

5、财务部

负责公司的财务核算工作；负责编制、汇总全面预算，定期财务分析报告及公司定期盈利预测；负责上市公司体系季报、中报、年报的合并编制审核；负责每月财务数据的汇总，及时报送国资委、统计局等相关部门；负责协调公司各类审计、评估等事宜；做好资金筹划工作，协助拟定公司融资需求与计划，以未来经营与投资对资金的需求，确定融资的时间、规模；合理安排各项借款的偿还时间，计划好偿还借款的资金来源，确保资金安全；拟定具体融资方案，做好融资渠道的拓展与关系的维护。

6、预算部

组织公司的工程施工招投标，编制招标文件，编制工程量清单和招标控制价；负责工程施工图预算、变更签证、结算等工作；根据工程需要，做好成本的预控工作，加强与工程管理部等其他部门的联系；做好预算合约相关资料的整理、建档、保管和移交工作；做好土地储备的投资估算。

7、人力资源部

根据公司的发展战略、功能定位和人力资源现状，制定人力资源战略规划和年度发展计划，负责落实公司的竞聘上岗制度以及年度考核计划；拟定、完善规范、有效、合理的人力资源管理规章制度和 workflows，并确保制度的组织实施；编制工资总额预算，审核及落实预算执行情况，年度复盘工资总额，按要求完成相关决算审计等工作；根据要求完成任期考核及经理层契约化管理等相关工作；编制人员需求计划，根据各部门需求开展外部招聘；负责集团公司培训管理工作，包括定期与不定期培训。

8、房产事业部

(1) 工程部

负责公司各项目的的设计现状，确保设计符合公司的战略导向，做好规划主管部门与设计结合性；负责牵头组织各项目施工交底工作；负责牵头协调各项目总、分包单位施工配合；负责审阅施工组织设计文件；监督检查各个工程项目的进度，工程的施工质量，及时协调解决施工中的重大技术问题。

(2) 销售部

制定并执行具体销售工作计划；全面负责上海商品房项目，参与外省市开发项目的设计、工程、预算及管理部门各日常工作；全面参与各项目的可行性研究及立项，负责项目规划、设计、勘察等工作；负责楼盘整体营销推广策略、价格制定、合作代理公司的选定工作。

9、矿业事业部

负责公司生产计划的执行和落实；负责公司生产工艺的优化工作；负责公司各项生产新工艺的研发实验工作；公司盐湖建设方案的制定和落实；负责公司锂盐产品的销售工作；负责各项工作中各方联系协调工作；负责实施盐湖资源规模化产线建设工作。

(三) 发行人内控制度

公司具有良好的内部控制实施环境，已按照《公司法》《证券法》《企业内部控制基本规范》《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等有关规定建

立了较为完善的内部控制制度。目前制度体系主要包括《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事制度》《董事会秘书工作细则》《经理工作细则》《董事会审计委员会实施细则》《董事会提名委员会实施细则》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》《董事会战略委员会实施细则》《内部审计制度》《关联交易决策制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《对外担保决策制度》《对外投资管理制度》等，涵盖了公司治理、生产经营管理、财务管理、风险管理等全部经营管理过程。

1、财务管理控制

公司根据《企业会计准则》和相关法律、法规制定了《财务管理办法》等一系列规定，从制度上加强和完善了会计核算和财务管理。公司各级会计人员均具备应有的专业素质并定期不定期接受公司组织的业务培训；会计岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”原则，会计基础工作规范，会计管理控制制度完整、合理、有效。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

(1) 资金日常管理

依据《现金管理暂行条例》《支付结算办法》等有关规定，结合企业自身实际情况，公司在《财务管理办法》中对货币资金管理的不相容职务的职责分离、审核与监督等重要方面均进行了规定，同时加强了货币资金支付的授权审批程序的规范。

(2) 融资管理

公司《财务管理办法》对融资管理进行了规定，对从事筹资业务的相关岗位均制订了岗位责任制，并在筹资方案的拟定与决策、筹资合同或协议的订立与审批、与筹资相关的各种款项偿还的审批与执行、筹资业务的执行与相关会计记录等环节明确了各自的权责及相互制约要求与措施。

筹资业务已制订相关业务流程，业务流程中明确主要环节的责任人员、风险点及控制措施、控制要求、相关责任追究等事项，按照授权制度的规定由各级人员实施审批。

(3) 资产管理

公司《财务管理办法》对货币资金、存货、固定资产等实物资产的验收、领用、发出、保管及处置等关键环节进行控制。每年至少一次对固定资产和存货进行实物盘点等措施，并定期与销售人员对应收款项、固定资产、开发产品、存货等项目中存在的问题和潜在损失进行调查，按照公司的相关规定合理的计提资产减值准备，并将估计损失、计提准备的依据及需要核销项目按规定的程序审批权限报批制。

(4) 重大投资管理

公司制定了《对外投资管理制度》，对从事对外投资业务的相关岗位均制订了岗位责任制，并在投资项目可行性研究与评估、投资决策与执行、投资处置审批与执行、投资监督检查等等环节明确了各自的权责及相互制约要求与措施。

对外投资业务已制订相关业务流程，业务流程中明确主要环节的责任人员及控制措施、控制要求等事项。对外投资的项目立项由公司董事会和股东大会按照各自的权限，分级审批。

(5) 全面预算管理

财务预算与业务预算、资本预算共同构成公司的全面预算。财务预算根据公司的战略规划编制，以业务预算、资本预算为基础，以经营利润为目标，以现金流为核心进行编制，并主要以财务报表形式予以充分反映。

财务预算管理由公司组织实施，实行分级归口管理，具体执行机构包括公司职能部门和各子公司两个层面。

公司每年 12 月编制下年度的财务预算，每季度召开预算分析会议，对预算执行情况进行差异分析，并提出修正措施；每年 3 月底前组织编写完上年度公司预算执行情况报告全面预算的具体实施过程。

(6) 财务报告管理

公司严格执行会计法规和会计准则等相关规定，并制定了《定期报告编制规范》，规定了公司财务报告分析过程，旨在明确财务报表的内容、填报方式、报送时间，规范公司财务报表的编制与管理，保证财务报告的编制符合国家法律、法规以及企业内部相关规章制度的要求。

2、销售业务管理

结合房地产企业房屋销售和公司实际情况特点，公司制定了《市场营销管理办法》，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，对项目销售定价、销售谈判、折扣、合同签订、销售回款、销售催款等业务进行控制和记录。实际业务控制中，所有业务操作均须履行公司设定的审批流程，同时制度体系中还设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

公司建立销售定价控制制度，制定价目表、折扣政策、收款政策，定期审阅并严格执行。

公司计划财务部登记应收账款账龄分析表和其他应收账龄分析表。对于超过 3 个月的应收账款汇总后交市场销售部，由其负责应收账款的催收。对催收无效的逾期应收账款可通过法律程序予以解决。

3、房地产业务管理

结合房地产项目开发的业务和公司情况特点，公司制定了《土地储备管理办法》《工程项目管理办法》《工程项目预决算管理办法》《工程采购管理办法》等工程项目管理制度。公司在建立与实施工程项目内部控制中，强化对下列关键方面或者关键环节的控制：

(1) 职责分工、权限范围和审批程序明确规范，机构设置和人员配备科学合理。

(2) 工程项目的决策依据充分适当，决策过程应当科学规范。

(3) 概预算编制的依据、内容、标准明确规范。

(4) 委托其他单位承担工程项目时，相关的招标程序和合同协议的签订、管理程序明确。

(5) 竣工决算环节的控制流程科学严密，竣工清理范围、竣工决算依据、决算审计要求、竣工验收程序、资产移交手续等明确。

(6) 工程项目的确认、计量和报告符合国家统一的会计准则制度的规定。

4、对外担保管理

公司严格执行《公司法》《民法典》，并参考上交所《股票上市规则》《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等法律法规及《公司章程》《对外担保决策制度》相关规定，规范担保授权和审批制度，保证担保业务符合规定。

5、关联交易管理

公司严格执行根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》等有关法律法规及《公司章程》《关联交易决策制度》相关规定，规范关联方的范围、关联交易范围、定价原则、决策程序，独立董事发表独立意见，并及时履行信息披露义务，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公允的原则，确保公司关联交易不损害公司和全体股东利益。

6、信息披露管理

公司制定了《信息披露管理制度》，加强对公司信息披露工作的管理，保护公司股东、债权人及其他利益相关人的合法权益，提高公司信息披露质量，促使公司信息披露规范化，加强投资者关系管理。

7、内部控制监督管理

公司制定了《内部审计制度》，对内部审计的审计纪律，工作职责、权限、程序等做出了明确规定，内部审计制度适用于公司各部室、分公司及各控股子公司的内部审计工作。内审部作为公司董事会对公司的内部控制进行监督和评价的机构，独立于公司经营管理层行使监督职能，具有较强的独立性、专职性、权威性。公司现有的内部控制能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

8、行政人事管理

公司制定了《行政人事管理办法》和《费用报销管理办法》，对公司行政人事性事务进行了详细规范，调动员工的积极性和能动性，发挥员工的潜能，为企业创造价值，确保企业战略目标和经营目标的实现。

9、信息系统管理

公司建立了《信息系统管理办法》，对信息系统的开发与账户管理、办公设备和机房的日常安全管理、用友财务系统的管理、办公自动化系统的管理等方面进行了规范。与此同时，公司管理层提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效地沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

10、重大事项决策

公司战略委员会根据《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》的相关内容，负责对公司战略发展规划、公司资本运作、资产经营项目、资产抵押、对外担保事项、关联交易、融资方案等《公司章程》规定重大事项进行研究并提出建议。

11、分、子公司管理制度

公司制定了《分、子公司管理制度》，对分、子公司的经营管理、人事及薪酬管理、财务管理、重大事项管理、审计监督等进行了规定。公司对分、子公司实行集权与分权相结合的管理原则，对高级管理人员的任免、重大投资决策、年度经营预算及考核等充分行使管理和表决权利，同时对各分公司、子公司经营者日常经营管理工作进行授权，确保各分公司、子公司有序、规范、健康发展。

12、安全生产管理制度

为贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，发行人制定了《工程项目管理办法》，有效地预防安全事故的发生，保障了员工的健康与安全，确保公司生产经营的正常进行。

七、企业人员基本情况

（一）公司董事、监事和高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员基本情况如下表所示：

表5-6： 发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	本届任职起止期	持有公司股份数（股）	持有公司债券情况
陈卫东	董事长	男	2022年2月-2024年5月	无	无
曾云	董事、总经理	男	2021年5月-2024年5月	无	无
王信菁	董事	女	2021年5月-2024年5月	无	无
李武	董事	男	2021年5月-2024年5月	无	无
金鉴中	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	无	无
狄朝平	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	无	无
黄毅	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	无	无
沈捷英	监事长	女	2021年5月-2024年5月	无	无
吴素芬	监事	女	2021年5月-2024年5月	150,000	无
潘梦芝	职工监事	女	2021年5月-2024年5月	无	无
程晓林	副总经理	男	2021年5月-2024年5月	无	无
吴昊	副总经理	男	2021年5月-2024年5月	无	无
唐耀琪	副总经理	男	2022年5月-2024年5月	无	无
廖婷	财务总监	女	2021年5月-2024年5月	无	无
刘颖	董事会秘书	女	2021年5月-2024年5月	无	无

1、董事

陈卫东：1969年3月出生，中共党员，本科学历。1987年至1993年任上海市闸北区中心医院职工；1993年至2005年4月任闸北区城市发展投资总公司副总经理；2005年4月至2009年3月任上海北方企业（集团）有限公司副总经理；2009年3月至2014年3月在上海北方城市发展投资有限公司任职，历任副总经理、总经理；2009年1月至2014年3月任公司董事、常务副总经理；2014年3月至2022年1月任西藏城投董事；2014年3月至2019年6月任上海北方企业（集团）有限公司董事兼总经理；2019年6月至2022年1月任上海北方企业（集团）有限公司董事兼总经理；2022年2月至今任上海北方企业（集团）有限公司董事长兼总经理；2022年2月至今任西藏城投董事长。

曾云：1968年8月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中国民主促进会会员，研究生学历。1990年7月至1997年7月在重庆文理学院任教；1997年8月至2005年4月任职于上海市闸北区城市发展投资总公司，历任员工、市场部

副经理、副总经理；2005 年 4 月至 2009 年 3 月任北方集团、西藏城投董事、副总经理；2009 年 3 月至 2014 年 7 月任北方集团董事；2012 年 7 月至今任旺盛投资副董事长、总经理；2013 年 9 月至今任金昌国锂董事长；2010 年 10 月至今任国能矿业董事长；2009 年 12 月至今任西藏城投董事、总经理。

王信菁：1977 年 5 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历。1999 年 7 月至 2009 年 3 月在北方集团任职，历任计划财务部员工、副经理；2009 年 4 月至 2009 年 12 月任北方城投计划财务部副经理；2009 年 12 月至 2010 年 12 月任西藏城投财务总监、财务部经理；2011 年 1 月至 2013 年 4 月任西藏城投财务总监；2013 年 4 月至 2018 年 4 月任西藏城投副总经理兼财务总监；2018 年 5 月至今任西藏城投董事。

李武：1966 年 6 月出生，中国国籍，中共党员、中国民主同盟会成员，博士学位，现任中国科学院青海盐湖研究所研究员、博士生导师。2021 年 5 月至今任西藏城投董事。

金鉴中：1958 年 5 月出生，中国国籍，研究生学历。1976 年 4 月至 2004 年 8 月任黄浦区房管局、新黄浦集团财务部经理、副总裁；2004 年 9 月至 2014 年 4 月任上海地产集团财务总监；2014 年 4 月至 2015 年 5 月任上海绿地控股公司财务总监；现任上海柏楚电子科技股份有限公司独立董事、上海飞科电器股份有限公司独立董事。2021 年 5 月至今担任西藏城投独立董事。

狄朝平：1972 年 7 月出生，中国国籍，研究生学历。现任上海市律师协会现代物流专业委员会主任，上海经贸商事调解中心调解员，最高人民检察院和省级人民检察院民事、行政诉讼监督案件咨询专家；北京金诚同达（上海）律师事务所高级合伙人。2006 年 2 月至 2007 年 7 月在邦信阳律师事务所任职；2007 年 8 月至 2015 年 10 月在国浩律师（上海）事务所任职。2015 年 11 月至今在北京金诚同达（上海）律师事务所任高级合伙人。2021 年 5 月至今任西藏城投独立董事。

黄毅：1985 年 1 月出生，中国国籍。2010 年 5 月至 2011 年 4 月在上海今科新能源材料科技有限公司任世博事业部副总经理；2011 年 5 月至 2014 年 2 月任易居资本高级投资经理；2014 年 3 月至 2014 年 9 月于易居（中国）控股有限

公司任董事长助理；2014 年 10 月至 2016 年 5 月于上海新居金融信息服务有限公司任副总经理。2016 年 6 月至今任长江钜派（上海）资产管理有限公司总经理。2021 年 5 月至今任西藏城投独立董事。

2、监事

沈捷英：1973 年 10 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1996 年 7 月至 2005 年 4 月任上海市闸北区城市发展投资总公司预算员、办公室副主任、办公室主任；2005 年 4 月至 2010 年 12 月任北方集团预算室主任；2011 年 1 月至 2011 年 12 月任北方城投预算合约部主任；2012 年 1 月至 2012 年 6 月任北方城投综合管理部经理；2012 年 6 月至今任北方集团工会主席；2018 年 5 月至今任西藏城投监事长。

吴素芬：1967 年 9 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1995 年至 1998 年就职于西藏金珠股份有限公司；1998 年至 1999 年就职于西藏金珠高保公司驻成都办事处；1999 年至 2003 年就职于成都金珠投资公司；2003 年至今就职于西藏城投；2018 年 5 月至今任西藏城投监事。

潘梦芝：1991 年 5 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，研究生学历。2015 年 7 月至 2016 年 3 月任上海昶纬投资管理有限公司法务助理；2016 年 3 月至今任西藏城投法务；2018 年 5 月至今任西藏城投职工监事。

3、非董事高级管理人员

程晓林：1981 年 4 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，研究生学历。2008 年 3 月至 2011 年 6 月任职于北方集团，历任物业部员工、部门助理；2011 年 7 月至 2014 年 1 月任西藏城投综合管理部副经理、总经理助理；2014 年 2 月至今任西藏城投副总经理。

吴昊：1973 年 10 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏国能矿业发展有限公司副董事长，副总经理。2021 年 5 月至今任西藏城投副总经理。

唐耀琪：1979 年 9 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历、在职硕士学位，曾任上海北方城市发展投资有限公司营销部助理、副

经理；现任泉州市上实置业有限公司总经理；2022 年 5 月至今任西藏城投副总经理。

廖婷：1983 年 4 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，研究生学历。2008 年 7 月至今任职于藏投酒店，历任管理培训生、业主代表；2010 年 1 月至今任职于北方城投，历任投资发展部经理助理、综合管理部经理助理、副经理、经理；2017 年 7 月至 2018 年 5 月任西藏城投融资部经理；2018 年 5 月至今任西藏城投财务总监。

刘颖：1987 年 11 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，研究生学历，中共党员。2012 年 9 月至 2013 年 3 月任西藏城投证券部员工；2013 年 4 月至 2019 年 8 月任西藏城投证券事务代表；2019 年 8 月至今任西藏城投董事会秘书。

（二）公司员工情况

截至 2022 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工合计 312 名，具体情况如下：

1、教育程度构成

发行人在职员工教育程度构成情况如下表所示：

表5-7：发行人在职员工教育程度构成情况表

学历	员工人数（人）	占比
博士	0	0%
硕士	23	7.37%
本科	149	47.76%
大专及以下	140	44.87%
合计	312	100%

2、职位构成

发行人在职员工专业构成情况如下表所示：

表5-8：发行人在职员工专业构成情况表

专业构成类别	专业构成人数（人）	占比
生产人员	57	18.27%
销售人员	45	14.42%
技术人员	81	25.96%
财务人员	20	6.41%
行政人员	64	20.51%

专业构成类别	专业构成人数 (人)	占比
管理人员	45	14.42%
合计	312	100%

八、发行人经营范围及主营业务情况

近三年及一期，发行人的主营业务包括房地产销售、客房餐饮和商场经营业务，其中最重要的收入来源为房地产销售业务。

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持续加码，供给需求持续改革的新形势，发行人把“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”做为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

（一）发行人经营范围

根据发行人企业法人营业执照及公司章程，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）

发行人的业务开展严格遵循《中华人民共和国安全生产法》及其他相关法律法规的规定，近三年及一期不涉及重大安全事故。

（二）发行人经营情况

近三年及一期，发行人的主营业务包括房地产销售、客房餐饮和商品销售业务，其中最重要的收入来源为房地产销售业务。

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持续加码，供给需求持续改革的新形势，发行人把“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”做为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表5-9：近三年及一期发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年		2021年度		2020年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	97,292.49	98.51	242,969.89	98.91	249,533.22	99.24	185,258.22	99.40
房地产销售	93,696.61	94.87	232,608.98	94.69	241,724.63	96.13	178,129.96	95.57
其中：住宅	92,027.18	93.18	223,463.58	90.97	227,092.56	90.32	175,886.59	94.37
商业地产	1,669.43	1.69	9,145.40	3.72	14,632.07	5.82	2,243.37	1.20
商场经营	3,387.81	3.43	5,001.35	2.04	2,418.70	0.96	2,533.40	1.36
客房餐饮	208.06	0.21	5,359.56	2.18	5,389.90	2.14	4,594.86	2.47
其他业务收入	1,471.32	1.49	2,677.98	1.09	1,912.56	0.76	1,123.93	0.60
合计	98,763.81	100.00	245,647.87	100.00	251,445.78	100.00	186,382.15	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 186,382.15 万元、251,445.78 万元、245,647.87 万元和 98,763.81 万元，近三年呈稳健增长趋势。其中房地产业务收入占比分别为 95.57%、96.13%、94.69%和 94.87%，占比较高。发行人其他业务收入主要系投资性房地产项目租转售产生的收入以及投资性房地产项目的租金收入。

近三年及一期，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

表5-10：近三年及一期发行人营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
主营业务成本	66,049.24	98.62	167,157.59	99.28	175,783.48	99.60	122,254.62	99.46
房地产销售	65,979.90	98.52	165,815.65	98.48	174,496.02	98.88	120,957.34	98.40
其中：住宅	64,841.24	96.82	161,061.18	95.66	164,043.19	92.95	119,881.28	97.53
商业地产	1,138.66	1.70	4,754.47	2.82	10,452.83	5.92	1,076.06	0.88
商场经营	55.26	0.08	735.45	0.44	768.79	0.44	761.11	0.62
客房餐饮	14.07	0.02	606.49	0.36	518.67	0.29	536.18	0.44
其他业务成本	923.09	1.38	1,208.97	0.72	697.21	0.40	663.86	0.54
合计	66,972.33	100.00	168,366.56	100.00	176,480.69	100.00	122,918.49	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 122,918.49 万元、176,480.69 万元、168,366.56 万元和 66,972.33 万元，营业成本以房地产销售成本为主。近三年及一期，发行人房地产销售成本在同期营业成本中占比分别为 98.40%、98.88%、98.48%和 98.52%。总体来看，近三年及一期发行人的营业成本与营业收入的构成情况、发展趋势基本保持一致。

近三年及一期，发行人的毛利润情况如下表所示：

表5-11：近三年及一期发行人毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务	31,243.25	98.28	75,812.30	98.10	73,749.75	98.38	63,003.59	99.28
房地产销售	27,716.71	87.18	66,793.32	86.43	67,228.61	89.68	57,172.62	90.09
其中：住宅	27,185.94	85.51	62,402.39	80.75	63,049.37	84.11	56,005.31	88.25
商业地产	530.77	1.67	4,390.93	5.68	4,179.24	5.57	1,167.31	1.84
商场经营	3,332.55	10.48	4,265.90	5.52	1,649.91	2.20	1,772.29	2.79
客房餐饮	193.99	0.61	4,753.07	6.15	4,871.23	6.50	4,058.68	6.40
其他业务	548.23	1.72	1,469.01	1.90	1,215.34	1.62	460.07	0.72
合计	31,791.48	100.00	77,281.31	100.00	74,965.09	100.00	63,463.66	100.00

近三年及一期，发行人的毛利率情况如下表所示：

表5-12：近三年及一期发行人毛利率情况表

单位：%

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务	32.11	31.20	29.56	34.01
房地产销售	29.58	28.71	27.81	32.10
其中：住宅	29.54	27.93	27.76	31.84
商业地产	31.79	48.01	28.56	52.03
商场经营	98.37	85.30	68.21	69.96
客房餐饮	93.24	88.68	90.38	88.33
其他业务	37.26	54.86	63.55	40.93
合计/综合毛利率	32.19	31.46	29.81	34.05

