



西藏城投
TIBET CITY DEVELOPMENT INVESTMENT CO., LTD.

西藏城市发展投资股份有限公司
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
募集说明书摘要

注册金额	品种一不超过 8 亿元（含 8 亿元） 品种二不超过 12 亿元（含 12 亿元）
增信情况	本次债券品种一由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保 本次债券品种二由上海新静安（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。
发行人主体信用等级	AA
本次债券信用等级	本次债券未进行债项评级
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：

国泰君安证券股份有限公司



联席主承销商：申万宏源证券有限公司



签署日期：2024 年 4 月 9 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及本摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文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。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

(一) 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。

(二) 授信余额有限的风险

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。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。

(三) 存货跌价风险

公司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。最近三年及一期末,公司存货余额分别为 1,027,930.60 万元、1,099,259.92 万元、933,725.89 万元和 900,335.22 万元。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。

(四) 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。最近三年及一期，公司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-74,821.88 万元，报告期内变动幅度较大。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。

（五）应收款项回款风险

最近三年及一期末，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 11,562.32 万元，占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58% 和 0.82%。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。

（六）有息负债余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人有息负债¹余额分别为 65.55 亿元、67.19 亿元、58.36 亿元和 67.92 亿元，占同期末总负债的比例分别为 59.94%、61.55%、56.93% 及 65.80%，有息负债规模较大且占比较高。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。

（七）短期债务偿付压力持续增加的风险

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.16 倍、1.92 倍、1.54 倍和 1.65 倍，速动比率分别为 0.35 倍、0.19 倍、0.16 倍和 0.22 倍，总体呈现逐年下降趋势，主要系各报告期末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。

¹ 此处有息负债余额仅包含本金，不包含应付利息。

（八）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73.63%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，发行人的债务规模可能进一步扩大。若发行人持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临较大的偿债压力。

（九）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5,248.74万元，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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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，公司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。

（十五）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。

（十六）发行人在建项目区域集中的风险

发行人的房地产业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安三大区域，区域集中度较高。现阶段发行人在建项目集中于西安市及西咸新区，若西安市及西咸新区后续出现影响房价走势的不利因素，发行人业务将存在波动的可能，同时对发行人持续经营能力及偿债能力产生影响。

（十七）资本支出压力较大的风险

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9月末，发行人主要在建项目总投资额120.54亿元，已投资额50.11亿元，发行人在开发项目较多，且部分项目为自持的酒店和商业地产项目，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。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本次债券发行规模发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），拟分期发行；债券期限不超过7年（含7年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种；本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定；本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定；本次债券面向专业投资者公开发行。

（二）债券募集资金用途

本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种一募集资金不超过 8 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券；品种二募集资金不超过 12 亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债。

（三）增信情况

本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种一募集资金不超过 8 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券；品种二募集资金不超过 12 亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债。

本次债券品种一设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

本次债券品种二设定保证担保，由上海新静安（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

在本次债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生重大负面变化，本次债券担保的有效性将削弱，从而可能影响本次债券的本息偿付。

（四）信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本次债券无债项评级。

（五）争议及解决条款

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

（六）投资者保护条款

本次债券在本募集说明书“第十节投资者保护机制”章节中设置了投资者保护条款：偿债保障措施承诺。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（七）持有人会议规则提示

债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。《债券持有人会议规则》具体内容详见本募集说明书“第十二节持有人会议规则”。

（八）投资者适当性

本次债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（九）债券上市交易

本次债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本次债券具体交易流通等事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易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，本公司亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（十）质押式回购安排

本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本次债券相关的重大事项	7
第一节 发行条款	15
一、本次债券的基本发行条款	15
二、本次债券的特殊发行条款	16
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	17
第二节 募集资金运用	18
一、本次债券的募集资金规模	18
二、本次债券的募集资金使用计划	18
三、募集资金的现金管理	19
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	19
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	20
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	20
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	21
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况	21
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人基本信息	22
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	23
三、发行人的股权结构	28
四、发行人的重要权益投资情况	30
五、发行人的治理结构等情况	38
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	53
七、发行人主营业务情况	57
八、发行人合法合规经营情况	82
九、发行人关于房地产业务专项自查情况	83

第四节 发行人主要财务情况	86
一、发行人财务报告总体情况	86
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	92
三、发行人财务状况分析	100
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	141
第五节 发行人信用情况	147
一、发行人及本次债券的信用评级情况	147
二、发行人其他信用情况	148
第六节 增信情况	150
一、本次债券品种一的担保情况	150
二、本次债券品种二的担保情况	158
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	169
第七节 备查文件	170
一、本募集说明书的备查文件	170
二、备查文件查阅时间及地点	170

释义

在募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券制作的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
信用评级报告、评级报告	指	《西藏城市发展投资股份有限公司主体信用评级报告》
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
发行人律师、国浩律所	指	国浩律师(上海)事务所
审计机构、立信会计	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《西藏城市发展投资股份有限公司（发行人）与国泰君安证券股份有限公司（受托管理人）关于西藏城市发展投资股份有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
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
春秋庄园	指	陕西春秋庄园农业科技有限公司
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
赛特商管	指	赛特（上海）商业管理有限公司
金昌国锂	指	金昌北方国能锂业有限公司
北方国能	指	北京北方国能科技有限公司
星舜置业	指	上海星舜置业有限公司
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
上实发展	指	上海实业发展股份有限公司
北方集团	指	上海北方企业（集团）有限公司
新静安集团	指	上海新静安（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》
《执业行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
《通知》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号文）
《意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178号文）
《办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土部第53号令）

《国发〔2010〕10号文》	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）
《国办发〔2010〕4号文》	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号文）
《国办发〔2011〕1号文》	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号文）
《国办发〔2013〕17号文》	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布）
《城市房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
最近三年及一期/末、报告期/末	指	2020年度/末、2021年度/末、2022年度/末及2023年1-9月/2023年9月末
最近三年/末	指	2020年度/末、2021年度/末及2022年度/末
最近一年及一期/末	指	2022年度/末及2023年1-9月/2023年9月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、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和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，或部分比例指标与相关数值直接计算的结果在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第一节 发行条款

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 20 亿元，采取分期发行。

一、本次债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**西藏城市发展投资股份有限公司。

（二）**债券全称：**西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行人公司债券。

（三）**发行金额：**本次债券发行金额为不超过人民币20亿元（含20亿元），拟分期发行。

（四）**债券期限：**本次债券期限为不超过 7 年（含 7 年），可为单一年限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（五）**票面金额及发行价格：**本次债券票面为 100 元，按面值平价发行。

（六）**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（七）**发行对象：**本次债券面向专业机构投资者公开发行。

（八）**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）**承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十三）**增信措施：**本次债券设定增信措施。

本次债券品种一设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

本次债券品种二设定保证担保，由上海新静安（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（十四）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（十五）联席主承销商：申万宏源证券有限公司。

（十六）信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本次债券未进行债项评级。

（十七）募集资金用途：本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种一募集资金不超过 8 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券；品种二募集资金不超过 12 亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十八）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（十九）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（二）投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告日：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

本次债券通过上海证券交易所上市交易，须遵守上海证券交易所和中国证券登记公司上海分公司的相关业务规范。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券注册总额不超过 20 亿元，采取分期发行。

二、本次债券的募集资金使用计划

本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种一募集资金不超过 8 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券；品种二募集资金不超过 12 亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债。募集资金使用计划如下：

（一）品种一：归还到期或回售的公司债券

本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种一募集资金不超过 8 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券，具体情况如下表：

债券简称	票面利率	起息日期	行权日期	到期日期	期限	债