近三年及一期，发行人分别实现毛利润 63,463.66 万元、74,965.09 万元、77,281.31 万元和 31,791.48 万元，毛利润以房地产销售为主。近三年及一期，房地产销售毛利润占合计的 90.09%、89.68%、86.43%和 87.18%。近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 34.05%、29.81%、31.46%和 32.19%。

近三年及一期，发行人的主营业务收入和主营业务成本分区域情况如下表所示：

表5-13：近三年及一期发行人主营业务分区域情况表

单位：万元、%

地区	2023 年 1-6 月				2022 年度			
	主营业务收入		主营业务成本		主营业务收入		主营业务成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	4,140.42	4.26	732.49	1.11	6,481.12	2.67	2,014.00	1.20
泉州	1,380.95	1.42	686.70	1.04	76,720.74	31.58	52,224.06	31.24
上海	91,771.12	94.32	64,630.05	97.85	159,768.03	65.76	112,919.53	67.55
合计	97,292.49	100.00	66,049.24	100.00	242,969.89	100.00	167,157.59	100.00
地区	2021 年度				2020 年度			
	主营业务收入		主营业务成本		主营业务收入		主营业务成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	10,117.50	4.05	7,107.84	4.04	2,533.40	1.37	761.11	0.62
泉州	113,116.90	45.33	76,545.00	43.55	73,857.99	39.87	47,143.67	38.56
上海	126,298.83	50.61	92,130.64	52.41	108,866.83	58.76	74,349.85	60.82
合计	249,533.22	100.00	175,783.48	100.00	185,258.22	100.00	122,254.62	100.00

近三年及一期，发行人的主营业务毛利润及毛利率分区域情况如下表所示：

表5-14：近三年及一期发行人主营业务毛利润及毛利率分区域情况表

单位：万元、%

地区	2023 年 1-6 月			2022 年度		
	毛利润		毛利率	毛利润		毛利率
	金额	占比		金额	占比	
西安	3,407.93	10.91	82.31	4,467.12	5.89	68.93
泉州	694.25	2.22	50.27	24,496.68	32.31	31.93
上海	27,141.07	86.87	29.57	46,848.50	61.80	29.32
合计	31,243.25	100.00	32.11	75,812.30	100.00	31.20
地区	2021 年度			2020 年度		
	毛利润		毛利率	毛利润		毛利率
	金额	占比		金额	占比	
西安	3,009.66	4.08	29.75	1,772.29	2.81	69.96
泉州	36,571.90	49.59	32.33	26,714.32	42.40	36.17
上海	34,168.19	46.33	27.05	34,516.98	54.79	31.71
合计	73,749.74	100.00	29.56	63,003.60	100.00	34.01

(三) 主要业务情况

近三年及一期，发行人各主要业务板块的经营情况如下：

1、房地产销售业务

发行人目前开发的房地产项目以住宅、商业和办公为主，同时也存在少量工业厂房和市政配套设施项目，开发方式以自主开发经营为主。

发行人住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等。发行人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，以销售为主，租赁为辅，并部分自持经营，以适度调整公司的产品结构，增强抗风险能力。发行人的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等，区域集中度较高。

(1) 经营主体

发行人各控股子公司已取得相应的资质开发证照，具体情况如下：

表5-15：发行人房地产业务经营主体资质情况

公司名称	证书编号	资质等级	有效期
北方城投	沪房地开字第 20212 号	二级	2009.2.1-2023.12.31
广富林置业	沪房地开字第 02642 号	二级	2022.11.23-2025.11.23
国投置业	沪房地开字第 02795 号	二级	2023.1.10-2026.1.10
和润置业	陕建房〔2023〕825 号	二级	2023.9.23-2026.9.22
上实置业	QZ-11450000000027	三级	2018.6.11-（注）

公司名称	证书编号	资质等级	有效期
世贸铭城	陕建房〔2022〕169号	二级	2022.5.6-2025.5.5
世贸馨城	陕建房〔2022〕1852号	二级	2022.9.15-2025.9.14
世贸新都	陕建房〔2022〕2096号	二级	2022.10.14-2025.10.13
世贸之都	陕建房〔2023〕749号	二级	2023.8.26-2026.8.25

注：上实置业“QZ-1145000000027”房地产开发企业资质证书无有效期到期日，每年进行一次年检续期。

(2) 经营模式

发行人目前开发的房地产项目以住宅、商业和办公为主，同时也存在少量工业厂房和市政配套设施项目，开发方式以自主开发经营为主。

发行人住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等。发行人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，以销售为主，租赁为辅，并部分自持经营，以适度调整公司的产品结构，增强抗风险能力。发行人的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等，区域集中度较高。

发行人房地产开发项目的业务运行模式如下：

1) 采购模式

公司从事房地产开发所用原材料主要是建筑材料及设备，包括门窗、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备等，原材料及设备采购主要采购方式有：

①直接采购：由公司直接从原材料生产企业集中采购，如门窗、墙体材料、建筑装饰材料等。

②代理采购：公司与施工单位、监理单位三方共同对厂家进行考察，监督施工单位通过招标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠，如钢筋、水泥等。

③施工单位自行采购：个别辅助性材料由施工单位自行采购。为控制工程质量和降低开发成本，公司采购实行招投标方式，选择符合资质的 3 家以上投标单位（含 3 家），对设备供货合同、安装条款、期限、质量保证等进行审核，通过综合评比，确定最终采购方。

2) 项目开发流程

公司项目开发流程如下图所示：



图 5-3 发行人房地产业务项目开发流程图

3) 定价模式

公司房地产项目的定价模式主要以“市场比较法”为基础，参照同区域同类型产品市场价格，结合楼盘预期销售速度，主动推行价格竞争策略。在对具体项目定价时，首先综合分析项目成本和项目细分市场状况，确定项目初步的定价区间；然后全面评估项目的产品构成、规划布局、面积设置、户外景观和用材品质等，确定每一销售单位的定价；最后，根据目标客户对项目定价的认同程度，以及项目实际销售情况，对销售价格进行动态调整，以适应市场和竞争的需要。

公司进行项目定价时主要考虑因素包括产品成本及利润率指标、产品市场竞争状况、产品地理位置、产品类型、产品配套、公司资金周转情况、项目开

发周期等。

4) 销售模式

公司开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司市场营销部在充分吸取外部专业策划建议的基础上，详细制定销售推广计划，采取与房地产营销策划公司合作销售的模式，借助策划公司专业服务，依托公司自身销售团队组织营销活动，直接向客户进行销售。此外，公司项目销售中较为普遍地通过委托销售代理公司进行销售，从而拓宽销售渠道，提升品牌影响力，有效优化配置资源。

(3) 经营情况

1) 房地产销售情况

近三年及一期，发行人房地产经营情况如下：

表5-16：发行人房地产业务经营情况表

单位：平方米、万元、万元/平方米

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
签约销售面积	17,710.01	117,190.23	38,112.42	115,439.80
西安	13,512.48	8,982.45	3,062.33	2,304.97
泉州	561.14	74,295.80	9,120.00	87,418.69
上海	3,636.39	33,911.98	25,930.09	25,716.14
签约销售合同金额	40,635.99	295,026.92	153,062.65	258,285.40
西安	22,450.01	14,921.18	5,592.24	4,209.33
泉州	732.36	95,819.17	13,880.63	117,981.89
上海	17,453.61	184,286.58	133,589.78	136,094.18
平均售价	2.29	2.52	4.02	2.24
西安	1.66	1.67	1.83	1.83
泉州	1.31	1.65	1.52	1.35
上海	4.80	5.53	5.15	5.29
结算面积	19,109.47	92,568.79	122,688.01	82,943.81
结算金额	93,696.61	232,608.98	241,724.63	178,129.96

注1：上表中面积、销售金额、结算金额数据均包括车位面积和收入。

注2：受项目开盘时点影响，近三年及一期各年度签约销售面积、平均售价存在波动情况。

近三年及一期，发行人房地产项目收入确认情况及截至2023年6月末的去化情况如下表所示：

表5-17：近三年及一期发行人房地产项目收入确认情况表

单位：万元

分产品	项目业态	所在城市	2023年 1-6月	2022年	2021年	2020年	截至2023 年6月末 去化率
佘山和园	住宅	上海	91,220.43	153,975.42	120,029.70	102,568.75	98.32%
静安广场 DK3	商业、办公	西安	752.61	1,479.77	7,698.80	-	12.29%
海宸尊域·九龙居 (C-3-1 地块)	商业、公寓、住宅	泉州	1,328.66	15,604.89	70,417.29	73,858.00	86.04%
临汾名城	商业、车位	上海	290.95	264.76	321.43	42.86	86.58%
海宸尊域二期 (B- 1 地块)	商业、公寓、住宅	泉州	52.29	61,115.85	42,699.61	-	88.80%
富友嘉园	住宅	上海	-	88.29	371.14	297.66	99.59%
和源福邸	住宅、车位	上海	26.67	-	-	79.52	95.99%
和源企业广场	办公	上海	-	80.00	186.67	94.29	91.10%
和源名城一期	住宅	上海	-	-	-	62.14	94.81%
和源馨苑 (上海)	住宅、商业	上海	-	-	-	393.79	89.16%
和源名城二期	住宅	上海	-	-	-	104.39	90.00%
越秀苑二期	住宅	上海	-	-	-	628.57	98.71%
和泰花园	住宅、车位	上海	25.00	-	-	-	99.98%
合计			93,696.61	232,608.98	241,724.64	178,129.97	-

注：去化率=已售面积/总可售面积

发行人房地产项目主要采取滚动开发模式，项目销售情况较好，资金回笼较为及时。2020 年度，主要结转项目为海宸尊域·九龙居和佘山和园项目，结转金额分别为 7.39 亿元和 10.26 亿元，分别占当期房地产销售收入的 41.46% 和 57.58%。2021 年度，主要结转项目为海宸尊域·九龙居、海宸尊域二期和佘山和园项目，结转金额分别为 7.04 亿元、4.27 亿元和 12.00 亿元，分别占当期房地产销售收入的 29.13%、17.66% 和 49.66%。2022 年度，主要结转项目为海宸尊域二期和佘山和园项目，结转金额分别为 6.11 亿元和 15.40 亿元，分别占房地产销售收入的 26.27% 和 66.21%。2023 年 1-6 月，主要结转项目为佘山和园，结转金额为 9.12 亿元，占房地产销售收入的 97.36%。近三年及一期发行人的房地产销售项目较为集中。

2) 房地产开发情况

近三年及一期，发行人房地产开发情况如下

表5-18：近三年及一期发行人房地产开发情况表

单位：平方米、万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
新开工面积	-	231,458.52	262,386.04	173,657.70
竣工面积	265,835.73	13,268.82	407,294.52	398,100.20

近三年及一期末，发行人房地产销售业务在各城市的存货余额情况如下表：

表5-19：近三年及一期末发行人房地产销售业务存货余额情况表

单位：万元

地区	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
上海	205,929.97	285,009.34	401,062.37	454,692.50
开发产品	205,929.97	285,009.34	401,062.37	330,664.47
开发成本	-	-	-	124,028.03
泉州	193,318.79	191,745.97	210,117.07	233,300.34
开发产品	58,923.51	59,672.33	112,478.64	105,939.41
开发成本	134,395.28	132,073.64	97,638.43	127,360.93
西安	497,348.33	456,526.03	477,720.90	298,058.05
开发产品	77,494.17	78,176.49	77,185.35	-
开发成本	419,854.16	378,349.54	400,535.55	298,058.05
合计	896,597.09	933,281.34	1,088,900.34	986,050.89

近三年及一期，发行人已完工项目 7 个，均为自主开发项目，项目业主方为发行人子公司，项目施工方包括舜杰建设（集团）有限公司、上海建工五建集团有限公司、上海建工七建集团有限公司、舜元建设（集团）有限公司等。发行人已完工项目《建设用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》和《国有土地使用证》均已齐全，具体情况如下：

表5-20：近三年及一期发行人已完工项目情况表

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	所在区域	项目业主方	开发模式	项目施工方	项目业态	竣工时间	投资总额	截至 2023 年 6 月末已投资额	截至 2023 年 6 月末总可售/租面积	截至 2023 年 6 月末已售/租面积	截至 2023 年 6 月末已售金额	截至 2023 年 6 月末销售进度/租赁比例	销售情况	后续销售及资金回笼安排
1	静安广场	陕西西安	和润置业	自主开发	舜杰建设（集团）有限公司	商服	2021.12	176,809.00	172,354.20	4.89	0.60	10,934.85	12.29%	正常销售	持续销售
										3.16	3.16	-	100.00%	全部出租	-
2	海宸尊域二期泉州东海湾组团项目 B-1 地块	福建泉州	上实置业	自主开发	上海建工五建集团有限公司	商住	2021.8	110,300.00	84,144.94	9.40	8.35	113,215.85	88.80%	正常销售	持续销售
3	桥东二期商办楼	上海静安	国投置业	自主开发	上海建工七建集团有限公司	商办	2021.5	151,293.00	157,096.94	3.02	-	-	-	正常销售/出租	持续销售/出租
										2.86	1.22	-	42.66%	正常出租	持续出租
4	徐家宅 110KV 变电站项目	上海静安	国投置业	自主开发	舜元建设（集团）有限公司	市政配套设施	2021.12	10,636.00	10,642.13	-	-	-	-	不对外销售	-
5	海宸尊域·九龙居泉州东海湾	福建泉州	上实置业	自主开发	上海建工五建集团有限公司	商住	2020.11	294,000.00	250,247.52	29.55	28.05	352,690.87	94.92%	正常销售	持续销售

序号	项目名称	所在区域	项目业主方	开发模式	项目施工方	项目业态	竣工时间	投资总额	截至 2023 年 6 月末已投资额	截至 2023 年 6 月末总可售/租面积	截至 2023 年 6 月末已售/租面积	截至 2023 年 6 月末已售金额	截至 2023 年 6 月末销售进度/租赁比例	销售情况	后续销售及资金回笼安排
	组团项目 C-3-1 地块														
6	佘山和园	上海松江	广富林置业	自主开发	舜元建设(集团)有限公司、通州建总集团有限公司、五洋建设集团股份有限公司	住宅	2014.4/2019.12/2020.8	512,057.02	512,060.46	12.88	12.66	654,255.75	98.29%	正常销售	持续销售
7	海宸尊域三期泉州东海湾组团项目 C-3-2 地块	福建泉州	上实置业	自主开发	舜元建设(集团)有限公司	商住	2023.6	222,200.00	134,395.28	7.67	7.12	90,521.23	92.83%	正常销售	持续销售
										10.79	-	-	-	待出租	待出租

注：1、静安广场项目业务包含销售及租赁两种模式；2、桥东二期商办楼项目业务包含销售及租赁两种业态，发行人暂计划全部用于出租；3、徐家宅 110KV 变电站项目属于市政配套设施，已移交给上海市电力公司市北供电公司。

近三年及一期，发行人主要房地产出租情况如下：

表5-21：近三年及一期发行人主要房地产出租情况

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积	2020 年度租金	2021 年度租金	2022 年度租金	2023 年 1-6 月租金
1	上海静安	秣陵路 100 号	办公	1,893.65	154.88	162.31	162.31	85.21

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积	2020 年度 租金	2021 年度 租金	2022 年度 租金	2023 年 1-6 月 租金
2	上海静安	俞泾港路 6 号 6-7 楼	商业	1,297.40	48.76	80.07	41.03	44.14
3	上海静安	汾西路 38-2 号 101-104 室	商业	1,189.58	63.68	86.33	43.54	47.21
4	上海静安	普善路 115 号 101、102, 139 号 204 室	办公	997.83	172.02	196.82	151.96	77.87
5	上海静安	中兴路 1286 号 204 室	商业	154.44	18.35	18.35	18.53	9.73
6	上海静安	天目中路 380 号	办公	1,816.96	173.71	224.87	157.39	127.77
7	上海静安	静安区虬江路 1355 弄	办公	7,237.25	-	-	523.82	650.34
8	上海静安	共和新路 2989 弄 12 号地下 1 层 01、02 室	商业	843.17	22.25	16.36	23.61	19.73
9	上海静安	广延路 148 号	工业	662.45	71.54	95.39	47.7	50.08
10	陕西西安	静安荟奥莱公园	商业	46,101.00	-	510.78	736.59	521.03
11	陕西西安	静安荟生活奥莱	商业	33,364.56	-	-	855.70	1,241.50

发行人工程款结算及支付主要依据工程进度分批处理，在工程未完工前，每月由施工单位提报当月施工进度资料，经公司工程部、预算合约部、监理公司等审核后，向公司申请支付上月工程量固定比例的工程款，经公司各级审批人审批，公司财务部根据审批后的工程款支付款项；工程竣备并完成审价后按照事先约定的比例支付剩余工程款，质保金待质保期满后再支付。

截至 2023 年 6 月末，发行人在建项目 9 个，均为自主开发项目，项目业主方为发行人子公司，项目施工方包括通州建总集团有限公司、上海建工五建集团有限公司、舜杰建设（集团）有限公司、舜元建设（集团）有限公司、南通四建集团有限公司等。发行人建设资金来源于自有资金和外部融资，自有资本金比例符合国家相关规定，项目证照齐备。截至 2023 年 6 月末，发行人在建项目情况如下表：

表5-22：截至 2023 年 6 月末发行人在建项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	地区	项目	项目业主方	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	总投资额	已投资额	投资进度	开工时间	预计竣工时间	未来三年投资计划	项目建设资金来源
1	陕西西咸新区	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	7.98	1.70	21.30%	2019.8	部分 2022.12	3.45	自筹+贷款
2	陕西西咸新区	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	13.48	2.76	20.47%	2021.8	2027.12	7.29	自筹+贷款
3	陕西西咸新区	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	13.60	4.08	30.00%	2020.8	2027.12	6.47	自筹+贷款
4	陕西西咸新区	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	13.36	3.54	26.50%	2021.7	2027.12	7.76	自筹+贷款
5	陕西西咸新区	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	11.67	3.03	25.96%	2021.7	2028.6	7.62	自筹+贷款
6	陕西西咸新区	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	9.90	2.84	28.69%	2020.8	2026.1	4.80	自筹+贷款
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	21.35	13.83	64.78%	2019.12	2024.09	7.52	自筹+贷款
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	13.69	13.82	100.00% (注)	2016.5	2023.12	-	自筹+贷款
9	陕西西咸新区	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	15.51	1.79	11.54%	2022.9	2026.6	7.54	自筹+贷款
合计						-	-	-	-	-	120.54	47.39	-	-	-	52.45	-

注：1、和源馨苑项目的总投资金额为立项批复的预计总投资金额，已投资金额为实际已投资金额，故大于总投资金额；2、未来三年计划投资金额为预计投资金额，可能会根据项目建设进度适时调整修正。

表5-23：截至 2023 年 6 月末发行人在建项目情况表（续）

序号	地区	项目	项目 业主 方	项目 施工方	项目 立项/备案	国有 土地 使用证	环评 批复/备案	用地规划许可证、 工程规划许可证、 施工许可证	工程款 支付 方式	结算 模式
1	陕西西咸新区	中国锂产业园	国能锂业	通州建总集团有限公司	陕泾河审批准〔2020〕170号	泾国用(2023)第A-016号	陕泾河环批复〔2017〕05号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
2	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK1	世贸铭城	上海建工五建集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000254号	备案号: 2018610400020000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
3	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK2	世贸铭城	舜杰建设(集团)有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000255号	备案号: 2018610400020000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
4	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK3	世贸铭城	舜元建设(集团)有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000253号	备案号: 2018610400020000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
5	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK1	世贸馨城	南通四建集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058210	陕(2018)泾阳县不动产权第0000256号	备案号: 2018610400020000229	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
6	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK2	世贸馨城	通州建总集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058210	陕(2018)泾阳县不动产权第0000257号	备案号: 2018610400020000229	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
7	西安市	璟宸尊域府	和润置业	舜杰建设(集团)有限公司、通州建总集团有限公司	市城改〔2017〕51号	陕(2019)西安市不动产权第0024828号	市环发〔2012〕136号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
8	西安市	和源馨苑	和润置业	舜杰建设(集团)有限公司	市城改〔2017〕52号	陕(2019)西安市不动产权第0024845号、陕(2019)西安市不动产权第0024589号	市环发〔2012〕136号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
9	陕西西咸新区	世贸新都项目	世贸新都	通州建总集团有限公司	2018-611206-70-03-057446	陕(2018)泾阳县不动产权第0000252号	2018610400020000228	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

截至 2023 年 6 月末，发行人无拟建项目。

3) 获取土地和土地储备情况

自 2020 年至本募集说明书签署日，发行人的土地获取情况如下表：

表5-24：发行人土地获取情况表

单位：平方米、万元

地块名称	地点	面积	土地证 获取时间	出让金 总额	已缴纳出 让金金额	项目类别
宗地编号 QJ12-4-217-1	西安曲江大明宫遗址区	16,295.18	2020/1/18	13,700.00	13,700.00	商业
宗地编号 QJ12-4-217-2	西安曲江大明宫遗址区	428.68	2020/1/21	410.00	410.00	安置房、商业
合计		57,099.05	-	43,360.00	43,360.00	-

2020 年至今，发行人子公司通过公开竞买取得的上述土地，均不涉及“地王”，不存在哄抬地价的情况；竞拍资金均为自有资金，资金来源合法合规；土地竞拍流程合法合规，均依照国家法律法规及地方政府相关政策要求执行，不存在违规拿地等情况。

截至本募集说明书签署日，发行人无储备土地。

4) 客户和供应商情况

发行人房地产销售业务的客户主要为个人消费者，相对较分散，不存在严重依赖个别客户的情况。最近三年及一期，发行人房地产销售业务前五大客户情况如下表：

表5-25：发行人客户情况表

单位：万元、%

客户名称	2023 年 1-6 月销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,425.29	1.44
客户二	1,424.31	1.44
客户三	1,424.31	1.44
客户四	1,424.31	1.44
客户五	1,381.33	1.40
合计	7,079.55	7.17
客户名称	2022 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	2,043.25	0.88
客户二	1,425.28	0.61
客户三	1,425.28	0.61
客户四	1,424.30	0.61
客户五	1,424.30	0.61
合计	7,742.41	3.33
客户名称	2021 年销售金额	占房地产业务收入比例

客户一	1,227.46	0.51
客户二	1,228.98	0.51
客户三	1,050.85	0.43
客户四	1,286.83	0.53
客户五	1,230.85	0.51
合计	6,024.98	2.49
客户名称	2020 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,298.21	0.73
客户二	1,245.74	0.70
客户三	1,232.06	0.69
客户四	1,220.10	0.68
客户五	1,217.46	0.68
合计	6,213.57	3.49

近三年及一期，发行人向前五大供应商采购总金额占当期房地产业务采购总金额的比重较大，但由于建筑施工市场从业者众多，市场竞争激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。最近三年及一期，发行人房地产业务前五大供应商采购金额分别为 169,512.28 万元、135,615.93 万元、78,814.85 万元及 26,129.03 万元，占各期采购总额的比例分别为 78.70%、34.17%、63.21% 和 59.62%，具体情况如下表所示：

表5-26：发行人供应商情况表

单位：万元、%

供应商名称	是否关联方	2023 年 1-6 月采购金额	占房地产业务采购额比例
舜杰建设（集团）有限公司	否	7,670.28	17.50
西咸新区泾河新城财政局	否	6,632.23	15.13
舜元建设（集团）有限公司	否	4,406.25	10.05
通州建总集团有限公司	否	3,737.61	8.53
浙江舜江建设集团有限公司	否	3,682.66	8.40
合计		26,129.03	59.62
供应商名称	是否关联方	2022 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜元建设（集团）有限公司	否	38,089.10	30.55
通州建总集团有限公司	否	14,760.97	11.84
西咸新区泾河新城财政局	否	13,653.95	10.95
舜杰建设（集团）有限公司	否	8,177.65	6.56
南通四建集团有限公司	否	4,133.18	3.31
合计		78,814.85	63.21
供应商名称	是否关联方	2021 年采购金额	占房地产业务采购额比例

舜杰建设（集团）有限公司	否	56,348.83	14.20
舜元建设（集团）有限公司	否	37,464.18	9.44
西咸新区泾河新城财政局-规划建设局	否	18,773.91	4.73
通州建总集团有限公司	否	12,151.19	3.06
上海建工七建集团有限公司	否	10,877.81	2.74
合计		135,615.93	34.17
供应商名称	是否关联方	2020 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜元建设（集团）有限公司	否	82,199.36	38.16
通州建总集团有限公司	否	35,135.04	16.31
上海舜杰建设集团有限公司	否	23,009.16	10.68
上海建工五建集团有限公司	否	17,729.00	8.23
上海光大电力工程技术有限公司	否	11,439.72	5.31
合计		169,512.28	78.70

(4) 房地产开发业务合规情况

1) 房地产项目的开发资质

发行人合并范围内正在开发建设项目的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。

2) 信息披露的合规性

作为 A 股上市公司，发行人严格按照相关法律法规和上海证券交易所的规定履行信息披露义务，近三年及一期，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

3) 企业诚信合法经营情况

近三年及一期，发行人及其控股子公司诚信合法经营情况如下：

①公司不存在违背《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的情形。

②公司不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割拿地等违法违规取得土地使用权的情形。

③公司不存在违规拖欠地价款的情形，不存在未按合同定时缴纳且数额较大、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但违规取得土地证的情形。

④公司依法拥有拟建和在建项目的土地所有权，土地权属不存在问题。公

公司已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题。

⑤公司不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而擅自改变容积率和规划条件的情形。

⑥公司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，但近三年及一期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：

A.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

2010 年 11 月 25 日，泉州市上实置业有限公司（以下简称“泉州置业”）与泉州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（泉地[2010]合 48 号），约定出让宗地编号为 B-1、C-3-1、C-3-2，出让宗地总面积为 141,189 平方米，应于 2011 年 8 月 25 日之前取得施工许可证并开工建设，在 2015 年 6 月 30 日之前竣工并通过验收。

后因当地规划多次调整及当时处于消防法规变动时期，泉州置业与泉州市国土资源局陆续签署了《国有建设用地使用权出让补充合同》（泉地[2014]补合 1 号）（2014 年 6 月）、《国有建设用地使用权出让补充合同》（泉地[2014]补合 10 号）（2014 年 6 月）、《国有建设用地使用权出让合同》（泉地[2018]补合 28 号）（2018 年 8 月）及《国有建设用地使用权出让合同》（泉地[2019]补合 9 号）（2019 年 2 月），最终变更为“受让人同意本合同项下宗地建设项目在 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。”

本项目于 2015 年开工，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。

综上，经发行人自查，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）项目因规划调整无法动工建设和消防法规变动等客观原因，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，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。发行人已与当地国土资源局签署《国有建设用地使用权出让补充合同》，根据补充合同，泉州东海湾组团项目动工开发日期满足相关要求。

本项目已取得相关国土资源管理部门出具的确认文件，近三年及一期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，不存在重大违法行为。

B. 锂产业园项目

陕西国能锂业有限公司（以下简称“陕西国锂”）与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县[2013]8 号），约定本项目宗地应于 2013 年 8 月 18 日之前开工建设，在 2015 年 8 月 18 日之前竣工，宗地面积 138,007.2 平方米。

2016 年 9 月 9 日，陕西国锂和陕西西咸新区国土资源局泾河新城分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2017 年 1 月 10 日之前开工，在 2018 年 1 月 9 日之前竣工。

本项目已经取得了《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》及该项目 A 区厂房的产权证书，目前，该项目正在建设中。

其中，本项目系于 2018 年 3 月、2019 年 9 月分别取得 A 区及 B 区一标段《建筑工程施工许可证》，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，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）工作部已经于 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。

综上，经发行人自查，锂产业园项目由于当地土地基础配套设施不足等客观原因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，存在已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形，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，发行人正在积极推进上述项目的动工开发工作。

本项目已取得相关国土资源管理部门出具的确认文件，近三年及一期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，不存在重大违法行为。

C.西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村（世贸新都）

陕西世贸新都建设开发有限公司（以下简称“世贸新都”）与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县[2017]27号），约定本项目宗地应于 2018 年 3 月 1 日之前开工建设，在 2020 年 3 月 2 日之前竣工，宗地面积 57,247 平方米。

2019 年 6 月 28 日，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签订了《国有建设用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。

本项目已经取得了《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》。其中，本项目系于 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。存在上述部分情况的主要原因系当地基础设施不完善，土地存有土地覆盖物、垃圾、建筑构架等历史遗留问题，此外，项目当地存在冻土期（每年的十一月中旬至次年的三月中旬），每日需要根据实际天气情况由政府批准动工，

对施工效率存在一定影响。

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。

综上，经发行人自查，世贸新都项目因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，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、已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形，发行人正在积极推进上述项目的动工开发工作。

本项目已取得相关国土资源管理部门出具的确认文件，近三年及一期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，不存在重大违法行为。

D. 世贸铭城 DK1 地块

陕西世贸铭城建设开发有限公司（以下简称“世贸铭城”）与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县[2017]52号），约定本项目宗地应于 2018 年 12 月 20 日之前开工建设，在 2020 年 12 月 20 日之前竣工，宗地面积 57,891 平方米。

2019 年 6 月 28 日，世贸铭城和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。

本项目已经取得了《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》，目前，该项目正在建设中。其中，本项目系于 2021 年 6 月取得《建筑工程施工许可证》，不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。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。存在上述情况的主要原因系受到西咸新区泾河新城部分开发单元控制性规划调整、2021 年西安举办第十四届全运会、项目当地存在冻土期及雾霾天气，2020 年至 2022 年外部不利因素等影响，项目施工效率存在一定制约。

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。

综上，经发行人自查，世贸铭城 DK1 项目因当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等客观原因，存在已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形，发行人正在积极推进上述项目的动工开发工作。

本项目已取得相关国土资源管理部门出具的确认文件，近三年及一期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，不存在重大违法行为。

E. 世贸馨城 DK1 地块

陕西世贸馨城建设开发有限公司（以下简称“世贸馨城”）与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县[2017]50号），约定本项目宗地应于 2018 年 8 月 20 日之前开工建设，在 2020 年 8 月 20 日之前竣工，宗地面积 67,542 平方米。

2019 年 6 月 28 日，世贸馨城和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。

本项目已经取得了《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》，目前，该项目正在建设中。其中，本项目系于 2021 年 4 月取得《建筑工程施工许可证》，不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 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。存在上述情况的主要原因系受到西咸新区泾河新城部分开发单元控制性规划调整、2021 年西安举办第十四届全运会、项目当地存在冻土期及雾霾天气，2020 年至 2022 年外部不利因素等影响，项目施工效率存在一定制约。

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，经发行人自查，世贸馨城 DK1 项目因当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等客观原因，存在已动工开发但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；发行人正在积极推进上述项目的动工开发工作。

本项目已取得相关国土资源管理部门出具的确认文件，近三年及一期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，不存在重大违法行为。

综上所述，发行人及下属公司房地产开发项目近三年及一期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公司一直按照相关法律法规的规定进行项目开发，不存在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、未及时到位等重大违规情形。

⑧公司不存在“囤地”“捂盘惜售”“哄抬房价”“信贷违规”“销售违规”“无证开发”等重大违规情形，亦不存在其他受到国土资源部、住房和城乡建设部等监管机构的重大处罚记录或造成严重社会负面影响的事件出现的情形。

⑨公司不存在媒体报道的“拿地王”情况。

⑩公司坚持规范经营，经营活动符合“建房【2016】223 号文”要求，不存在“建房【2016】223 号文”列示的违法违规等不正当经营行为。

⑪公司不存在受到住建部、住建厅批评或处罚的情况。

4) 是否涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目情况

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

5) 房地产业务符合“四公”原则的相关情况

2014 年 9 月 5 日，中国银行间市场交易商协会印发了《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》，对房地产企业发行债务融资工具支持普通商品房建设提出了相关要求，需满足公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可“四公”标准。

①公益惠民

近三年及一期，发行人执行国家“保自住、抑投资”的政策，进行自住商品

房建设，房地产销售业务以普通商品房为主，满足市场刚性需求；未来主营业务仍以普通商品房为主，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公益惠民标准的要求。

② 公信诚实

发行人诚信合法经营，具有良好的社会声誉及公信力，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公信诚实标准的要求。

③ 公开透明

发行人为公司治理结构完善的上市公司；具有丰富的公开市场融资经验；发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行，不存在因重大违法行为受到重大行政处罚或受到刑事处罚等情况，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公开透明标准的要求。

④ 公众认可

发行人具有一定市场品牌效应，公众认可度较高。发行人的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等，区域集中度较高。发行人资产规模、经营数据良好，具有稳定偿债能力，主体评级为 AA，符合《关于进一步规范市场发展有关工作的通知》所述公众认可标准的要求。

2、商场经营业务

(1) 经营概况

发行人商场经营业务收入来源为孙公司陕西世贸之都建设开发有限公司投资建设的陕西西安静安荟奥莱公园项目（以下简称“西咸奥莱”）以及子公司西安和润置业有限公司投资建设的陕西西安静安荟生活奥莱项目（以下简称“北关奥莱”）的经营收入。

近三年及一期，发行人商场经营业务收入分别为 2,533.40 万元、2,418.70 万元、5,001.35 万元和 3,387.81 万元，毛利率分别为 69.96%、68.21%、85.30% 和 98.37%。

西咸奥莱坐落于西安市西咸新区泾河新城，正阳大道与高泾南路交汇处，西南侧为崇文塔景区与主干道有道路网相连，距离西安市中心 17.7 公里，距离咸阳市中心 28 公里。项目规划面积为 10 万 m^2 ，经营面积约 6 万 m^2 ，其中自营部分面积约为 1 万 m^2 ，联营部分面积为 5 万 m^2 ，店铺数量为 200 余个，免费停

车位 2,300 个，由国际名品 A 馆、国际名品 B 馆、风尚馆、淑媛馆、乐活馆、泰迪生活馆及潮品荟等 7 个超现代建筑风格独立场馆组团构成。项目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。2021 年是西咸奥莱经营的第三年，西咸奥莱报告期内严格按照预算要求，降本增效，销售实现了较大比例增长。西咸奥莱对部分场馆做出二次规划调整，客流较调整前同比增加 52%；同时完成 51 个合同续约，对招商进行调整，引进 37 个新品牌；并对部分经营困难的 brand 进行精准帮扶，部分品牌的销售业绩较开业初提升了 70%。2022 年度，西咸奥莱实际经营 10 个半月，西咸奥莱新会员发展 3 万多人，在基础客流明显下降的情况下，实现同比 26% 的增长。

北关奥莱位于西安市莲湖区、新城區及未央区交界处，北关正街与振华路交汇处，毗邻西安城墙。项目包括由地下一层至底商六层组成的 7 万 m² 商业建筑面积，经营面积近 4 万 m²，项目各方向临街道路均设有地下停车场出入口，超 1,000 个停车位，交通规划便利。项目在筹备期间共洽谈品牌 800 余个，在计划开业前完成 90% 以上的招商面积，于 2022 年 3 月 5 日顺利开业，开业当天实现约 15 万客流，约 40 支品牌当日销售达到西北区域或西安的排名第一，在行业内产生良好反响，实现了开门红。2022 年度内，北关奥莱实际经营约 8 个月，在多种措施并举的努力下，2022 年北关奥莱新发展会员 7 万多人，使会员总数达到了近 18 万人。

(2) 经营模式

为形成项目差异化竞争优势，项目经营模式采用了联营扣点、租赁的模式和自营模式，关于三种经营模式的简介如下：

1) 联营扣点模式

联营扣点模式，即项目为商户提供经营场所，店铺经营及销售由商户负责，销售活动由项目统一管理，双方定期按照联营合同约定方式进行结算。

2) 自营模式

为树立项目差异化竞争优势，西咸奥莱和北关奥莱对国际一二线品牌采用自营模式。项目在意大利拥有如中国通用意大利公司等合作伙伴，为项目提供国际商品采购服务工作，确保了采购商品具备款式、价格等优势。

3) 租赁模式

租赁模式则是项目与商户根据租赁协议，定期收取商户租金。项目中引入的部分品牌则采取了租赁模式。其中以袁家村作为典型代表品牌，袁家村是西安知名文旅品牌，在西安当地极具人气，也是西咸奥莱项目的特色之一，引入该品牌也将有利于项目取得更大的客流量。

3、客房餐饮业务

发行人客房餐饮业务的经营主体为子公司上海藏投酒店有限公司。近三年及一期，发行人客房餐饮业务收入分别为 4,594.86 万元、5,389.90 万元、5,359.56 万元和 208.06 万元，毛利率分别为 88.33%、90.38%、88.68% 和 93.24%。公司客房餐饮业务的人工、水电等成本在费用科目核算，毛利率水平较高。

发行人客房餐饮业务的酒店为上海北方智选假日酒店（以下简称“假日酒店”），其位于中兴路 1738 号，按四星级标准建造。假日酒店于 2008 年 1 月开业，定位为中档商务型酒店，营业面积 30,450 平方米，目前共有 472 间房间，包括 44 间套房。发行人与洲际酒店集团旗下的六洲酒店管理（上海）有限公司签订管理合同，聘请其作为管理人负责酒店的日常经营。公司按照酒店每月总收入的一定比例支付管理费。

上海北方智选假日酒店于 2023 年 1 月份停业装修，从智选假日品牌升级至假日品牌，同时更名为上海静安假日酒店，待完成装修及品牌升级后重新开放，预估整体改建期限为 10-12 个月。

九、发行人拟建在建工程情况

截至 2023 年 6 月末，发行人主要拟建在建项目情况见本募集说明书“八、发行人经营范围及主营业务情况”之“（三）主要业务情况”之“1、房地产销售业务”。

十、发行人经营方针和战略

发行人继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，坚持房地产主业不动摇，加快推进新能源、新材料产业投资的快速发展。

加快现有房地产储备项目的开发进度，把握当地良好的房产开发势头，积极开展市场调研，寻找合适的土地储备标的，加速发展奥特莱斯商业项目，提

高酒店管理和服务水平，努力打造集商业、住宅、办公项目为一体的房地产开发综合体。

继续以新能源、新材料投资为重点，拓展多元化经营，促进公司业务结构调整。坚持创新驱动战略，在现有的研发基础和工艺路线进一步优化的基础上，引入市场上已经成熟的生产装置，推进产能的释放和效益的实现。加快寻找石墨烯碳纳米材料的市场应用领域，培育形成真正具有竞争力和影响力的产品。

十一、发行人所在行业状况

（一）房地产行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

（二）房地产行业政策情况

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。上半年，为稳财政、稳经济、稳就业，降低疫情防控对房地产市场的影响，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标；受此影响，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城相继加强调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费等措施。2020 年 8 月，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了

“三道红线”的融资监管新规则。该政策是近年国家为房地产行业长期平稳健康发展出台的长效政策之一，旨在引导房地产行业控制整体杠杆，降低房地产行业风险，保障行业稳定发展。报告期内，公司高度重视，积极落实，持续提升运营能力和精细化管理水平，优化债务结构，稳健投资，强化抗风险能力。

2021 年，面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，政府科学统筹疫情防控和经济社会发展，国民经济持续恢复发展，总体运行在合理区间。公司所属的房地产行业经历了从深度调控到政策调整的转变。中央层面，始终坚持“房住不炒”主基调，释放维稳信号，从供需两端稳定市场预期：加快推进新型城市建设、扩大保障性租赁住房供给，不断提升住有所居领域公共服务供给保障能力；“三道红线”政策控制行业有息负债增速；集中土拍政策的施行推动房企精细化管理水平提高；房地产税改革试点政策落地进一步完善房地产长效调控机制。地方层面“因城施策”，加大对居民合理购房需求的支持，稳定市场预期，进一步确保房地产市场平稳健康发展。

2022 年，在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，中央明确信贷投放方向，因城施策落实好差别化住房信贷政策，加大保障性租赁住房支持力度，更好满足购房者合理住房需求。针对年中的“停贷潮”，政策明确要加大对企业的信贷支持，稳妥化解重点领域风险，并在年底密集出台了一系列政策措施，以“保交楼”和防止发生金融风险为主，改善房企融资结构，全年来看，房地产政策环境正在持续改善。

在调控基调方面，2022 年 9 月国常会提到要支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款；2022 年 10 月党的二十大报告从“增进民生福祉，提高生活品质”的角度阐述了房地产行业未来的发展方向，指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”；2022 年 12 月中央经济工作会议要求扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”各项工作，有效防范化解优质头部房企风险，之后国务院出台了《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。

房企信贷策略方面，2022 年 2 月银保监会《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》要求金融机构积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求，提供专业化、多元化金融服务；2022 年 9 月央行《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限，并于 10 月下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。2022 年 11 月《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，并先后出台政策要求用好民营企业债券融资支持工具、支持房企股权融资，并首次提及鼓励优质房企依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行 REITs，引导行业由高周转快开发向存量运营升维转型，进一步放宽融资通道，为房企购买存量项目、偿还债务、项目交付等方面有力补充资金。

2022 年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期；在一系列因素的支持下，商品房市场逐步呈现出筑底企稳迹象。

2022 年 11 月，国家房地产相关监管部门连续出台了 3 大房地产支持政策，先是中国人民银行、银保监会发出《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》，被称为“金融 16 条”，国有六大行落实“金融十六条”，向优质房企提供万亿级授信额度；接着“债券融资政策”落地；2022 年 11 月 28 日，证监会发文，决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，上市房企“股权融资支持”政策落地，市场称为“三箭齐发”，随着政策的不断落实，房地产市场尤其是金融领域出现复苏向好迹象。

2023 年 1 月，相关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，同时将完善针对 30 家试点房企的“三线四档”部分参数设置。当前行业供需两侧政策支持导向明显，从银行信贷支持、债券融资帮扶到股权融资松绑层层突破，将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化。

（三）房地产行业运行情况

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

(四) 房地产行业发展趋势

1、土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中

低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

2、资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

3、房地产行业中长期发展空间较大

2022年7月12日，国家发改委印发了《“十四五”新型城镇化实施方案》（以下简称《方案》），明确“十四五”时期深入推进新型城镇化的目标任务和政策措施，推动城镇化质量不断提高。《方案》指出，2020年末全国常住人口城镇化率达到63.89%，户籍人口城镇化率提高到45.4%。计划到2025年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。中国房地产行业的发展受到持续向好的经济形势、城镇化进程不断加速以及人口红利等多方面因素的重要动力支持，我国房地产行业的中长期前景仍然看好。

十二、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

发行人作为静安区区属重点国有企业，一直锐意改革、走创新发展之路，坚定不移贯彻“走出去”和“转型发展”战略，做大做强做优国有企业。公司以市场为主导、政府资源为补充，并协同其多元化经营的发展势头，通过房产主业住宅和商业项目开发树立国有房企品牌，并将通过发挥盐湖资源禀赋的优势，打造盐湖锂业的龙头产业。

（二）发行人的竞争优势

1、丰富的行业经验

公司从事房地产开发工作二十几年来，累计了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等 20 余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域从事多年保障性住房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。此外，上海松江佘山玺樾项目从“翠山环抱，碧水为玺，道樾似锦”的概念推演而来，以“新中式”风格荣获多项园林景观奖项，公司在高端型住宅的开发上也获取了成功的经验。

2、专业的管理团队

公司依托上海人才优势，形成了一支稳定而优秀的管理团队。公司的董事及核心经营班子中多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长陈卫东先生、总经理曾云先生、副总经理王柏东先生、程晓林先生、吴昊先生、唐耀琪先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。除此之外，上海北方智选假日酒店（现变更为“上海静安假日酒店”）委托知名酒店品牌洲际集团管理，被授权使用洲际集团的预订系统和注册商标，对酒店的服务质量和管理水平有充分的保障。公司组建的商业管理经营团队在国内拥有丰富的商业运营经验，其团队成员均为从事商业地产和零售业多年的业界人士，对商业市场发展具备精准的洞察能力，能够全面的为我公司提供投资预测、项目规划、开发定位等技术支持和多元化的服务，助推项目在行业领域的成功发展。

3、准确的市场战略定位

公司拥有十多年的房地产开发与旧城改造经验，多个高品质的产品为公司在区域市场上赢得了良好的品牌效应，建立了良好的市场形象，也为公司带来了更多发展机会。一方面公司依托静安区旧城改造建设主体的区域优势，紧紧跟随国家房地产行业最新的政策变化趋势，围绕城市发展的整体规划，将旧城改造、保障性住房建设与普通商品房开发有机结合，注重普通商品房开发与保障性住房建设并行，重点打造公司持续发展的盈利增长点，不断凸显自身的核心竞争力，不断做大做强公司主营业务。另一方面在巩固现有住宅地产业务的

基础上，将房地产业务拓展至商业地产领域，并积极响应国家整体发展要求，布局西咸新区和泉州等“一带一路”战略重要节点城市和国家级新区，既可以改变既往业绩单纯依赖于住宅地产的情形，也进一步降低住宅地产行业变化带来的业绩波动，有利于保持公司业务规模和盈利能力的稳定性。

4、独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能矿业发展有限公司聘请了国内盐湖开发的专家宋彭生、李武为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，经过近几年的工业化试验，基于独特资源禀赋形成的工艺流程共获得了 18 项发明专利，国能矿业自主开发的两个提锂技术的中试项目均已通过了科技成果评价会，同时公司持续与技术方保持合作，深化原卤萃取的研究，维持技术竞争性。新材料方面，依托清华大学的技术优势，已经建成石墨烯杂化物吨级工业化试验线，该工业化试验线目前是该领域技术领先的生产线。

十三、其他经营重要事项

（一）向特定对象发行股票

经履行《公司法》《证券法》及中国证监会、上海证券交易所规定的相关决策程序，发行人获准向特定对象发行股票募集资金总额不超过 10 亿元（含本数）。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 131,926,121 股，本次发行募集资金扣除发行费用后净额为人民币 986,478,055.32 元，其中计入“股本”人民币 131,926,121.00 元，计入“资本公积-股本溢价”人民币 854,551,934.32 元。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。

发行人后续将按照《公司法》《公司章程》等规定办理注册资本变更手续。截至本募集说明书签署日，相关手续尚未完成。

（二）控股股东国有股份无偿划转及控股股东变更

根据发行人于 2024 年 4 月 1 日披露的《关于公司控股股东国有股份无偿划转暨控股股东发生变更的提示性公告》及 2024 年 4 月 4 日披露的《西藏城市发展投资股份有限公司简式权益变动报告书》、《西藏城市发展投资股份有限公司收购报告书摘要》，静安区国资委已与上海北方企业（集团）有限公司签署《股份无偿划转协议》，将其所持发行人 391,617,705 股股份（占发行人 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%）无偿转让北方集团。本次无偿划转完成后，北方集团将成为发行人的控股股东，静安区国资委持有北方集团 100% 股权，仍为发行人的实际控制人。

本次无偿划转事项还需通过上海市国有资产监督管理委员会批准、上海证券交易所合规性确认、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股份转让过户登记等手续。截至本募集说明书签署日，相关手续尚未完成。

除上述情况外，发行人无其他经营重要事项。

第六章 发行人主要财务状况

重要提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅本公司完整的财务报表以及本募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、财务概况

非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人2020年度、2021年度和2022年度的财务数据分别来自2020年审计报告期末数/本期数、2021年审计报告期末数/本期数、2022年审计报告期末数/本期数。引用的发行人2023年半年度财务数据来自发行人出具的未经审计的2023年半年度财务报表。

（一）会计报表编制基础

本募集说明书所载2020年度、2021年度、2022年度和2023年半年度财务报告均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

（二）重大会计政策变更

1、2020年度

（1）财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

表6-1： 发行人执行新收入准则对 2020 年初财务报表的影响

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	预收账款	-165,319.67	-
	合同负债	153,409.62	-
	其他流动负债	11,910.05	-
	其他流动资产	1,526.49	-
	递延所得税资产	5.94	-
	应付账款	1,421.75	-
	应交税费	36.08	-
	未分配利润	74.60	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下：

表6-2： 发行人执行新收入准则对 2020 年度财务报表的影响

单位：万元

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预付款项	-552.85	
其他流动资产	1,291.62	
递延所得税资产	16.34	
应交税费	184.69	
应付账款	108.96	
未分配利润	461.46	
预收款项	-246,830.83	
合同负债	228,312.89	
其他流动负债	18,517.94	
受影响的利润表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	-525.06	
所得税费用	138.20	
净利润	386.86	

(2) 财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大

影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币1,515,753.72元。

2、2021年度

(1) 财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”）。公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。公司执行新租赁准则对财务报表无影响。

(2) 财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务，根据解释第14号进行调整。

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。公司执行该规定无影响。

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

(4) 财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2022年度

(1) 执行《企业会计准则解释第15号》

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”）。

①关于试运行销售的会计处理解释第15号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断解释第15号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行，企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业会计准则解释第16号》财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在2022年1月1日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第16号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束

后)，应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022年1月1日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022年1月1日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（三）财务报告的审计情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度、2021年度和2022年度的财务报告进行了审计，并分别出具了信会师报字〔2021〕第ZA11759号、信会师报字〔2022〕第ZA11269号、信会师报字〔2023〕第ZA12031号标准无保留意见审计报告，2023年半年度财务报表未经审计。

（四）合并报表范围的变化情况

近三年及一期，发行人合并财务报表范围变化情况如下：

表6-3： 发行人合并报表范围变化情况

单位：%

时间/项目	企业名称	持股比例	变动原因
2020 年			
2020 年末，发行人合并范围子公司较上年末无变化。			
2021 年			
2021 年末，发行人合并范围子公司较上年末无变化。			
2022 年			
2022 年末，发行人合并范围子公司较上年末无变化。			
2023 年 1-6 月			
合并范围增加	上海北方荟商业管理有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	泉州藏投酒店有限公司	100.00	新设成立

（五）合并财务报表

1、近三年及一期/末，发行人合并财务报表如下：

表6-4： 近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	77,912.59	58,343.18	85,429.89	129,084.65
应收账款	971.85	1,449.52	1,120.15	6,040.38
预付款项	1,116.49	916.58	4,045.64	2,517.08
其他应收款	9,871.53	8,107.29	6,516.76	28,973.68
存货	896,898.59	933,725.89	1,099,259.92	1,027,930.60
其他流动资产	29,976.72	36,939.67	21,232.20	31,789.48
流动资产合计	1,016,747.77	1,039,482.13	1,217,604.56	1,226,335.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	17,832.94	17,279.66	16,381.75	18,286.85
其他权益工具投资	9,819.98	10,507.98	11,901.78	13,820.73
投资性房地产	29,816.57	16,430.08	6,141.51	6,551.43
固定资产	248,330.30	242,003.58	140,110.12	142,490.72
在建工程	-	8,981.30	7,969.09	7,179.88
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	21,743.21	22,089.64	22,782.19	23,473.16
长期待摊费用	2,495.53	2,705.22	2,799.13	5,080.87
递延所得税资产	16,567.12	16,397.49	14,830.95	8,618.41
其他非流动资产	18,583.00	18,575.74	18,225.78	-
非流动资产合计	365,188.65	354,970.69	241,142.30	225,502.04
资产总计	1,381,936.42	1,394,452.82	1,458,746.85	1,451,837.92
流动负债：				
短期借款	-	-	10,013.29	30,038.62
应付账款	122,050.74	168,118.21	185,345.74	124,760.36
预收款项	653.20	589.43	456.48	211.02
合同负债	132,715.05	187,909.08	158,020.27	228,312.89
应付职工薪酬	287.87	494.20	487.00	402.41
应交税费	13,319.95	25,112.25	26,242.30	21,929.53
其他应付款	95,204.17	93,765.68	81,341.29	87,989.96
一年内到期的非流动负债	164,492.22	185,479.74	168,760.69	55,953.77
其他流动负债	8,045.44	13,101.47	4,823.63	19,114.13
流动负债合计	536,768.63	674,570.07	635,490.69	568,712.69
非流动负债：				
长期借款	312,131.36	242,591.60	433,426.56	430,608.24

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付债券	82,157.32	80,565.63	20,047.97	91,164.10
长期应付款	80,346.89	25,058.04	-	-
递延收益	33.28	33.28	41.77	-
递延所得税负债	2,155.54	2,327.54	2,689.15	3,184.46
非流动负债合计	476,824.38	350,576.10	456,205.45	524,956.80
负债合计	1,013,593.02	1,025,146.16	1,091,696.14	1,093,669.50
所有者权益：				
股本	81,966.07	81,966.07	81,966.07	81,966.07
资本公积	164,164.67	164,164.67	164,164.67	164,164.67
其它综合收益	6,082.48	6,598.48	7,643.84	9,083.05
盈余公积	3,599.01	3,599.01	3,510.94	1,715.17
未分配利润	124,325.28	121,634.28	111,473.09	102,242.50
归属于母公司所有者权益合计	380,137.53	377,962.53	368,758.61	359,171.47
少数股东权益	-11,794.12	-8,655.87	-1,707.90	-1,003.05
所有者权益合计	368,343.40	369,306.66	367,050.71	358,168.42
负债和所有者权益总计	1,381,936.42	1,394,452.82	1,458,746.85	1,451,837.92

表6-5： 近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
其中：营业收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业总成本	94,525.82	229,185.00	223,155.24	161,795.28
其中：营业成本	66,972.33	168,366.56	176,480.69	122,918.49
税金及附加	8,952.97	18,413.62	13,346.65	14,216.79
销售费用	4,503.13	10,792.08	11,385.48	9,932.14
管理费用	7,226.22	14,350.30	11,829.82	10,861.44
财务费用	6,871.16	17,262.45	10,112.60	3,866.42
其中：利息费用	7,734.97	18,051.43	11,332.65	5,056.74
利息收入	906.68	1,370.10	1,284.05	1,352.47
加：其他收益	8.13	28.35	48.47	245.01
投资收益	1,220.47	2,164.91	-1,585.11	-912.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	673.27	1,177.92	-1,585.11	-1,257.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
信用减值损失	-276.14	-314.84	-216.93	-3.14
资产减值损失	-	-3,039.64	-3,562.26	-2,845.86

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产处置收益	-	13.36	-0.37	-
营业利润	5,190.45	15,315.00	22,974.34	21,070.59
加：营业外收入	29.51	158.50	64.38	1,868.60
减：营业外支出	28.06	168.89	558.11	2,732.48
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
减：所得税	4,327.70	10,527.93	11,339.44	9,558.75
净利润	864.20	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	4,002.45	11,724.66	11,846.02	11,122.67
少数股东损益	-3,138.25	-6,947.97	-704.85	-474.71
其他综合收益税后净额	-516.00	-1,045.35	-1,439.21	584.69
综合收益总额	348.20	3,731.34	9,701.95	11,232.64
归属于母公司股东的综合收益总额	3,486.45	10,679.31	10,406.80	11,707.35
归属于少数股东的综合收益总额	-3,138.25	-6,947.97	-704.85	-474.71

表 6-6：近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,529.50	294,325.79	190,065.02	277,621.66
收到的税费返还	2,487.69	5,012.52	5,934.91	5,572.96
收到其他与经营活动有关的现金	3,749.79	5,008.30	2,665.37	4,522.68
经营活动现金流入小计	56,766.99	304,346.62	198,665.31	287,717.30
购买商品、接受劳务支付的现金	95,408.71	129,909.88	156,250.76	138,737.34
支付给职工以及为职工支付的现金	3,576.67	7,254.74	6,941.58	5,904.35
支付的各项税费	21,023.39	51,313.13	46,347.09	54,725.95
支付其他与经营活动有关的现金	5,906.09	13,509.75	15,653.30	10,895.92
经营活动现金流出小计	125,914.87	201,987.50	225,192.73	210,263.55
经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	667.20	1,266.99	320.00	665.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.48	15.64	500.02	0.07
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	9,037.08
投资活动现金流入小计	670.68	1,282.62	820.02	9,702.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63.28	9,421.98	3,213.28	24,569.23
投资支付的现金	-	-	-	-

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	63.28	9,421.98	3,213.28	24,569.23
投资活动产生的现金流量净额	607.40	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	262,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	262,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
偿还债务支付的现金	158,998.38	260,946.89	164,745.22	444,134.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,448.47	34,721.55	32,104.97	36,696.29
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	0.00	7,995.80	10,142.50
筹资活动现金流出小计	174,446.85	295,668.44	204,845.98	490,973.34
筹资活动产生的现金流量净额	88,108.15	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	19,567.67	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18
期初现金及现金等价物余额	55,309.82	84,339.25	129,005.91	156,208.09
期末现金及现金等价物余额	74,877.49	55,309.82	84,339.25	129,005.91

2、近三年及一期母公司资产负债表、利润表及现金流量表

表6-7： 近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	21,597.73	17,478.20	38,670.78	15,117.19
应收账款	12,552.13	12,552.13	12,552.13	12,552.13
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	601,800.41	533,885.37	484,450.41	445,726.06
其他流动资产	210.21	136.57	174.61	86.31
流动资产合计	636,160.48	564,052.27	535,847.93	473,481.70
非流动资产：				
长期股权投资	287,643.84	287,040.67	285,995.10	287,880.39
固定资产	0.74	0.74	0.80	0.97
非流动资产合计	287,644.58	287,041.41	285,995.89	287,881.36
资产总计	923,805.06	851,093.68	821,843.83	761,363.06
流动负债：				
短期借款	-	-	10,013.29	30,038.62
应付账款	1,600.00	1,580.50	1,515.34	1,278.00
应付职工薪酬	11.97	-	-	14.62

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
应交税费	439.05	641.53	915.41	907.70
其他应付款	269,689.79	270,585.74	210,858.56	186,246.54
一年内到期的非流动负债	80,110.67	80,121.73	103,576.25	-
流动负债合计	351,851.47	352,929.51	326,878.85	218,485.48
非流动负债：				
长期借款	80,936.54	51,641.33	110,152.17	89,515.92
应付债券	82,157.32	80,565.63	20,047.97	91,164.10
长期应付款	35,242.18	-	-	-
非流动负债合计	198,336.04	132,206.96	130,200.14	180,680.02
负债合计	550,187.51	485,136.47	457,078.99	399,165.50
所有者权益（或股东权益）：				
股本	81,966.07	81,966.07	81,966.07	81,966.07
资本公积	248,957.03	248,957.03	248,957.03	248,957.03
盈余公积	6,373.39	6,373.39	6,106.62	5,767.92
未分配利润	36,321.05	28,660.72	27,735.12	25,506.54
所有者权益合计	373,617.55	365,957.22	364,764.84	362,197.56
负债和所有者权益总计	923,805.06	851,093.68	821,843.83	761,363.06

表6-8： 近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	798.95	8,993.54	7,746.97	6,221.60
减：营业成本	355.10	786.06	757.34	787.21
税金及附加	5.75	64.09	55.32	34.90
销售费用	100.98	245.98	774.93	1,865.40
管理费用	597.63	1,147.26	1,120.48	1,148.32
财务费用	1,352.91	4,783.53	-1,543.42	-3,456.68
其中：利息费用	8,796.87	14,961.41	13,694.14	13,403.99
利息收入	-7,445.12	10,183.24	15,238.40	16,863.44
加：其他收益	2.01	2.79	-	-
投资收益	10,603.17	1,136.56	-1,885.29	-1,602.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,045.57	-1,885.29	-1,602.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
信用减值损失	-19.97	-0.03	0.10	0.01
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业利润	8,971.79	3,105.94	4,697.13	4,239.64
加：营业外收入	-	-	1.67	6.23
减：营业外支出	-	55.00	45.00	35.00
利润总额	8,971.79	3,050.94	4,653.80	4,210.88
减：所得税费用	-	383.17	1,266.86	339.73
净利润	8,971.79	2,667.77	3,386.94	3,871.15
综合收益总额	8,971.79	2,667.77	3,386.94	3,871.15

表6-9： 近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	53.76	204.59	189.88	0.37
收到的税费返还	31.18	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	150.31	497.99	247.19	135.93
经营活动现金流入小计	235.24	702.58	437.07	136.31
购买商品、接受劳务支付的现金	2.80	250.69	350.52	460.17
支付给职工以及为职工支付的现金	286.35	1,365.96	1,396.71	765.05
支付的各项税费	367.46	1,287.59	1,817.00	-
支付其他与经营活动有关的现金	386.05	587.24	971.06	1,045.77
经营活动现金流出小计	1,042.64	3,491.47	4,535.30	2,270.99
经营活动产生的现金流量净额	-807.40	-2,788.90	-4,098.23	-2,134.68
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	90.99	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	6,681.00	101,471.07
投资活动现金流入小计	-	90.99	6,681.00	101,471.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	90.99	6,681.00	101,471.07
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	80,000.00	102,079.25	65,000.00	101,150.00
收到其他与筹资活动有关的现金	159,368.75	17,037.91	468.36	-
筹资活动现金流入小计	239,368.75	119,117.15	65,468.36	101,150.00

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	15,738.00	123,580.00	32,072.00	164,651.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,692.25	14,031.83	12,425.54	12,636.42
支付其他与筹资活动有关的现金	213,011.57	-	-	31,153.46
筹资活动现金流出小计	234,441.83	137,611.83	44,497.54	208,441.38
筹资活动产生的现金流量净额	4,926.93	-18,494.67	20,970.82	-107,291.38
现金及现金等价物净增加额	4,119.53	-21,192.58	23,553.59	-7,954.99
期初现金及现金等价物余额	17,478.20	38,670.78	15,117.19	23,072.18
期末现金及现金等价物余额	21,597.73	17,478.20	38,670.78	15,117.19

二、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产构成情况见下表：

表6-10：近三年及一期末发行人资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	77,912.59	5.64	58,343.18	4.18	85,429.89	5.86	129,084.65	8.89
应收账款	971.85	0.07	1,449.52	0.10	1,120.15	0.08	6,040.38	0.42
预付款项	1,116.49	0.08	916.58	0.07	4,045.64	0.28	2,517.08	0.17
其他应收款	9,871.53	0.71	8,107.29	0.58	6,516.76	0.45	28,973.68	2.00
存货	896,898.59	64.90	933,725.89	66.96	1,099,259.92	75.36	1,027,930.60	70.80
其他流动资产	29,976.72	2.17	36,939.67	2.65	21,232.20	1.46	31,789.48	2.19
流动资产合计	1,016,747.77	73.57	1,039,482.13	74.54	1,217,604.56	83.47	1,226,335.87	84.47
长期股权投资	17,832.94	1.29	17,279.66	1.24	16,381.75	1.12	18,286.85	1.26
其他权益工具投资	9,819.98	0.71	10,507.98	0.75	11,901.78	0.82	13,820.73	0.95
投资性房地产	29,816.57	2.16	16,430.08	1.18	6,141.51	0.42	6,551.43	0.45
固定资产	248,330.30	17.97	242,003.58	17.35	140,110.12	9.60	142,490.72	9.81
在建工程	-	-	8,981.30	0.64	7,969.09	0.55	7,179.88	0.49
无形资产	21,743.21	1.57	22,089.64	1.58	22,782.19	1.56	23,473.16	1.62
长期待摊费用	2,495.53	0.18	2,705.22	0.19	2,799.13	0.19	5,080.87	0.35
递延所得税资产	16,567.12	1.20	16,397.49	1.18	14,830.95	1.02	8,618.41	0.59
其他非流动资产	18,583.00	1.34	18,575.74	1.33	18,225.78	1.25	-	-
非流动资产合计	365,188.65	26.43	354,970.69	25.46	241,142.30	16.53	225,502.04	15.53
资产总计	1,381,936.42	100.00	1,394,452.82	100.00	1,458,746.85	100.00	1,451,837.92	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为1,451,837.92万元、1,458,746.85万元、1,394,452.82万元和1,381,936.42万元，呈波动下降趋势。从资产结构看，发行人以流动资产为主，资产流动性较好。

近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为1,226,335.87万元、1,217,604.56万元、1,039,482.13万元和1,016,747.77万元，在总资产中占比分别为84.47%、83.47%、74.54%和73.57%，占比整体呈持续下降趋势。近三年及一期末，发行人非流动资产金额分别为225,502.04万元、241,142.30万元、354,970.69万元和365,188.65万元，在总资产中的占比分别为15.53%、16.53%、25.46%和26.43%，主要为固定资产。

1、货币资金

发行人的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为129,084.65万元、85,429.89万元、58,343.18万元和77,912.59万元，占总资产的比例分别为8.89%、5.86%、4.18%和5.64%。

2021年末，发行人货币资金较2020年末减少43,654.76万元，降幅为33.82%，主要系发行人2021年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款所致；2022年末，发行人货币资金较2021年末减少了27,086.71万元，降幅为31.71%，主要系本期支付工程款、归还借款本息所致。2023年6月末，发行人货币资金较2022年末增加19,569.41万元，增幅为33.54%，主要系新增借款所致。

近三年及一期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表6-11：近三年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
库存现金	8.57	45.36	40.26	36.52
银行存款	75,646.46	56,636.90	84,298.99	120,969.39
其他货币资金	2,257.56	1,660.93	1,090.64	8,078.74
合计	77,912.59	58,343.18	85,429.89	129,084.65

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为6,040.38万元、1,120.15万元、1,449.52万元和971.85万元，占总资产的比例分别为0.42%、0.08%、0.10%和0.07%，占比较低。2021年末公司应收账款较2020年末减少4,920.23万元，降

幅81.46%，主要系应收上海市静安区建设和管理委员会的和源名城二期房款收回所致；2022年末，公司应收账款较2021年末增加329.37万元，增幅为29.40%，主要系应收租户款项增加；2023年6月末，公司应收账款较2022年末减少477.67万元，降幅为32.95%，主要系计提的坏账准备增加所致。

近三年及一期末，发行人按账龄披露的应收账款情况如下表所示：

表6-12：发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
1年以内	608.89	776.23	349.00	1,054.80
1至2年	68.11	42.89	26.62	644.13
2至3年	-	23.20	43.98	879.37
3至4年	41.72	43.98	622.00	-
4至5年	2.19	622.00	-	3,553.32
5年以上	1,461.67	839.67	839.67	566.69
小计	2,182.59	2,347.96	1,881.26	6,698.31
减：坏账准备	1,210.74	898.44	761.11	657.92
合计	971.85	1,449.52	1,120.15	6,040.38

截至2022年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表6-13：2022年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

欠款方	是否关联方	余额	占比	坏账准备
佘山和园某客户	否	622.00	26.49	311.00
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	否	272.98	11.63	-
上海市匣北公证处	否	159.56	6.80	1.60
上海新翠生物物业管理有限公司	否	149.80	6.38	1.50
上海悦佳物业管理有限公司	否	122.98	5.24	1.41
合计	-	1,327.31	56.54	315.50

截至2021年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表6-14：2021年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

欠款方	是否关联方	余额	占比	坏账准备
佘山和园某客户	否	622.00	33.06	186.60
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	否	272.98	14.51	-
北方佳苑某租户	否	99.00	5.26	99.00
临汾名城某租户	否	69.59	3.70	69.59

欠款方	是否关联方	余额	占比	坏账准备
上海博豪置业发展有限公司	否	66.03	3.51	66.03
合计	-	1,129.60	60.04	421.22

截至2020年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表6-15：2020年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	余额	占比	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	否	4,328.86	64.63	-
佘山和园某客户	否	622.00	9.29	62.20
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	否	272.98	4.08	-
上海市静安区卫生健康委员会	否	228.16	3.41	2.28
佘山和园某客户	否	189.00	2.82	1.89
合计	-	5,641.00	84.23	66.37

截至2022年末，发行人政府性应收账款余额590.54万元，主要系应收上海市静安区建设和交通委员会的和源名城二期房款、应收上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室的和源馨苑房款、应收上海市静安区卫生健康委员会的隔离酒店征用补偿款以及应收上海市闸北公证处租金，上述款项均由经营业务产生，不存在替政府融资等行为，符合国家政策法规的要求。

3、其他应收款

发行人的其他应收款主要为动迁成本及相关资金占用费、备用金、保证金及押金。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为28,973.68万元、6,516.76万元、8,107.29万元和9,871.53万元，占总资产的比例分别为2.00%、0.45%、0.58%和0.71%，呈波动趋势。2021年末，发行人其他应收款较2020年末减少22,456.92万元，降幅为77.51%，主要系应收上海市静安区建设和交通委员会的动迁成本及相关资金占用费收回所致。

最近三年末，发行人对上海市静安区建设和管理委员会和静安区财政局的其他应收款合计余额分别为27,583.91万元、4,131.77万元和4,131.77万元，占各期末其他应收款项余额的比重分别为89.54%、48.82%和40.39%，款项性质为孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向政府相关部门收取的动迁成本及相关资金占用费。

最近三年末，发行人按款项性质分类的其他应收款情况如下：

表6-16：最近三年末发行人按款项性质分类的其他应收款明细表

单位：万元、%

款项性质	2022 年末	2021 年末	2020 年末
动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	4,131.77	27,583.91
往来款及借款	724.12	725.12	725.12
其他	3,307.15	2,902.72	2,051.66
备用金、保证金及押金	2,067.42	702.81	444.93
小计	10,230.46	8,462.42	30,805.61
减：坏账准备	2,123.18	1,945.66	1,831.92
合计	8,107.29	6,516.76	28,973.68

最近三年末，发行人按账龄披露的其他应收款情况如下：

表6-17：最近三年末发行人其他应收款账龄情况表

单位：万元

账龄	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年以内	2,446.82	1,814.09	2,150.91
1 至 2 年	1,273.03	206.80	1,114.38
2 至 3 年	115.65	0.86	2,759.95
3 至 4 年	0.86	504.21	4,663.73
4 至 5 年	477.95	77.69	4,265.18
5 年以上	5,916.14	5,858.76	15,851.46
小计	10,230.46	8,462.42	30,805.61
减：坏账准备	2,123.18	1,945.66	1,831.92
合计	8,107.29	6,516.76	28,973.68

截至2022年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表6-18：2022 年末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
静安区财政局	否	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	否	备用金、保证金及押金	1,500.00	1 年以内	14.66	15.00
上海集银房地产开发有限公司	否	往来款及借款	555.05	5 年以上	5.43	555.05
舜杰建设（集团）有限公司	否	其他	523.01	1-2 年	5.11	26.15
江桥维修基金	否	其他	237.57	5 年以上	2.32	237.57

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
合计	-	-	6,947.40	-	67.91	833.77

截至2021年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表6-19：2021年末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
静安区财政局	否	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	5年以上	48.82	-
上海集银房地产开发有限公司	否	往来款及借款	555.05	5年以上	6.56	555.05
舜杰建设（集团）有限公司	否	其他	523.01	1年以内	6.18	5.23
江桥维修基金	否	其他	237.57	5年以上	2.81	237.57
西安秦华天然气有限公司	否	其他	176.01	3-4年	2.08	52.80
合计	-	-	5,623.42	-	66.45	850.66

截至2020年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表6-20：2020年末发行人其他应收款前五名

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	否	资金占用费及动迁成本	23,452.13	0-5年	76.13	-
静安区财政局	否	资金占用费及动迁成本	4,131.77	5年以上	13.41	-
上海集银房地产开发有限公司	否	往来款及借款	555.05	5年以上	1.80	555.05
江桥维修基金	否	其他	237.57	5年以上	0.77	237.57
陕西郭占武旅游文化策划有限公司	否	其他	344.52	0-2年	1.12	9.93
合计	-	-	28,721.05	-	93.23	802.55

截至2022年末，发行人政府性其他应收款余额4,218.25万元，主要系孙公司上海国投置业有限公司因建设和源馨苑项目需向静安区财政局收取的动迁成本及相关资金占用费，上述款项均由经营业务产生，不存在替政府融资等行为，符合国家政策法规的要求。

发行人控股股东及其他关联方占用资金情况由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计。

2021年4月24日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司专项审计说明2020年度——关于西藏城市发展投资股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》（信会师报字[2021]第ZA11769号）立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表进行了审计，未发现与发行人会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况；

2022年4月23日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司2021年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》（信会师报字[2022]第ZA11355号），立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表进行了审计，未发现与发行人会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况；

2023年4月29日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告2022年度》（信会师报字[2023]第ZA12049号），立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表进行了审计，未发现与发行人会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

发行人依据公司《财务管理办法》及《关联交易决策制度》对资金拆借建立了严格的内部控制体系：应收关联方款项根据《关联交易决策制度》的规定及权限进行审批，应收非关联方款项则根据《财务管理办法》中《应收账款管理办法》的规定进行审批。

发行人将本着保证公司资金周转效率的原则严格控制非经营性往来占款、资金拆借规模，并按照既定的回款安排对非经营性往来占款、资金拆借款项进行清收。本次债券存续期内，发行人将对较大规模的或预期会对投资者决策产

生实质影响的新增非经营性往来占款或资金拆借事项进行及时有效的信息披露，同时公司将会对非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况进行年度汇总，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具专项审计说明。

4、存货

发行人存货主要为房地产开发产品和开发成本。近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为1,027,930.60万元、1,099,259.92万元、933,725.89万元和896,898.59万元，占总资产的比例分别为70.80%、75.36%、66.96%和64.90%。发行人作为房地产行业发行人，存货占总资产的比例较大。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的比例通常较高。

2021年末，发行人存货账面价值较2020年末增加71,329.32万元，增幅为6.94%，主要系各项目开发建设进度的不断推进。2022年末，发行人存货账面价值较2021年末减少165,534.03万元，降幅为15.06%。2023年6月末，发行人存货账面价值较2022年末减少36,827.30万元，降幅为3.94%，主要系项目销售结转所致。

最近三年末，发行人存货构成情况如下：

表6-21：最近三年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2022 年末			2021 年末			2020 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	510,423.18	-	510,423.18	498,173.97	-	498,173.97	549,447.02	-	549,447.02
开发产品	422,858.17	1,392.64	421,465.54	590,726.34	-	590,726.34	436,603.87	-	436,603.87
库存商品	9,358.67	7,521.49	1,837.17	10,291.28	6,425.41	3,865.87	11,369.74	3,094.72	8,275.02
拟开发土地	-	-	-	6,493.73	-	6,493.73	33,604.68	-	33,604.68
合计	942,640.02	8,914.13	933,725.89	1,105,685.33	6,425.41	1,099,259.92	1,031,025.32	3,094.72	1,027,930.60

最近三年末，发行人存货中的开发成本情况如下：

表6-22：最近三年末发行人开发成本情况表

单位：万元

项目名称	开工时间	2022 年末 余额	2021 年末 余额	2020 年末 余额
桥东二期旧改项目	2009 年 9 月	-	-	124,028.03
标牌市场及周边棚户区改造项目 (璟宸尊域府及和源馨苑)	2019 年 12 月	229,278.93	310,793.40	283,130.42
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018 年 11 月	132,073.64	97,638.43	66,317.32

项目名称	开工时间	2022 年末 余额	2021 年末 余额	2020 年末 余额
泉州市东海组团 B-1 地块	2018 年 11 月	-	-	61,043.61
世贸铭城项目 DK1 地块	2021 年 8 月	24,812.37	16,247.74	-
世贸铭城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	35,163.44	24,659.24	8,417.36
世贸铭城项目 DK3 地块	2021 年 7 月	25,219.39	16,433.15	-
世贸馨城项目 DK1 地块	2021 年 7 月	21,349.90	15,233.25	-
世贸馨城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	27,380.93	17,168.77	6,510.27
世贸新都项目 DK (商业地)	2022 年 8 月	15,144.58		
合计	-	510,423.18	498,173.97	549,447.02

最近三年末，发行人存货中的开发产品情况如下：

表6-23：最近三年末发行人开发产品情况表

单位：万元

项目名称	2022 年末余额	2021 年末余额	2020 年末余额
和源福邸	629.32	665.32	749.32
和源祥邸	15.00	15.00	15.00
和源企业广场	4,804.87	4,804.87	4,804.87
和源名城一期	1,475.59	1,475.59	1,475.59
和源名城二期	1,755.00	1,755.00	1,755.00
佘山和园一期	6,001.42	7,759.44	110,426.95
佘山和园二期	117,872.74	227,740.12	207,996.46
和源馨苑 (上海)	3,441.28	3,441.28	3,441.28
桥东二期商办楼	149,014.12	153,405.75	-
海宸尊域一期	50,199.24	59,571.70	105,939.41
海宸尊域二期	9,473.09	52,906.94	-
静安广场项目	78,176.49	77,185.35	-
合计	422,858.17	590,726.34	436,603.87

最近三年末，发行人存货中的待开发土地情况如下：

表6-24：最近三年末发行人待开发土地情况表

单位：万元、平方米

项目	土地面积	拟开发建筑 面积	2022 年末 余额	2021 年末 余额	2020 年末 余额
XXJH-2016-028	57,247.00	200,364.00	-	6,493.73	6,493.73
XXJH-2017-008-01	67,542.00	170,228.64	-	-	10,095.90
XXJH-2017-009-01	57,891.00	220,264.35	-	-	8,405.16
XXJH-2017-009-03	59,301.00	227,113.79	-	-	8,609.88
合计			-	6,493.73	33,604.68

5、其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为31,789.48万元、21,232.20万元、36,939.67万元和29,976.72万元，占总资产的比例分别为2.19%、1.46%、2.65%和2.17%，主要为预交及待抵扣税金。

2021年末发行人其他流动资产较2020年末减少10,557.28万元，降幅为33.21%；2022年末发行人其他流动资产较2021年末增加15,707.47万元，增幅为73.98%；2023年6月末发行人其他流动资产较2022年末减少6,962.95万元，降幅为18.85%，均系预交及待抵扣税金变化所致。

最近三年末，发行人其他流动资产情况：

表6-25：最近三年末发行人其他流动资产情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预交及待抵扣税金	36,918.38	20,190.36	30,497.86
合同取得成本	21.29	1,041.85	1,291.62
合计	36,939.67	21,232.20	31,789.48

6、长期股权投资

发行人长期股权投资主要系采用权益法核算的对联营企业上海闸北北方小额贷款股份有限公司、西藏国能矿业发展有限公司等的投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为18,286.85万元、16,381.75万元、17,279.66万元和17,832.94万元，占总资产的比重分别为1.26%、1.12%、1.24%和1.29%，整体保持稳定。

截至2022年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

表6-26：截至 2022 末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

名称	2021 年末 金额	2022 年变动情况			2022 年末 金额	2022 年末减 值准备金额
		追加 投资	权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润		
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	4,797.75	-	132.35	280.00	4,650.10	-
西藏国能矿业发展有限公司	11,071.55	-	1,068.70	-	12,140.25	-
西藏旺盛投资有限公司	512.44	-	-23.13	-	489.32	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	730.73	730.73
合计	17,112.48	-	1,177.92	280.00	18,010.39	730.73

7、投资性房地产

发行人的投资性房地产为采用成本计量模式的位于上海的房屋及建筑物。近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为6,551.43万元、6,141.51万元、16,430.08万元和29,816.57万元，占总资产的比例分别为0.45%、0.42%、1.18%和2.16%。2022年末，发行人投资性房地产较2021年末增加10,288.57万元，增幅为167.53%，主要系增加国投商办楼A2号楼等资产所致。2023年6月末，发行人投资性房地产较2022年末增加13,386.49万元，增幅为81.48%，主要系桥东商办楼出租部分转入所致。

截至2022年末，发行人主要投资性房地产明细情况如下：

表6-27：截至2022年末发行人主要投资性房地产明细情况表

单位：万元

项目	所在城市	账面价值
国锂11号楼	陕西西咸新区	358.62
秣陵路100号	上海	918.31
汾西路38, 2号	上海	293.53
汾西路25号	上海	189.62
普善路115号101、102室, 139号204室	上海	1,035.33
国投商办楼A2号楼	上海	10,818.51
北方大厦1-20楼	上海	1,959.18
中兴路1286号204室	上海	61.35
广延路148号	上海	784.72
合计		16,419.17

8、固定资产

发行人的固定资产主要为房屋及建筑物。近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为142,490.72万元、140,110.12万元、242,003.58万元和248,330.30万元，占总资产的比例分别为9.81%、9.60%和17.35%和17.97%。2022年末，发行人固定资产较2021年末增加101,893.46万元，增幅72.72%，主要系静安广场商场开业，由存货转入固定资产。

最近三年末，发行人固定资产明细情况如下：

表6-28：最近三年末发行人固定资产明细情况表

单位：万元、%

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	241,754.96	99.90	139,848.57	99.82	142,153.54	99.76
通用设备	232.86	0.10	243.39	0.17	310.49	0.22
运输设备	13.70	0.01	17.13	0.01	25.49	0.02
其他设备	2.06	0.00	1.03	0.00	1.20	0.00
合计	242,003.58	100.00	140,110.12	100.00	142,490.72	100.00

截至 2023 年 6 月末，发行人未办妥产权证书的固定资产情况如下：

表6-29：截至 2023 年 6 月末发行人未办妥产权证书的固定资产

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佘山和园会所	11,945.87	正在办理中

9、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 7,179.88 万元、7,969.09 万元、8,981.30 万元和 0.00 元，占总资产的比例为 0.49%、0.55%、0.64% 和 0.00%。2023 年 6 月末公司在建工程较 2022 年末减少 8,981.30 万元，降幅为 100%，主要系在建工程完工结转所致。

近三年及一期末，发行人在建工程项目情况如下：

表6-30：近三年及一期末发行人在建工程项目情况表

单位：万元

项目名称	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
200 吨/年纳米碳新材料工程建设项目	0.00	8,981.30	7,969.09	7,179.88
合计	0.00	8,981.30	7,969.09	7,179.88

10、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 23,473.16 万元、22,782.19 万元、22,089.64 万元和 21,743.21 万元，占总资产的比例为 1.62%、1.56%、1.58% 和 1.57%，科目金额波动主要系无形资产计提摊销所致。

最近三年末，发行人无形资产构成情况如下：

表6-31：近三年末发行人无形资产构成情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	19,234.57	19,692.32	20,150.07
土地承包经营权	2,773.51	2,994.39	3,215.26
软件	81.55	95.48	107.83

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
合计	22,089.64	22,782.19	23,473.16

截至 2022 年末，发行人主要无形资产明细情况如下：

表6-32：发行人主要无形资产明细

单位：万元

项目	所在城市	账面价值
西安锂碳产业园土地使用权	西咸新区	4,021.97
春秋庄园土地承包经营权	西咸新区	2,773.51
世贸之都土地使用权	西咸新区	8,557.58
藏投酒店土地使用权	上海	6,655.01
合计		22,008.07

11、递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为8,618.41万元、14,830.95万元、16,397.49万元和16,567.12万元，占总资产的比例分别为0.59%、1.02%、1.18%和1.20%，主要由预估成本、费用、内部交易未实现利润、已计提未支付土地增值税及可弥补亏损等形成的可抵扣暂时性差异形成。

12、其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为0.00万元、18,225.78万元、18,575.74万元和18,583.00万元，占总资产的比例分别为0.00%、1.25%、1.33%和1.34%，主要系2021年上海国投置业有限公司将桥东二期项目消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，尚未进行结算。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债构成情况见下表：

表6-33：近三年及一期末发行人负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	0.00	10,013.29	0.92	30,038.62	2.75
应付账款	122,050.74	12.04	168,118.21	16.40	185,345.74	16.98	124,760.36	11.41
预收款项	653.20	0.06	589.43	0.06	456.48	0.04	211.02	0.02
合同负债	132,715.05	13.09	187,909.08	18.33	158,020.27	14.47	228,312.89	20.88

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	287.87	0.03	494.20	0.05	487.00	0.04	402.41	0.04
应交税费	13,319.95	1.31	25,112.25	2.45	26,242.30	2.40	21,929.53	2.01
其他应付款	95,204.17	9.39	93,765.68	9.15	81,341.29	7.45	87,989.96	8.05
一年内到期的非流动负债	164,492.22	16.23	185,479.74	18.09	168,760.69	15.46	55,953.77	5.12
其他流动负债	8,045.44	0.79	13,101.47	1.28	4,823.63	0.44	19,114.13	1.75
流动负债合计	536,768.63	52.96	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00
长期借款	312,131.36	30.79	242,591.60	23.66	433,426.56	39.70	430,608.24	39.37
应付债券	82,157.32	8.11	80,565.63	7.86	20,047.97	1.84	91,164.10	8.34
长期应付款	80,346.89	7.93	25,058.04	2.44	-	-	-	-
递延收益	33.28	0.00	33.28	0.00	41.77	0.00	-	-
递延所得税负债	2,155.54	0.21	2,327.54	0.23	2,689.15	0.25	3,184.46	0.29
非流动负债合计	476,824.38	47.04	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00
负债合计	1,013,593.02	100.00	1,025,146.16	100.00	1,091,696.14	100.00	1,093,669.50	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,093,669.50万元、1,091,696.14万元、1,025,146.16万元和1,013,593.02万元，呈增长趋势。近三年及一期末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为52.00%、58.21%、65.80%和52.96%，非流动负债占负债总额的比例分别为48.00%、41.79%、34.20%和47.04%，发行人负债结构总体较为均衡。

近三年及一期末，发行人流动负债分别为568,712.69万元、635,490.69万元、674,570.07万元和536,768.63万元，主要为应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。近三年及一期末，发行人非流动负债分别为524,956.80万元、456,205.45万元、350,576.10万元和476,824.38万元，主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为30,038.62万元、10,013.29万元、0.00万元和0.00万元，占总负债的比重2.75%、0.92%、0.00%和0.00%。2021年末，发行人短期借款金额较2020年末减少20,025.33万元，降幅为66.67%，主要系归还部分短期借款所致。2022年末，发行人短期借款金额较2021年末减少10,013.29万元，降幅100%，主要系归还短期借款所致。

发行人短期借款逐步缩减，主要是满足业务经营需要，逐步调整负债结构所致，短期借款主要用于满足短期经营资金需求，不存在短贷长用情况。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表6-34：近三年末发行人短期借款构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	-	-	30,000.00
信用借款	-	10,000.00	-
应付利息	-	13.29	38.62
合计	-	10,013.29	30,038.62

2、应付账款

发行人的应付账款主要为应付工程款等。近三年及一期末，应付账款余额分别为124,760.36万元、185,345.74万元、168,118.21万元和122,050.74万元，占总负债的比例分别为11.41%、16.98%、16.40%和12.04%，随着公司各项目建设的不断推进，近三年及一期末发行人应付账款呈波动趋势。

最近三年末，发行人应付账款构成情况如下：

表6-35：近三年末发行人应付账款构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
工程款	154,067.27	172,248.56	111,291.71
物业费	2,177.43	1,531.06	1,188.18
广告费	30.42	19.09	5.88
其他	224.74	301.10	375.45
公建配套费	8,567.00	8,567.00	8,567.00
土地承包经营权	2,174.50	2,174.50	2,174.50
销售代理费	2.40	2.00	192.16
贷款	874.45	502.44	965.49
合计	168,118.21	185,345.74	124,760.36

截至2022年末，发行人账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

表6-36：截至 2022 年末发行人账龄超过一年的应付账款情况表

单位：万元、%

项目	余额	未偿还或结转的原因
舜元建设（集团）有限公司	28,235.22	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	14,186.11	未付工程款
闸北区住房保障和房屋	8,567.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	7,909.69	未付工程款

项目	余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团有限公司	7,565.81	未付工程款
合计	66,463.83	-

3、预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 211.02 万元、456.48 万元、589.43 万元和 653.20 万元，占总负债的比例分别为 0.02%、0.04%、0.06% 和 0.06%。2021 年末，发行人预收款项较 2020 年末增加 245.46 万元，增幅 116.32%；2022 年末预收款项较 2021 年末增长 29.12%。

最近三年末，发行人预收款项明细情况如下：

表6-37：近三年末发行人预收款项明细

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	347.95	177.41	85.86
预收住宿款	85.07	159.23	97.05
预收其他款项	151.77	119.50	28.11
预收货款	4.64	0.34	-
合计	589.43	456.48	211.02

4、合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 228,312.89 万元、158,020.27 万元、187,909.08 万元和 132,715.05 万元，占总负债的比例分别为 20.88%、14.47%、18.33% 和 13.09%，整体呈波动下降趋势，主要为预收房款。

2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末减少 70,292.62 万元，降幅为 30.79%，主要系海宸尊域二期项目竣工交付，预收预售房款结转收入所致。2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末增加 29,888.81 万元，增幅为 18.91%，主要系海宸尊域三期项目预售房款增加所致。2023 年 6 月末，发行人合同负债较 2022 年末减少 55,194.03 万元，降幅为 29.37%，主要系佘山和园项目预收房款结转收入所致。

最近三年末，发行人合同负债构成情况如下：

表6-38：最近三年末发行人合同负债情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预收现房款	108,818.96	153,737.20	120,070.80
预收预售房款	78,325.93	-	99,964.75

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预收车位款	764.20	4,283.07	8,277.34
合计	187,909.08	158,020.27	228,312.89

5、其他应付款

近三年及一期末，发行人的其他应付款（含应付利息）余额分别为 87,989.96 万元、81,341.29 万元、93,765.68 万元和 95,204.17 万元，占总负债的比例分别为 8.05%、7.45%、9.15% 和 9.39%，主要为往来款项及借款等，报告期内波动较小。

最近三年末，发行人其他应付款的构成情况如下：

表6-39：最近三年末发行人其他应付款构成情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款项	93,765.68	81,341.29	87,989.96
合计	93,765.68	81,341.29	87,989.96

最近三年末，发行人其他应付款项明细情况如下：

表6-40：最近三年末发行人其他应付款项情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
往来款及借款	83,874.27	71,792.78	76,994.55
保证金及押金	1,555.39	1,647.95	762.38
其他	8,336.01	7,900.55	10,233.03
合计	93,765.68	81,341.29	87,989.96

截至2022年末，发行人账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

表6-41：截至2022年末发行人账龄超过一年的其他应付款项情况表

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	40,674.36	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	24,293.84	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	3,162.40	尚未支付的动迁款
合计	68,130.59	-

6、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为55,953.77万元、168,760.69万元、185,479.74万元和164,492.22万元，占总负债的比重分别为5.12%、15.46%、18.09%和16.23%，受长期借款及应付债券将于一年内到期转入及到期偿还影响，报告期各期末金额波动较大。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

表6-42：最近三年末发行人一年内到期的非流动负债明细情况表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	168,443.28	97,364.00	55,859.04
一年内到期的应付债券	-	70,471.38	-
一年内到期的长期应付款	16,715.45	-	-
应付利息	321.01	925.31	94.74
合计	185,479.74	168,760.69	55,953.77

7、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为430,608.24万元、433,426.56万元、242,591.60万元和312,131.36万元，占总负债的比例分别为39.37%、39.70%、23.66%和30.79%。2021年末，发行人长期借款余额较2020年末增加2,818.32万元，增幅0.65%，主要系增加的信用借款。2022年末，发行人长期借款余额较2021年末减少190,834.96万元，降幅为44.03%，主要系保证借款、部分抵押借款和信用借款归还所致。2023年6月末，发行人长期借款余额较2022年末增加69,539.76万元，增幅为28.67%，主要系抵押借款及信用借款增加所致。

最近三年末，发行人长期借款分类情况如下：

表6-43：最近三年末发行人长期借款分类情况表

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	190,710.97	262,781.30	280,565.15
保证借款	-	59,994.51	59,996.84
信用借款	51,562.00	110,000.00	89,364.00
小计	242,272.97	432,775.80	429,925.98
应付利息	318.63	650.75	682.26
合计	242,591.60	433,426.56	430,608.24

8、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为91,164.10万元、20,047.97万元、80,565.63万元和82,157.32万元，占总负债的比例分别为8.34%、1.84%、7.86%和8.11%。2021年末，发行人应付债券余额较2020年末减少71,116.13万元，降幅78.01%，主要系一年内到期的“15藏城发”公司债券转入“一年内到期的非流动负债”科目列示所致。2022年末，发行人应付债券余额较2021年增加60,517.66万元，增幅为301.86%，系“22藏城发”公司债券发行所致。

截至2023年6月末，发行人存续债券明细如下：

表6-44：发行人存续债券情况表

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	债券余额	起息日	期限	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

9、递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为3,184.46万元、2,689.15万元、2,327.54万元和2,155.54万元，占总负债的比例分别为0.29%、0.25%、0.23%和0.21%，主要由资产评估增值及其他权益工具投资公允价值变动等应纳税暂时性差异形成。

（三）所有者权益结构分析

表6-45：近三年及一期末发行人所有者权益结构情况表

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	81,966.07	22.25	81,966.07	22.19	81,966.07	22.33	81,966.07	22.88
资本公积	164,164.67	44.57	164,164.67	44.45	164,164.67	44.73	164,164.67	45.83
其它综合收益	6,082.48	1.65	6,598.48	1.79	7,643.84	2.08	9,083.05	2.54
盈余公积	3,599.01	0.98	3,599.01	0.97	3,510.94	0.96	1,715.17	0.48
未分配利润	124,325.28	33.75	121,634.28	32.94	111,473.09	30.37	102,242.50	28.55
归属于母公司所有者权益合计	380,137.53	103.20	377,962.53	102.34	368,758.61	100.47	359,171.47	100.28
少数股东权益	-11,794.12	-3.20	-8,655.87	-2.34	-1,707.90	-0.47	-1,003.05	-0.28
所有者权益合计	368,343.40	100.00	369,306.66	100.00	367,050.71	100.00	358,168.42	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为358,168.42万元、367,050.71万元、369,306.66万元和368,343.40万元。随着公司经营积累，报告期内发行人所有者权益整体呈增长趋势。

1、股本

近三年及一期末，发行人股本分别为81,966.07万元、81,966.07万元、81,966.07万元和81,966.07万元，占所有者权益的比例分别为22.88%、22.33%、22.19%和22.25%。报告期内发行人股本未发生变化。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为164,164.67万元、164,164.67万元、164,164.67万元和164,164.67万元，占所有者权益的比例分别为45.83%、44.73%、44.45%和44.57%。报告期内发行人资本公积未发生变化，截至2023年6月末具体构成情况如下：

表6-46：发行人资本公积明细表

单位：万元、%

项目	2023年6月末	
	金额	占比
资本溢价（股本溢价）	164,164.67	100.00
合计	164,164.67	100.00

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为102,242.50万元、111,473.09万元、121,634.28万元和124,325.28万元，占所有者权益的比例分别为28.55%、30.37%、32.94%和33.75%，随着公司经营积累呈持续增长趋势。

最近三年，发行人现金分红情况如下表所示：

表6-47：最近三年发行人现金分红情况表

单位：万元

分红年度	现金分红金额
2022年度	1,475.39
2021年度	819.66
2020年度	1,229.49

（四）现金流量分析

表6-48：近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	56,766.99	304,346.62	198,665.31	287,717.30
经营活动现金流出小计	125,914.87	201,987.50	225,192.73	210,263.55
经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动现金流入小计	670.68	1,282.62	820.02	9,702.57
投资活动现金流出小计	63.28	9,421.98	3,213.28	24,569.23
投资活动产生的现金流量净额	607.40	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动现金流入小计	262,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
筹资活动现金流出小计	174,446.85	295,668.44	204,845.98	490,973.34
筹资活动产生的现金流量净额	88,108.15	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	19,567.67	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18
期末现金及现金等价物余额	74,877.49	55,309.82	84,339.25	129,005.91

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额为77,453.75万元、-26,527.42万元、102,359.12万元和-69,147.88万元，波动较大。发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，发行人的经营活动现金流量与主营业务密切相关。发行人收到其他与经营活动有关的现金主要系企业间往来、利息收入和营业外收入等，支付其他与经营活动有关的现金主要系企业间往来、费用支出和营业外支出等。

发行人2021年度经营活动现金流量净额较2020年度减少103,981.17万元，主要系发行人2021年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款。发行人2022年度经营活动现金流量净额较2021年度增加128,886.54万元，主要系发行人2022年度销售回款增多，且支付的工程款减少。

2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金净额为-14,866.66万元、-2,393.26万元、-8,139.35万元和607.40万元，近三年呈净流出状态。报告期内，发行人投资活动现金流入主要为收到联营企业的投资收益及理财产品的投资回收；投资活动现金流出主要为纳米碳新材料工程建设项目及静安广场商场项目持续投资建设支出。2020年度，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系在建工程项目投资建设支出较大。2021年度，发行人投资活动现金流量净额较2020年度增加12,473.40万元，主要系相较于2021年度发行人对纳米碳新材料工

程建设等项目根据工程进度的投资支出减少所致。2022年度，发行人投资活动现金流量净额较2021年度大幅减少，主要系本期为已转固房产支付的工程款增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金净额为-89,789.27万元、-15,745.98万元、-123,249.20万元和88,108.15万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。报告期内，支付的其他与筹资活动有关的现金主要为往来借款等支出。发行人最近一期筹资活动产生的现金净额由负转正，主要系新增银行借款、融资租赁借款导致取得借款收到的现金大幅增加所致。报告期内，发行人债务本息的偿付支出金额较大，未来发行人将更多的通过直接和间接融资渠道获取资金，以更好支持未来业务的经营和开展。

（五）盈利能力分析

表6-49：近三年及一期发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业成本	66,972.33	168,366.56	176,480.69	122,918.49
营业利润	5,190.45	15,315.00	22,974.34	21,070.59
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	864.2	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司所有者的净利润	4,002.45	11,724.66	11,846.02	11,122.67
销售毛利率	32.19	31.46	29.81	34.05
销售净利率	0.88	1.94	4.43	5.71

1、营业收入、成本和毛利率分析

发行人的营业收入主要以房地产销售、商场经营及客房餐饮业务收入为主。近三年及一期，发行人营业收入分别为186,382.15万元、251,445.78万元、245,647.87万元和98,763.81万元。发行人2022年度营业收入较上年下降5,797.91万元，主要系发行人位于泉州的海宸尊域·九龙居项目进入尾盘销售阶段，销售收入减少所致。

发行人主营业务突出，房地产销售业务是公司营业收入和净利润的最重要来源，报告期内房地产销售业务的收入占比分别为95.57%、96.13%、94.69%和94.87%。公司房地产项目主要采取滚动开发模式，项目销售情况较好，资金回笼较为及时。

近三年及一期，发行人商场经营业务收入分别为2,533.40万元、2,418.70万元、5,001.35万元和3,387.81万元，毛利率分别为69.96%、68.21%、85.30%和98.37%，毛利率水平较高，主要系西咸奥莱及北关奥莱项目的折旧、物业费等成本在费用科目核算。

近三年及一期，发行人客房餐饮业务收入分别为4,594.86万元、5,389.90万元、5,359.56万元和208.06万元。最近三年，发行人客房餐饮业务收入较为稳定，该业务相关的人工、水电等成本在费用科目核算，毛利率水平较高。

2、期间费用分析

表6-50：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
销售费用	4,503.13	10,792.08	11,385.48	9,932.14
管理费用	7,226.22	14,350.30	11,829.82	10,861.44
财务费用	6,871.16	17,262.45	10,112.60	3,866.42
合计	18,600.51	42,404.82	33,327.90	24,660.00
占营业总收入的比例	18.83	17.26	13.25	13.23

近三年及一期，发行人期间费用分别为24,660.00万元、33,327.90万元、42,404.82万元和18,600.51万元，占营业收入的比例分别为13.23%、13.25%、17.26%和18.83%，整体呈增长趋势，主要系随着公司业务规模的扩大各项费用增加所致。报告期内，公司客房餐饮业务的人力、水电成本和奥莱项目的折旧计入费用科目，各项费用相对较为合理，成本得到有效控制。

近三年及一期，发行人销售费用分别为9,932.14万元、11,385.48万元、10,792.08万元和4,503.13万元，主要系物业费、职工薪酬和广告费，占当期营业收入的比例分别为5.33%、4.53%、4.39%和4.56%，随着公司营收规模的上升，销售费用呈波动趋势。

近三年及一期，发行人管理费用分别为10,861.44万元、11,829.82万元、14,350.30万元和7,226.22万元，占当期营业收入的比例分别为5.83%、4.70%、

5.84%和7.32%，公司管理费用主要为职工薪酬和折旧费用，随着公司业务规模扩大逐年增加。

近三年及一期，发行人财务费用分别为3,866.42万元、10,112.60万元、17,262.45万元和6,871.16万元，占当期营业收入的比例分别为2.07%、4.02%、7.03%和6.96%。发行人财务费用规模呈波动上升趋势。

3、投资收益分析

表6-51：近三年及一期发行人投资收益情况

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	673.27	1,177.92	-1,585.11	-1,257.72
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	547.20	896.00	-	304.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	90.99	-	41.42
合计	1,220.47	2,164.91	-1,585.11	-912.30

近三年及一期，发行人投资收益分别为-912.30万元、-1,585.11万元、2,164.91万元和1,220.47万元，主要为公司对联营企业的投资收益、其他权益工具投资持有期间取得的股利收入、处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益等。2020年及2021年，联营企业国能矿业、旺盛投资、国能新材料均为亏损状态，发行人对联营企业的投资收益持续为负；2022年及2023年1-6月国能矿业扭亏为盈，发行人对联营企业的投资收益分别为1,177.92万元和673.27万元。

4、营业外收支分析

表6-52：近三年及一期发行人营业外收支情况

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
营业外收入	29.51	158.50	64.38	1,868.60
营业外支出	28.06	168.89	558.11	2,732.48

近三年及一期，发行人营业外收入分别为1,868.60万元、64.38万元、158.50万元和29.51万元，主要由违约金收入、政府补助等构成；营业外支出主要为捐赠支出，报告期内分别为2,732.48万元、558.11万元、168.89万元和28.06万元，金额均较小。

5、净利润分析

近三年及一期，发行人净利润分别为10,647.96万元、11,141.17万元、4,776.69万元和864.2万元。发行人近一年及一期净利润呈下降趋势，主要系静安广场项目竣工后发生的借款费用由资本化转为费用化，导致财务费用增加，以及随着发行人位于泉州及上海的房地产项目的去化，销售收入有所减少所致。

（六）偿债能力分析

表6-53：近三年及一期发行人偿债能力指标

项目	2023年6月末/ 2023年1-6月	2022年末/ 2022年度	2021年末/ /2021年度	2020年末/ 2020年度
资产负债率（%）	73.35	73.52	74.84	75.33
流动比率（倍）	1.89	1.54	1.92	2.16
速动比率（倍）	0.22	0.16	0.19	0.35
EBITDA（亿元）	1.77	4.20	4.09	3.25
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.08	1.26	1.21	1.28
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标未经年化处理。

近三年及一期末，发行人流动比率分别为2.16倍、1.92倍、1.54倍和1.89倍，速动比率分别为0.35倍、0.19倍、0.16倍和0.22倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合发行人所处的行业特点。总体而言，公司短期偿债能力较为稳健。

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为75.33%、74.84%、73.52%和73.35%，资产负债率水平符合行业特征。各报告期末，公司资产负债率总体水平保持稳定。

最近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.28倍、1.21倍、1.26倍和1.08倍，报告期内较为稳定。

综上，发行人利息保障倍数处于合理的水平，长短期偿债指标均处于正常水平。发行人报告期内未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策

与良好的风险控制机制，公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，发行人具有较强的偿债能力。

（七）营运能力分析

表6-54：近三年及一期发行人营运能力指标

财务指标	2023年6月末/ 2023年1-6月	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度
应收账款周转率（次/年）	81.58	191.19	70.23	32.79
存货周转率（次/年）	0.07	0.17	0.17	0.12
总资产周转率（次/年）	0.07	0.17	0.17	0.13

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标未经年化处理。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为32.79次/年、70.23次/年、191.19次/年和81.58次/年。近年来，发行人应收账款周转率稳步提升，得益于公司对应收账款账期和金额的控制。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.12次/年、0.17次/年、0.17次/年和0.07次/年，总资产周转率分别为0.13次/年、0.17次/年、0.17次/年和0.07次/年。由于房地产开发及项目建设周期较长，发行人存货周转率和总资产周转率较低。

三、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

近一年及一期末，发行人有息负债余额分别为611,226.46万元和717,494.25万元，占同期末总负债的比例分别为59.62%和70.79%。近一年及一期末，发行人有息负债构成情况如下：

表6-55：近一年及一期末发行人有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023年6月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款（有息部分）	78,366.46	10.92	77,531.45	12.68
一年内到期的非流动负债	164,492.22	22.93	185,479.74	30.35
长期借款	312,131.36	43.50	242,591.60	39.69
应付债券	82,157.32	11.45	80,565.63	13.18
长期应付款	80,346.89	11.20	25,058.04	4.10
有息负债合计	717,494.25	100.00	611,226.46	100.00

(二) 发行人有息负债期限结构及担保结构

截至2023年6月末，发行人有息负债期限结构情况如下：

表6-56：2023年6月末发行人有息负债期限结构

单位：万元

科目	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
其他应付款（有息部分）	10,000.00	-	-	68,366.46	78,366.46
一年内到期的非流动负债	164,492.22	-	-	-	164,492.22
长期借款	-	131,716.13	13,015.53	167,399.70	312,131.36
应付债券	20,517.61	-	-	61,639.71	82,157.32
长期应付款	20,046.67	60,300.22	-	-	80,346.89
合计	215,056.50	192,016.35	13,015.53	297,405.87	717,494.25

截至2023年6月末，发行人有息负债担保结构情况如下：

表6-57：2023年6月末发行人有息负债担保结构

单位：万元

项目	信用借款	抵押借款	合计
其他应付款（有息部分）	78,366.46	-	78,366.46
一年内到期的非流动负债	80,110.67	84,381.55	164,492.22
长期借款	80,936.54	231,194.82	312,131.36
应付债券	82,157.32	-	82,157.32
长期应付款	-	80,346.89	80,346.89
合计	321,570.99	395,923.26	717,494.25

(三) 主要借款明细

截至2023年6月末，发行人主要借款情况如下：

表6-58：2023年6月末发行人主要借款明细

单位：万元

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	担保情况
银行借款	西藏城投	宁波银行	10,000.00	4.20%	2023/6/14	2024/6/13	信用
	西藏城投	厦门国际银行	10,824.00	5.23%	2022/6/8	2024/6/7	信用
	西藏城投	上海银行（集团委贷）	45,000.00	4.98%	2020/11/20	2023/11/17	信用
			20,000.00		2021/1/5	2023/11/17	
			15,000.00		2021/2/5	2023/11/17	
			20,000.00		2023/1/10	2023/11/17	
			10,000.00		2021/8/26	2024/5/25	
10,000.00	2021/12/29	2024/5/25					

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	担保情况	
非传统融资			20,000.00		2022/10/9	2024/5/25		
			10,000.00		2023/1/19	2024/5/25		
	国投置业	工商银行	3.50%	19,998.00	3.50%	2023/3/31	2033/3/29	抵押
				39,996.00		2023/4/6		
				12,500.00		2023/4/17		
				25,001.00		2023/4/18		
				1,200.00		2023/5/23		
				2,400.00		2023/5/24		
	国投置业	宁波银行	9,880.00	4.70%	2021/12/23	2036/10/31	抵押	
	国投置业	宁波银行	7,675.00	4.995%	2017/10/27	2032/9/20	抵押	
	和润置业	交通银行（内部银团）		13,080.00	5.20%	2020/1/17	2024/12/31	抵押
				28,320.00	5.20%	2020/1/19	2024/12/31	
				9,140.00	5.55%	2020/5/29	2025/5/21	
				1,150.00	5.55%	2020/8/14	2024/12/31	
				550.00	5.50%	2020/9/24	2024/12/31	
				4,390.00	5.50%	2020/11/13	2024/12/31	
				750.00	5.50%	2020/12/11	2024/12/31	
				3,160.00	5.50%	2021/1/15	2024/12/31	
				3,790.00	5.50%	2021/2/9	2024/12/31	
				6,300.00	5.50%	2021/3/17	2024/12/31	
				1,000.00	5.55%	2021/4/28	2024/12/31	
				2,100.00	5.55%	2021/5/20	2024/12/31	
				900.00	5.55%	2021/6/24	2024/12/31	
				750.00	5.55%	2021/6/28	2024/12/31	
				400.00	5.55%	2021/7/30	2024/12/31	
				1,800.00	5.50%	2021/9/23	2024/12/31	
				1,350.00	5.50%	2021/10/19	2024/12/31	
2,450.00				5.50%	2021/10/27	2024/12/31		
5,440.00				5.50%	2021/11/25	2024/12/31		
5,100.00				5.55%	2021/12/23	2024/12/31		
8,840.00	5.60%	2022/6/1	2024/12/31					
5,890.00	5.60%	2022/6/1	2024/12/31					
藏投酒店	建设银行		340.00	3.75%	2022/12/8	2037/11/19	抵押	
			43,710.00	3.75%	2023/1/3	2037/11/19		
			4,500.00	3.75%	2023/1/13	2037/11/19		
世贸铭城	中信银行	20,000.00	5.60%	2021/10/27	2024/9/17	抵押		
世贸馨城	恒丰银行	13,000.00	5.00%	2023/6/30	2026/6/20	抵押		
非传统融资	和润置业	前海兴邦融资租赁有限	35,000.00	5.30%	2023/2/1	2024/8/15	抵押	

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	担保情况
		责任公司					
	世贸之都	中航国际租赁有限公司	33,333.67	5.56%	2022/6/15	2025/6/13	抵押
	泉州上实	中航国际租赁有限公司	20,000.00	5.25%	2023/6/15	2024/6/13	抵押
合计			566,007.67	-	-	-	-

(四) 发行人待偿还债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为8亿元，明细如下：

表6-59：发行人待偿还债券明细

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额	债券类别
1	20 藏城发	西藏城投	2020-11-17	2023-11-17	2025-11-17	3+2	2.00	3.80	2.00	一般公司债
2	22 藏城发	西藏城投	2022-9-7	2025-9-7	2027-9-7	3+2	6.00	3.75	6.00	一般公司债
合计		-	-	-	-	-	8.00	-	8.00	-

四、关联方关系及其交易

(一) 关联方与关联关系

1、发行人的控股股东及实际控制人

发行人控股股东和实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会。静安区国资委是静安区政府直属的特设机构。静安区政府授权静安区国资委按照国家、上海市有关法律、法规和规章以及区政府的有关规定，代表静安区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管静安区所属国有资产。

2、发行人的子公司

截至2023年6月末，发行人子公司的具体情况详见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人的合营企业和联营企业

截至2023年6月末，发行人合营企业和联营企业的具体情况详见本募集说明书“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

4、其他关联方

表6-60：发行人其他关联方

其他关联方名称	与发行人的关系
上海北方企业（集团）有限公司	集团同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海星舜置业有限公司	公司董事长陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事

（二）关联交易决策机制

1、关联交易制度

为规范公司关联交易，保护公司中小股东合法权益，公司制订了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》《对外担保决策制度》《独立董事制度》《信息披露事务管理制度》等制度文件，对关联交易的批准权限、决策程序、价格确定原则、决策回避制度及关联交易的监督进行了规定。

2、关联交易决策程序

发行人在《公司章程》《关联交易决策制度》中对关联交易决策程序进行了规范，主要内容如下：

(1) 《公司章程》的相关规定	
i	董事会对对外投资、收购出售或处置资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的具体权限范围如下：公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上，且低于人民币 3000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 的关联交易（公司提供担保除外）；或与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5% 以上，并低于人民币 3000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 的关联交易（公司提供担保除外）。
ii	董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该项提交股东大会审议。
iii	股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。对股东、实际控制人及其关联方提供的担保须

	经股东大会审议通过。
	(2) 《关联交易决策制度》 发行人现行有效的《关联交易决策制度》在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》的基础上详细规定了公司决策关联交易应当遵守的规则，包括：
i	规定了关联交易的定价原则 第十七条 公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行： （一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格； （二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格； （三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格； （四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定； （五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。
ii	进一步明确了关联交易的审批权限 第二十条 公司关联交易应当履行以下审议程序，且关联方应当回避表决： （一）公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元以上（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5% 以上的关联交易，应当提交公司股东大会审议。 （二）公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上、低于人民币 3,000 万元（公司提供担保除外）；或公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5% 以上，并低于人民币 3,000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 的关联交易（公司提供担保除外）的关联交易，由公司董事会审批。如董事会认为有必要的，可提交公司股东大会审批。 （三）公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。 公司为持有公司 5% 以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。 公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。 第二十四条 公司拟与关联人发生的交易金额人民币 300 万元以上或占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5% 以上的关联交易，应当由全体独立董事二分之一以上同意后，提交董事会讨论。
iii	按《上市规则》规定了关联交易的审计、评估程序 第二十六条 属于应由公司股东大会审议批准的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保、单纯减免公司义务的债务除外），公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估；但与公司日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。 若关联交易标的为公司股权，公司应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所，对交易标的最近一年又一期的财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若关联交易标的为股权以外的其他非现金资产，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估机构进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。
iv	规定了关联交易的决策程序及信息披露 第二十五条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事可以出席会议，在会上关联董事应当说明其关联关系并回避表决，关联董事不得代理其他董事行使表决权。 该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须

<p>经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。</p> <p>第二十七条 公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，并且不得代理其他股东行使表决权。股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应由非关联股东代表参加计票、监票。股东大会决议中应当充分披露非关联股东的表决情况。</p> <p>第二十九条 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）、公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。</p> <p>第三十至三十二条进一步规定了关联交易披露的细则。</p>

（三）关联方交易

1、关联交易

（1）采购商品、接受劳务情况

表6-61：近三年发行人关联采购情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
上海北方物业管理有限公司	物业管理	162.56	166.40	162.42

（2）销售商品、提供劳务情况表

表6-62：近三年发行人关联销售情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
上海星舜置业有限公司	劳务服务费	-	-	7.90
陈卫东	房屋销售	-	-	628.57
王信菁	房屋销售	-	-	746.47

2、关联租赁

表6-63：近三年发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度	2020 年度
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	18.53	18.35	18.35

3、关联担保

截至 2022 年末，发行人关联担保情况如下表所示：

表6-64：截至 2022 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	国投置业	60,000.00	59,994.18	2025/5/26	2027/5/25	否
发行人	世茂铭城	65,000.00	20,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
发行人	世茂之都	50,000.00	41,666.67	2025/6/14	2028/6/13	否
合计	-	175,000.00	121,660.85	-	-	-

4、关联方资金拆借

截至 2022 年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下表所示：

表 6-65：截至 2022 年末发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
拆入：				
北方集团	24,920.31	2013/1/23	实际还款日	4.9%

5、关联方资金拆借利息

近三年，发行人关联方资金拆借利息情况如下表所示：

表 6-66：近三年发行人关联方资金拆借利息情况

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
拆入资金利息支出：			
北方集团	1,238.05	1,238.05	1,241.45

6、关键管理人员薪酬

近三年，发行人关键管理人员薪酬情况如下表所示：

表 6-67：近三年发行人关键管理人员情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	856.71	808.80	640.23

7、关联方应收、应付款项情况

(1) 关联方应收款项情况

表 6-68：近三年末发行人关联方应收款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
------	-----	---------	---------	---------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海海爽实业有限公司	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	上海和田城市建设开发 公司职工技术协会	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22
	上海和泰花园物业管理 公司	146.18	146.18	146.18	146.18	146.18	146.18
	吴素芬	-	-	-	-	2.63	0.03

(2) 关联方应付款项情况

表6-69：近三年末发行人关联方应付款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付账款	上海北方物业管理有限公司	1,164.14	992.50	823.12
其他应付款	上海星舜置业有限公司	245.72	245.72	245.72
	北方小贷	3.90	3.90	3.90
	北方集团	41,940.64	40,727.01	39,488.95
	上海新和田投资发展有限公司	37.02	37.02	37.02
	上海市和田地区深化治理办公室	12.56	12.56	12.56
	上海和诚房地产有限公司	200.00	200.00	200.00
	上海北方物业管理有限公司	27.98	27.98	29.92

五、或有事项

(一) 对外担保情况

1、按揭担保情况

公司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，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。

2、除按揭担保外的对外担保情况

截至2023年6月末，发行人无除按揭担保外的对外担保情况。

(二) 重大未决诉讼或仲裁事项

截至2023年6月末，发行人不存在对生产经营或偿债能力产生重大影响的重
大未决诉讼及仲裁事项。

(三) 重大承诺及其他重要或有事项

1、重大承诺事项

无。

2、其他重要或有事项

无。

六、资产抵质押和其他限制用途情况

截至2022年末，发行人所有权受限制资产账面价值731,114.61万元，具体情况如下：

表6-70：2022 末发行人资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	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	-

截至2022年末，发行人主要抵押资产明细如下：

表6-71：2022 年末发行人主要抵押资产明细

单位：万元

资产名称	账科目	抵押权/质权人	账面价值	抵押期限	产权证编号
北方大厦	固定资产	宁波银行长宁支行	302.62	2021.12.14-2036.12.01	沪房地闸字（2009）第000857号
	投资性房地产		1,959.18	2021.12.14-2036.12.01	
商办楼	存货	光大银行上海静安支行	146,325.13	2021.11.25-2025.5.25	沪（2021）静字不动产权第025033号、沪（2021）静字不动产权第025034号
	投资性房地产		10,818.51		
中兴路1738号全幢房产及土地	固定资产	中国工商银行股份有限公司	29,068.38	2020.6.24-2035.6.23	沪房地静字（2016）第021443号
	无形资产	中国建设银行股份有限公司上海第六支行	6,655.02		
标牌市场及周边棚户区改造建设项目土地及在建房产	存货	交通银行股份有限公司西安甜水井街支行	410,170.60	2020.1.8-2024.12.31	陕（2019）西安市不动产权第0024828号 陕（2019）西安市不动产权第0023357号
	存货/固定资产			2020.5.21-2025.5.21	
世贸铭城DK-2工程	存货	中信银行股份有限公司西安明德门支行	35,163.44	2021.9.17-2024.9.17	陕（2018）泾阳县不动产权第0000255号
静安荟奥莱公园	固定资产	中航国际租赁有限	87,618.37	2022.5.25-2028.5.25	陕（2019）西咸新区不

资产名称	账面科目	抵押权/质权人	账面价值	抵押期限	产权证编号
		公司			动产权第 0000230 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000229 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000228 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000258 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000224 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000226 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000225 号、 陕（2019）西咸新区不 动产权第 0000231 号、 陕（2020）西咸新区不 动产权第 0000172 号

七、衍生金融工具和重大理财产品投资情况

截至募集说明书签署日，发行人无重大衍生金融工具和重大理财产品投资情况。

八、直接债务融资计划

截至募集说明书签署日，除本期中期票据外，发行人正在向上海证券交易所申请注册20亿元小公募公司债。

九、海外投资情况

截至募集说明书签署日，发行人无海外投资情况。

十、其他重要事项

（一）国能矿业取得环评批复

发行人于2023年7月21日公告了《西藏城市发展投资股份有限公司关于参股公司西藏国能矿业发展有限公司取得环评批复的公告》（公告编号：2023-047），主要内容如下：

“近日，西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“公司”）参股公司西藏国能矿业发展有限公司（以下简称“国能矿业”）收到西藏自治区生态环境厅《关于西藏自治区日土县结则茶卡盐湖矿区（改扩建）6万吨锂盐矿产资源（3万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响报告书的批复》（藏环审[2023]28号），主要内容如下：

我厅原则同意你公司按照《西藏自治区日土县结则茶卡盐湖矿区（改扩建）6万吨盐矿矿产资源（3万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响报告书》（简称“《报告书》”）所列的建设项目性质、规模、地点采用的生产工艺和拟采取的环境保护对策措施进行项目建设。原则同意《报告书》作为建设项目实施环境管理的依据。

公司将督促国能矿业按照环评批复和相关法律法规的要求进行项目管理与运营，确保建设项目实施和环境保护的协调和可持续发展。敬请广大投资者谨慎决策投资，注意投资风险。”

（二）发行人被证券监管部门和交易所采取监管措施的情况

1、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。

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，认真总结并吸取教训，加强相关人员对证券法律法规的学习，提升规范运作意识；加强内部控制和信息披露管理，切实提高公司规范运作水平和信息披露质量，维护公司及全体股东利益，促进公司健康、稳定、持续经营发展。

2、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互动平台回复投资者提问时未提示国能矿业相关项目环评审批可能暂停的风险，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。

发行人向上海证券交易所提交了整改报告，具体整改措施包括对《信息披露管理制度》进行修订、组织董监高及有关人员开展相关法律法规培训。通过本次整改，发行人公司管理层深刻认识到在信息披露工作中存在的问题和不足，发行人以此次整改为契机，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，切实维护公司及广大投资者的利益。

上述情况不会对发行人经营能力、偿债能力造成重大不利影响。

第七章 企业资信状况

一、信用评级情况

本期中期票据无评级。

发行人近三年主体信用评级情况如下表所示：

表 7-1：近三年发行人主体信用评级情况

时间	信用等级	评价展望	评级机构	评级标识的含义
2020 年度	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
2021 年度	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
2022 年度	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

二、银行授信情况

截至 2023 年 6 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 70.63 亿元，已使用额度 47.77 亿元，尚未使用的授信额度为 22.86 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表 7-2：发行人主要银行授信情况表

单位：万元

贷款银行	授信总额	已使用授信额度	尚余授信额度
交通银行	220,000.00	106,650.00	113,350.00
上海银行（委贷）	150,000.00	150,000.00	-
中信银行	65,000.00	20,000.00	45,000.00
工商银行	120,000.00	101,095.00	18,905.00
建设银行	50,000.00	48,550.00	1,450.00
宁波银行	29,000.00	27,555.00	1,445.00
厦门国际银行	12,300.00	10,824.00	1,476.00
恒丰银行	60,000.00	13,000.00	47,000.00
合计	706,300.00	477,674.00	228,626.00

三、违约记录

近三年及一期，发行人及重要子公司各类债务能够按期还本付息，无债务违约情况，信用记录良好。

四、发行及偿付直接债务融资的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司待偿还债券余额 8.00 亿元，均为一般公司债。发行人及其子公司已发行直接债务融资工具情况如下：

表 7-3：发行人直接债务融资历史情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	债券类型	偿还情况
1	15 藏城投	2015-10-15	2020-10-15	2022-10-15	5+2	9.00	5.00	0.00	一般公司债	已兑付
2	20 藏城发	2020-11-17	2023-11-17	2025-11-17	3+2	2.00	4.50	2.00	一般公司债	尚未兑付
3	22 藏城发	2022-09-07	2025-09-07	2027-09-07	3+2	6.00	3.75	6.00	一般公司债	尚未兑付

截至本募集说明书签署日，发行人均已按时、足额偿还上述直接债务融资工具本金和利息，未有还本付息违约记录。

五、其他重要资信状况

为发行人出具 2020-2022 年审计报告的会计师事务所为立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信会计师事务所”），发行人 2020 年审计报告签字注册会计师为韩频、郑刚，2021 年审计报告签字注册会计师为曹毅、郑刚，2022 年审计报告签字注册会计师为韩频、赵健。

报告期内，立信会计师事务所受到的行政处罚如下：

1、2020 年 12 月 17 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局下发的【2020】19 号行政处罚决定书（简称处罚决定书）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为广东风华高新科技股份有限公司提供 2016 年财务报表审计服务过程中，未能勤勉尽责，出具的审计报告文件存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 75 万元，并处以 75 万元罚款；对涉案注册会计师宣宜辰和陈雷给予警告，并分别处以 3 万元罚款。

2、2022 年 11 月 25 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会下发的【2022】65 号行政处罚决定书（简称处罚决定书）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为江苏德威新材料股份有限公司提供 2018 年至 2019 年度财务报表审计服务过程中，未勤勉尽责，出具的审计

报告存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 254.72 万元，并处以 254.72 万元罚款；对涉案注册会计师杨力生、印爱杰给予警告，并分别处以 20 万元罚款。

报告期内，立信会计师事务所收到的立案调查情况如下：

1、2021 年 8 月 31 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会出的立案告知书（证监立案字 0042021001 号）。主要针对立信会计师事务所在山东龙力生物科技股份有限公司年报审计执业未勤勉尽责的立案调查，目前尚未最终结案。

报告期内，立信会计师事务所收到的行政监管措施情况如下：

1、2020 年 1 月 10 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书沪证监决【2020】2 号。该决定涉及上海之江生物科技股份有限公司，针对该公司 2015 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日 IPO 申报的财务报告审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张建新、司维、覃剑锋出具“警示函”。

2、2020 年 1 月 10 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书沪证监决【2020】3 号。该决定涉及长发集团长江投资实业股份有限公司，针对该公司 2017 年度内部控制审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师陈竑、彭城出具“警示函”。

3、2020 年 1 月 13 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2020】13 号。该决定涉及安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司，针对该公司首次公开发行股票审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师孙晓爽、杨俊玉出具“警示函”。

4、2020 年 1 月 20 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会浙江监管局行政监管措施决定书【2020】7 号。该决定涉及嘉兴斯达半导体股份有限公司，针对该公司 2015-2018 年 1-6 月审计，并对立信会计师事务所出具“警示函”。

5、2020 年 3 月 20 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2020】32 号。该决定涉及鼎龙文化股份有限公司（曾用名骅威文化股份有限公司），针对该公司 2018 年度年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师陈延柏、黄翠冬出具“警示函”。

6、2020 年 3 月 24 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书沪证监决【2020】69 号。该决定涉及上海至正道化高分子材料股份有限公司，针对该公司 2017 年、2018 年年报审计和 2018 年度内部控制审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张勇、薛淳琦出具“警示函”。

7、2020 年 8 月 14 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书【2020】149 号。该决定涉及珈伟新能源股份有限公司，针对该公司 2019 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师钟宇出具“监管谈话”。

8、2020 年 11 月 16 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书【2020】194 号。该决定涉及神州长城股份有限公司，针对该公司 2017 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师廖家河、冯雪出具“警示函”。

9、2020 年 12 月 21 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书【2020】121 号。该决定涉及维维食品饮料股份有限公司，针对该公司 2018 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师郑晓东、冯蕾出具“警示函”。

10、2020 年 12 月 21 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2020】176 号。该决定涉及江门市科恒实业股份有限公司，针对该公司 2019 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师钟宇、邓庆慧出具“警示函”。

11、2020 年 12 月 31 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会湖南监管局行政监管措施决定书【2020】50 号。该决定涉及湖南景峰医药股份有限公司，针对该公司 2019 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张再鸿、赵姣出具“警示函”。

12、2021 年 7 月 14 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书【2021】74 号。该决定涉及江苏保千里视像科技集团股份有限公司，针对该公司 2015 年、2016 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师宣宜辰、陈雷出具“警示函”。

13、2021 年 7 月 22 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2021】51 号。该决定涉及湛江国联水产开发股份有限公司，针对该公司 2018 年、2019 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师梁谦海、陈清松、刘会锋出具“警示函”。

14、2021 年 12 月 13 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会厦门监管局行政监管措施决定书【2021】42 号。该决定涉及奥佳华智能健康科技集团股份有限公司，针对该公司 2019 年度、2020 年度年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张勇、杨镇宇出具“警示函”。

15、2022 年 2 月 8 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书【2022】27 号。该决定涉及北京久其软件股份有限公司，针对该公司 2017 年、2018 年财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张军书、梁谦海、胡磔出具“警示函”。

16、2022 年 2 月 10 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书【2022】28 号。该决定涉及北京汉邦高科数字技术股份有限公司，针对该公司 2018 年度、2019 年度财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师吴雪、张世辉出具“警示函”。

17、2022 年 3 月 24 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书【2022】6 号。该决定涉及游族网络股份有限公司，针对该公司 2019 年度财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张宇、朱锐出具“警示函”。

18、2022 年 4 月 8 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2022】43 号。该决定涉及福能东方装备科技股份有限公司，针对该公司 2020 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师何其瑞、关剑梅出具“警示函”。

19、2022 年 5 月 11 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书【2022】47 号。该决定涉及南京红太阳股份有限公司，针对该公司 2018 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师肖厚祥、王涛出具“警示函”。

20、2022 年 6 月 6 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2022】71 号。该决定涉及广州市香雪制药股份

有限公司，针对该公司 2019 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师梁谦海、马玥出具“警示函”。

21、2022 年 8 月 24 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2022】121 号。该决定涉及广州市昊志机电股份有限公司，针对该公司 2021 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师吴常华、刘冬冬出具“警示函”。

22、2022 年 10 月 11 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书【2022】135 号。该决定涉及广东嘉元科技股份有限公司，针对该公司 2021 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师李新航、陈驹健出具“警示函”。

23、2022 年 10 月 13 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会湖南监管局行政监管措施决定书【2022】29 号。该决定涉及湖南景峰医药股份有限公司，针对该公司 2020 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张再鸿、赵姣出具“警示函”。

24、2022 年 11 月 7 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会山东监管局行政监管措施决定书【2022】64 号。该决定涉及威龙葡萄酒股份有限公司，针对该公司 2021 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师常明、杨彩凤采取“监管谈话”。

25、2022 年 12 月 7 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会河南监管局行政监管措施决定书【2022】55 号。该决定涉及棕榈生态城镇发展股份有限公司，针对该公司 2021 年度财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师王耀华、吴可方出具“警示函”。

26、2022 年 12 月 13 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会新疆监管局行政监管措施决定书【2022】37 号。该决定涉及光正眼科医院集团股份有限公司，针对该公司 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师朱瑛、徐珍出具“警示函”。

27、2022 年 12 月 23 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会山东监管局行政监管措施决定书【2022】70 号。该决定涉及山东中磁视讯股份有限公司，针对该公司 2018 年、2019 年财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师林盛、张桂英、杨宝莹采取“监管谈话”。

28、2022 年 12 月 29 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会青海监管局行政监管措施决定书青证监措施字【2022】6 号。该决定涉及青海华鼎实业股份有限公司，针对该公司 2021 年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张小惠、刘国荣出具“警示函”。

29、2022 年 12 月 29 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会西藏监管局行政监管措施决定书【2022】17 号。该决定涉及西藏华钰矿业股份有限公司，针对该公司 2017 年、2018 年年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师王可、朱锦梅、张世辉、罗振邦出具“警示函”。

30、2023 年 1 月 18 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会贵州监管局行政监管措施决定书【2023】2 号。该决定涉及华夏航空股份有限公司，针对该公司 2021 年年报审计，并对立信会计师事务所出具“警示函”。

31、2023 年 2 月 2 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会新疆监管局行政监管措施决定书【2023】1 号。该决定涉及新疆机械研究院股份有限公司，针对该公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度年报审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师朱瑛、张艳、陈继出具“警示函”。

32、2023 年 4 月 24 日，立信会计师事务所收到中国证券监督管理委员会河南监管局行政监管措施决定书【2023】9 号。该决定涉及河南银鸽实业投资股份有限公司，针对该公司 2018 年度财务报表审计，并对立信会计师事务所以及注册会计师张福建、田立出具“警示函”。

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其参与债券发行业务活动资格的情形。

第八章 发行人 2023 年 1-9 月基本状况

本募集说明书中有关发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度度经审计的合并和母公司财务报表及发行人 2023 年度 1-6 月未经审计财务报表等相关信息请参见本募集说明书第六章。非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人 2023 年 1-9 月财务数据来自发行人出具的未经审计的 2023 年三季度财务报表。

一、发行人 2023 年 1-9 月主营业务情况

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 186,382.15 万元、251,445.78 万元、245,647.87 万元和 143,374.51 万元，主营业务收入分别为 185,258.22 万元、249,533.22 万元、242,969.89 万元和 140,431.90 万元；实现净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 1,486.43 万元，具体情况如下：

（一）主营业务收入情况

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人主营业务收入构成情况如下：

表8-1： 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人主营业务收入情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年度		2020 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	140,431.90	97.95	242,969.89	98.91	249,533.22	99.24	185,258.22	99.40
房地产销售	135,126.21	94.24	232,608.98	94.69	241,724.63	96.13	178,129.96	95.57
其中：住宅	123,937.54	86.44	223,463.58	90.97	227,092.56	90.32	175,886.59	94.37
商业地产	11,188.67	7.80	9,145.40	3.72	14,632.07	5.82	2,243.37	1.20
商场经营	5,096.33	3.55	5,001.35	2.04	2,418.70	0.96	2,533.40	1.36
客房餐饮	209.36	0.15	5,359.56	2.18	5,389.90	2.14	4,594.86	2.47
其他业务收入	2,942.61	2.05	2,677.98	1.09	1,912.56	0.76	1,123.93	0.60
合计	143,374.51	100.00	245,647.87	100.00	251,445.78	100.00	186,382.15	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 186,382.15 万元、251,445.78 万元、245,647.87 万元和 143,374.51 万元，呈稳健增长趋势；其中房地产业务收入占比分别为 95.57%、96.13%、94.69%和 94.24%，占比较高。发行人其他业务收入主要系投资性房地产项目租转售产生的收入以及投资性房地产项目的租金收入。

(二) 主营业务成本情况

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人主营业务成本构成情况如下：

表8-2： 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
主营业务成本	91,819.61	98.22	167,157.59	99.28	175,783.48	99.60	122,254.62	99.46
房地产销售	91,719.34	98.11	165,815.65	98.48	174,496.02	98.88	120,957.34	98.40
其中：住宅	82,549.43	88.30	161,061.18	95.66	164,043.19	92.95	119,881.28	97.53
商业地产	9,169.91	9.81	4,754.47	2.82	10,452.83	5.92	1,076.06	0.88
商场经营	85.29	0.09	735.45	0.44	768.79	0.44	761.11	0.62
客房餐饮	14.98	0.02	606.49	0.36	518.67	0.29	536.18	0.44
其他业务成本	1661.94	1.78	1,208.97	0.72	697.21	0.40	663.86	0.54
合计	93,481.55	100.00	168,366.56	100.00	176,480.69	100.00	122,918.49	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 122,918.49 万元、176,480.69 万元、168,366.56 万元和 93,481.55 万元，营业成本以房地产销售成本为主。2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人房地产销售成本在同期营业成本中占比分别为 98.40%、98.88%、98.48%和 98.11%。总体来看，2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人的营业成本与营业收入的构成情况、发展趋势基本保持一致。

(三) 主营业务毛利润和毛利率情况

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

表8-3： 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人主营业务毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务	48,612.29	97.43	75,812.30	98.10	73,749.75	98.38	63,003.59	99.28
房地产销售	43,406.87	87.00	66,793.32	86.43	67,228.61	89.68	57,172.62	90.09
其中：住宅	41,388.11	82.95	62,402.39	80.75	63,049.37	84.11	56,005.31	88.25
商业地产	2,018.76	4.05	4,390.93	5.68	4,179.24	5.57	1,167.31	1.84
商场经营	5,011.04	10.04	4,265.90	5.52	1,649.91	2.20	1,772.29	2.79
客房餐饮	194.38	0.39	4,753.07	6.15	4,871.23	6.50	4,058.68	6.40
其他业务	1,280.67	2.57	1,469.01	1.90	1,215.34	1.62	460.07	0.72

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
合计	49,892.96	100.00	77,281.31	100.00	74,965.09	100.00	63,463.66	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率情况如下：

表8-4： 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月发行人主营业务毛利率情况表

单位：%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务	34.62	31.20	29.56	34.01
房地产销售	32.12	28.71	27.81	32.10
其中：住宅	33.39	27.93	27.76	31.84
商业地产	18.04	48.01	28.56	52.03
商场经营	98.33	85.30	68.21	69.96
客房餐饮	92.84	88.68	90.38	88.33
其他业务	43.52	54.86	63.55	40.93
合计/综合毛利率	34.80	31.46	29.81	34.05

近三年及一期，发行人分别实现毛利润 63,463.66 万元、74,965.09 万元、77,281.31 万元和 49,892.96 万元，毛利润以房地产销售为主。近三年及一期，房地产销售毛利润占合计的 90.09%、89.68%、86.43%和 87.00%。报告期内，发行人营业毛利率分别为 34.05%、29.81%、31.46%和 34.80%。

（四）房地产项目收入确认及去化情况表

2023 年 1-9 月发行人房地产项目收入确认情况及截至 2023 年 9 月末的去化情况如下表所示：

表8-5： 2023 年 1-9 月发行人房地产项目情况表

单位：万元

分产品	项目业态	所在城市	2023 年 1-9 月	截至 2023 年 9 月末去化率
佘山和园	住宅	上海	122,962.26	98.95%
静安广场 DK3	商业、办公	西安	9,578.74	40.38%
海宸尊域·九龙居 (C-3-1 地块)	商业、公寓、住宅	泉州	2,071.90	86.09%
临汾名城	商业、车位	上海	313.33	86.75%
海宸尊域二期 (B-1 地块)	商业、公寓、住宅	泉州	52.29	88.80%
和源福邸	住宅、车位	上海	53.33	96.08%
和泰花园	住宅、车位	上海	25.00	99.98%

分产品	项目业态	所在城市	2023 年 1-9 月	截至 2023 年 9 月末 去化率
合计			135,056.85	-

二、发行人 2023 年 1-9 月财务状况

(一) 编制基础是否变化

2023 年 1-9 月，发行人财务数据的编制基础未发生变化。

(二) 重大会计政策、会计估计是否变更

2023 年 1-9 月，发行人重大会计政策、会计估计未发生变更。

(三) 财务数据是否追溯调整或重述

2023 年 1-9 月，发行人财务数据未进行追溯调整或重述。

(四) 合并报表范围是否变化情况

2023 年 1-9 月，发行人合并报表范围增加 2 家子公司。

单位：%

时间/项目	企业名称	持股比例	变动原因
合并范围增加	上海北方荟商业管理有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	泉州藏投酒店有限公司	100.00	新设成立

(五) 2023 年 1-9 月财务数据

1、发行人合并报表

表8-6： 发行人 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末
流动资产：		
货币资金	60,228.32	58,343.18
应收账款	2,132.01	1,449.52
预付款项	1,546.69	916.58
其他应收款	11,562.32	8,107.29
存货	900,335.22	933,725.89
其他流动资产	61,585.42	36,939.67
流动资产合计	1,037,389.99	1,039,482.13
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-

项目	2023 年 9 月末	2022 年末
长期股权投资	13,048.62	17,279.66
其他权益工具投资	10,763.98	10,507.98
投资性房地产	31,603.46	16,430.08
固定资产	221,053.46	242,003.58
在建工程	28,816.50	8,981.30
生产性生物资产	-	-
无形资产	21,570.08	22,089.64
长期待摊费用	2,381.68	2,705.22
递延所得税资产	16,669.54	16,397.49
其他非流动资产	18,583.00	18,575.74
非流动资产合计	364,490.32	354,970.69
资产总计	1,401,880.31	1,394,452.82
流动负债：		
短期借款	-	-
应付账款	97,335.96	168,118.21
预收款项	620.33	589.43
合同负债	127,718.98	187,909.08
应付职工薪酬	258.85	494.20
应交税费	48,147.84	25,112.25
其他应付款	263,781.17	93,765.68
一年内到期的非流动负债	79,363.34	185,479.74
其他流动负债	11,647.07	13,101.47
流动负债合计	628,873.53	674,570.07
非流动负债：		
长期借款	244,611.34	242,591.60
应付债券	80,716.35	80,565.63
长期应付款	75,580.63	25,058.04
递延收益	33.28	33.28
递延所得税负债	2,391.54	2,327.54
非流动负债合计	403,333.14	350,576.10
负债合计	1,032,206.67	1,025,146.16
所有者权益：		
股本	81,966.07	81,966.07
资本公积	164,164.67	164,164.67
其它综合收益	6,790.48	6,598.48
盈余公积	3,599.01	3,599.01

项目	2023 年 9 月末	2022 年末
未分配利润	126,473.53	121,634.28
归属于母公司所有者权益合计	382,993.78	377,962.53
少数股东权益	-13,320.14	-8,655.87
所有者权益合计	369,673.63	369,306.66
负债和所有者权益总计	1,401,880.31	1,394,452.82

表8-7： 发行人 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
营业总收入	143,374.51	245,647.87
其中：营业收入	143,374.51	245,647.87
营业总成本	137,091.76	229,185.00
其中：营业成本	93,481.55	168,366.56
税金及附加	15,936.38	18,413.62
销售费用	6,667.87	10,792.08
管理费用	10,983.52	14,350.30
财务费用	10,022.45	17,262.45
其中：利息费用	11,420.49	18,051.43
利息收入	1,457.15	1,370.10
加：其他收益	8.39	28.35
投资收益	1,036.36	2,164.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	489.16	1,177.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
信用减值损失	-280.71	-314.84
资产减值损失	-	-3,039.64
资产处置收益	-	13.36
营业利润	7,046.79	15,315.00
加：营业外收入	127.38	158.50
减：营业外支出	87.60	168.89
利润总额	7,086.57	15,304.61
减：所得税	5,600.13	10,527.93
净利润	1,486.43	4,776.69
归属于母公司股东的净利润	6,150.70	11,724.66
少数股东损益	-4,664.27	-6,947.97
其他综合收益税后净额	192.00	-1,045.35

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
综合收益总额	1,678.43	3,731.34
归属于母公司股东的综合收益总额	6,342.70	10,679.31
归属于少数股东的综合收益总额	-4,664.27	-6,947.97

表8-8： 发行人 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,879.56	294,325.79
收到的税费返还	2,512.85	5,012.52
收到其他与经营活动有关的现金	6,038.10	5,008.30
经营活动现金流入小计	109,430.50	304,346.62
购买商品、接受劳务支付的现金	143,000.12	129,909.88
支付给职工以及为职工支付的现金	5,512.66	7,254.74
支付的各项税费	24,414.25	51,313.13
支付其他与经营活动有关的现金	11,325.35	13,509.75
经营活动现金流出小计	184,252.38	201,987.50
经营活动产生的现金流量净额	-74,821.88	102,359.12
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,646.45	-
取得投资收益收到的现金	667.20	1,266.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.78	15.64
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	5,318.43	1,282.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69.69	9,421.98
投资支付的现金	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	69.69	9,421.98
投资活动产生的现金流量净额	5,248.74	-8,139.35
筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	432,555.00	172,419.25
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	432,555.00	172,419.25
偿还债务支付的现金	337,404.47	260,946.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,694.69	34,721.55
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	-

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
筹资活动现金流出小计	361,099.16	295,668.44
筹资活动产生的现金流量净额	71,455.84	-123,249.20
现金及现金等价物净增加额	1,882.70	-29,029.43
期初现金及现金等价物余额	55,309.82	84,339.25
期末现金及现金等价物余额	57,192.52	55,309.82

2、发行人母公司报表

表8-9： 发行人 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月末	2022年末
流动资产：		
货币资金	9,530.74	17,478.20
应收股利	27,285.30	-
应收账款	12,552.13	12,552.13
预付款项	11.99	-
其他应收款	585,830.10	533,885.37
其他流动资产	216.03	136.57
流动资产合计	635,426.29	564,052.27
非流动资产：		
长期股权投资	287,459.72	287,040.67
固定资产	0.74	0.74
非流动资产合计	287,460.46	287,041.41
资产总计	922,886.76	851,093.68
流动负债：		
短期借款	-	-
应付账款	1,650.00	1,580.50
应付职工薪酬	11.89	-
应交税费	426.82	641.53
其他应付款	424,131.63	270,585.74
应付股利	-	-
一年内到期的非流动负债	-	80,121.73
流动负债合计	426,220.34	352,929.51
非流动负债：		
长期借款	10,470.17	51,641.33
应付债券	80,716.35	80,565.63
长期应付款	30,207.58	-
非流动负债合计	121,394.11	132,206.96

项目	2023年9月末	2022年末
负债合计	547,614.45	485,136.47
所有者权益（或股东权益）：		
股本	81,966.07	81,966.07
资本公积	248,957.03	248,957.03
盈余公积	6,373.39	6,373.39
未分配利润	37,975.82	28,660.72
所有者权益合计	375,272.31	365,957.22
负债和所有者权益总计	922,886.76	851,093.68

表8-10：发行人 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
营业收入	3,370.70	8,993.54
减：营业成本	559.32	786.06
税金及附加	7.95	64.09
销售费用	149.92	245.98
管理费用	1,020.47	1,147.26
财务费用	1,633.03	4,783.53
其中：利息费用	12,872.55	14,961.41
利息收入	11,240.98	10,183.24
加：其他收益	2.01	2.79
投资收益	10,419.06	1,136.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	419.06	1,045.57
信用减值损失	-19.97	-0.03
资产减值损失	-	-
资产处置收益	-	-
营业利润	10,681.55	3,105.94
加：营业外收入	0.00	-
减：营业外支出	55.00	55.00
利润总额	10,626.55	3,050.94
减：所得税费用	0.00	383.17
净利润	10,626.55	2,667.77
综合收益总额	10,626.55	2,667.77

表8-11：发行人 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
经营活动产生的现金流量：		

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	80.63	204.59
收到的税费返还	31.18	-
收到其他与经营活动有关的现金	252.46	497.99
经营活动现金流入小计	364.27	702.58
购买商品、接受劳务支付的现金	2.80	250.69
支付给职工以及为职工支付的现金	558.21	1,365.96
支付的各项税费	494.95	1,287.59
支付其他与经营活动有关的现金	543.66	587.24
经营活动现金流出小计	1,599.62	3,491.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,235.35	-2,788.90
投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	90.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	90.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	90.99
筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	230,000.00	102,079.25
收到其他与筹资活动有关的现金	223,016.77	17,037.91
筹资活动现金流入小计	453,016.77	119,117.15
偿还债务支付的现金	171,107.00	123,580.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,886.85	14,031.83
支付其他与筹资活动有关的现金	277,735.03	-
筹资活动现金流出小计	459,728.88	137,611.83
筹资活动产生的现金流量净额	-6,712.11	-18,494.67
现金及现金等价物净增加额	-7,947.46	-21,192.58
期初现金及现金等价物余额	17,478.20	38,670.78
期末现金及现金等价物余额	9,530.74	17,478.20

三、发行人 2023 年 1-9 月资信状况

(一) 评级情况

发行人 2023 年 1-9 月评级情况未发生变动。

(二) 银行授信情况

截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 62.33 亿元，已使用额度 45.62 亿元，尚未使用的授信额度为 16.71 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表8-12：截至 2023 年 9 月末发行人主要银行授信情况表

单位：万元

贷款银行	授信总额	已使用授信额度	尚余授信额度
交通银行	220,000.00	212,300.00	7,700.00
中信银行	65,000.00	20,000.00	45,000.00
工商银行	120,000.00	101,095.00	18,905.00
建设银行	50,000.00	48,550.00	1,450.00
宁波银行	29,000.00	29,000.00	-
厦门国际银行	12,300.00	12,300.00	-
恒丰银行	60,000.00	13,000.00	47,000.00
浦发银行	67,000.00	20,000.00	47,000.00
合计	623,300.00	456,245.00	167,055.00

(三) 债务违约纪录

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司各类债务能够按期还本付息，无债务违约情况，信用记录良好。

四、发行人 2023 年 9 月末对外担保情况

(一) 按揭担保情况

公司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，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。

(二) 除按揭担保外的对外担保情况

截至2023年9月末，发行人无除按揭担保外的对外担保情况。

五、发行人 2023 年 9 月末资产抵质押和其他限制用途情况

截至2023年9月末，发行人所有权受限制资产账面价值732,776.57万元，具体情况如下：

表8-13：截至 2023 年 9 月末发行人资产受限情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	3,035.81	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	579,227.30	银行贷款抵押
固定资产	86,245.23	银行贷款抵押
投资性房地产	28,923.34	银行贷款抵押
在建工程	28,816.50	银行贷款抵押
无形资产	6,528.39	银行贷款抵押
合计	732,776.57	-

六、发行人 2023 年 9 月末有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

2022年末及2023年9月末，发行人有息负债余额分别为611,226.46万元和709,525.02万元，占同期末总负债的比例分别为59.62%和68.74%。2022年末及2023年9月末，发行人有息负债构成情况如下：

表8-14：2022 年末及 2023 年 9 月末发行人有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款（有息部分）	229,253.36	32.31	77,531.45	12.68
一年内到期的非流动负债	79,363.34	11.19	185,479.74	30.35
长期借款	244,611.34	34.48	242,591.60	39.69
应付债券	80,716.35	11.38	80,565.63	13.18
长期应付款	75,580.63	10.64	25,058.04	4.10
有息负债合计	709,525.02	100.00	611,226.46	100.00

（二）发行人有息负债期限结构及担保结构

截至2023年9月末，发行人有息负债期限结构情况如下：

表8-15：2023 年 9 月末发行人有息负债期限结构

单位：万元

科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
其他应付款（有息部分）	10,000.00	-	-	219,253.36	229,253.36
一年内到期的非流动负债	79,363.34	-	-	-	79,363.34
长期借款	-	44,617.52	13,000.00	186,993.82	244,611.34
应付债券	20,748.39	-	-	59,967.96	80,716.35
长期应付款	30,207.59	45,373.04	-	-	75,580.63
合计	140,319.32	89,990.56	13,000.00	466,215.14	709,525.02

截至2023年9月末，发行人有息负债担保结构情况如下：

表8-16：2023年9月末发行人有息负债担保结构

单位：万元

项目	信用借款	抵押借款	合计
其他应付款（有息部分）	229,253.36	-	229,253.36
一年内到期的非流动负债	-	79,363.34	79,363.34
长期借款	10,470.17	234,141.17	244,611.34
应付债券	80,716.35	-	80,716.35
长期应付款	-	75,580.63	75,580.63
合计	320,439.88	389,085.14	709,525.02

（三）主要借款明细

截至2023年9月末，发行人主要银行借款情况如下：

表8-17：2023年9月末发行人主要借款明细

单位：万元

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	担保情况
银行借款	西藏城投	宁波银行	10,000.00	4.20%	2023/6/14	2024/6/13	信用
	西藏城投	厦门国际银行	10,455.00	5.23%	2022/6/8	2024/6/7	信用
	国投置业	工商银行	19,998.00	3.50%	2023/3/31	2033/3/29	抵押
			39,996.00		2023/4/6		
			12,500.00		2023/4/17		
			25,001.00		2023/4/18		
			1,200.00		2023/5/23		
	2,400.00	2023/5/24					
	国投置业	宁波银行	9,860.00	4.70%	2021/12/23	2036/10/31	抵押
	国投置业	宁波银行	7,575.00	4.995%	2017/10/27	2032/9/20	抵押
和润置业	交通银行（内部银团）	2,880.00	5.20%	2020/1/17	2024/12/31	抵押	
		28,320.00	5.20%	2020/1/19	2024/12/31		

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	担保情况
			9,140.00	5.55%	2020/5/29	2025/5/21	
			1,150.00	5.55%	2020/8/14	2024/12/31	
			550.00	5.50%	2020/9/24	2024/12/31	
			4,390.00	5.50%	2020/11/13	2024/12/31	
			750.00	5.50%	2020/12/11	2024/12/31	
			3,160.00	5.50%	2021/1/15	2024/12/31	
			3,790.00	5.50%	2021/2/9	2024/12/31	
			6,300.00	5.50%	2021/3/17	2024/12/31	
			1,000.00	5.55%	2021/4/28	2024/12/31	
			2,100.00	5.55%	2021/5/20	2024/12/31	
			900.00	5.55%	2021/6/24	2024/12/31	
			750.00	5.55%	2021/6/28	2024/12/31	
			400.00	5.55%	2021/7/30	2024/12/31	
			1,800.00	5.50%	2021/9/23	2024/12/31	
			1,350.00	5.50%	2021/10/19	2024/12/31	
			2,450.00	5.50%	2021/10/27	2024/12/31	
			5,440.00	5.50%	2021/11/25	2024/12/31	
			5,100.00	5.55%	2021/12/23	2024/12/31	
			8,840.00	5.60%	2022/6/1	2024/12/31	
			5,890.00	5.60%	2022/6/1	2024/12/31	
	藏投酒店	建设银行	90.00	3.75%	2022/12/8	2037/11/19	抵押
			43,710.00	3.75%	2023/1/3	2037/11/19	
			4,500.00	3.75%	2023/1/13	2037/11/19	
	世贸铭城	中信银行	8,000.00	5.60%	2021/10/27	2024/9/17	抵押
	世贸铭城	浦发银行	19,960.00	4.90%	2023/7/20	2027/12/21	抵押
世贸馨城	恒丰银行	13,000.00	5.00%	2023/6/30	2026/6/20	抵押	
非传统融资	和润置业	前海兴邦融资租赁有限责任公司	30,000.00	5.30%	2023/2/1	2024/8/15	抵押
	世贸之都	中航国际租赁有限公司	33,333.67	5.56%	2022/6/15	2025/6/13	抵押
	泉州上实	中航国际租赁有限公司	20,000.00	5.25%	2023/6/15	2024/6/13	抵押
合计			408,028.67	-	-	-	-

七、发行人 2023 年 1-9 月重大事项排查情况

表8-18：发行人 2023 年 1-9 月主要财务指标变动情况

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	变动比率	变动原因
总资产	1,401,880.31	1,394,452.82	0.53	-

总负债	1,032,206.67	1,025,146.16	0.69	-
净资产	369,673.63	369,306.66	0.10	-
项目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变动比率	变动原因
营业收入	143,374.51	172,630.65	-16.95	本期房地产销售项目收入较低所致
营业利润	7,046.79	10,197.72	-30.90	
利润总额	7,086.57	10,198.51	-30.51	
净利润	1,486.43	3,778.11	-60.66	
经营活动产生的现金流量净额	-74,821.88	45,173.30	-265.63	本期销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款

2023 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-74,821.88 万元，主要系发行人本期销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款所致。发行人不断提升管理水平，全力加快包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块、世贸新都以及泉州 C-3-2 地块等项目的工程建设；积极做好福建泉州海宸尊域（二期）、西安和润静安广场公寓及商办楼项目、璟宸尊域府项目、西咸世贸铭城及世贸馨城项目的推盘销售和资金回笼。与此同时，公司还将继续加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，并深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

除上述情况之外，发行人 2023 年 1-9 月无涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

八、发行人 2023 年度情况预披露

发行人 2023 年度经营、财务和资信情况无重大不利变化。

第九章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无担保，能否如期兑付取决于发行人信用。

本期债务融资工具依法发行后，发行人经营状况变化导致的投资风险，由投资者自行承担。

第十章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依

法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于同意征集等。

一、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6、其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1、同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息;
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要;
- (3) 同意征集的实施程序: 包括征集方案的发送日、发送方式, 同意征集开放期、截止日(开放期最后一日), 同意回执递交方式和其他相关事宜;
- (4) 征集方案概要: 包括方案标题、主要内容等;
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;
- (6) 相关中介机构及联系方式(如有);
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2、同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项, 遵守法律法规和银行间市场自律规则, 尊重社会公德, 不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的, 将分别制定征集方案。

3、同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后, 可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的, 方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案, 可向发行人获取。

4、同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5、同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6、同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1、持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2、发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3、发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4、除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1、发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2、发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1、除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2、除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3、满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1、征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2、发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十二章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）及《西藏城市发展投资股份有限公司章程》等相关规定，制定了《西藏城市发展投资股份有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人制定了《西藏城市发展投资股份有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》。在该制度中发行人明确了关于非金融企业债务融资工具信息披露的内容和标准；详细描述了信息披露的程序；确定了信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责。披露制度还详细阐述信息披露相关文件、资料的档案管理方法，说明了在信息披露过程中对于相关人员的失职情况所应采取的责任追究和处理措施。

（三）信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：刘颖

职务：董事会秘书

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前信息披露

本期债务融资工具发行日前 3 个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、法律意见书；
- 3、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- 4、信息披露事务管理制度；
- 5、交易商协会要求的其他信息披露文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；
- 3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，发行人发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

第十三章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（如有，以下简称“增进机构”）、受托管理人（如有）产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1、发行人；

2、增进机构；

3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2、发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
- 8、发行人进行重大债务重组；
- 9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；
- 10、发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构（如有）认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构（如有）发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；
- 4、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四) 【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书 另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

(七) 【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决,应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见,召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理,遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复,相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务,不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动,损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有

人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十四章 投资人保护条款

一、事先承诺条款

(一) 评级承诺

截至本募集说明书签署之日，在非金融企业债务融资工具市场，发行人主体评级为 AA，发行人承诺在本期债务融资工具存续期间，若主体评级下调至 AA-及以下，则触发“（二）处置程序”约定的保护机制。

(二) 处置程序

如果发行人违反第（一）条中的承诺情形，应立即启动如下保护机制：

1、确认与披露

(1) 第（一）条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露¹，并书面通知主承销商。

(2) 承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果²。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第（一）条触发情形，则直接适用第 2、3 条中约定的救济与豁免机制。

(3) 发行人确认并披露其未发生第（一）条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第（一）条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果³及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上

¹ 披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等。

² 如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

³ 如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第（一）条触发情形，则直接适用第 2、3 条中约定的救济与豁免机制。

2、宽限期

发行人在发生第（一）条触发情形之后有 30 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复至约定的承诺情形，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反承诺，无需适用第 3 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至约定承诺情形的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至约定承诺情形，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

3、救济与豁免机制

（1）本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第（一）条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至约定的承诺情形，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

（2）发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反承诺。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反承诺；

有条件豁免本期债务融资工具违反承诺，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

发行人对本期债务融资工具增加担保。

（3）参加持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额超过本期债务融资工具总表决权的 1/2，并经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持

有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 30 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

(4) 如果参加持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未超过本期债务融资工具总表决权的 1/2，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到参加会议持有人所持表决权 2/3 以上或未经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过，视同无条件获得豁免。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排，或者未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一立即到期应付的情况及后续安排。

(5) 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

(6) 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 30 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一立即到期应付。

(7) 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，

均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有【10】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮 50BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）持有人有权启动追索

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）违约金

发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交上海仲裁委员会，仲裁地点为上海，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关机构

一、发行人

名称：西藏城市发展投资股份有限公司

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

法定代表人：陈卫东

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

联系人：黄伟华

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200040

二、主承销商、簿记管理人、存续期管理机构

名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：王洪

联系人：田浩宗、涂嘉薇、李刚

联系地址：上海市浦东新区浦电路360号陆家嘴投资大厦13层

联系电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮编：200120

三、律师事务所

名称：北京中伦文德律师事务所

住所：北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层

负责人：陈文

联系地址：北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层

联系人：高小妹、井昊阳

联系电话：010-64402232

传真：010-64402915

四、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：杨志国、朱建弟

注册会计师：韩频、赵键

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

邮编：200010

五、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

六、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

截至 2023 年 9 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

- 1、接受注册通知书；
- 2、本期债务融资工具募集说明书；
- 3、发行人近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；
- 4、本期债务融资工具的法律意见书；
- 5、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

（一）发行人

名称：西藏城市发展投资股份有限公司

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

法定代表人：陈卫东

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

联系人：黄伟华

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200040

(二) 主承销商、簿记管理人、存续期管理机构

名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：王洪

联系人：田浩宗、涂嘉薇、李刚

联系地址：上海市浦东新区浦电路360号陆家嘴投资大厦13层

联系电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮编：200120

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	净利润/主营业务收入
应收账款周转率	营业收入净额/年初年末平均应收账款金额
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	负债总额/资产总额
EBIT	利润总额+计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出 (财务费用中的利息支出+资本化的利息支出)

(此页无正文，为《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》之盖章页)

发行人：西藏城市发展投资股份有限公司



2024 年 4 月 26 日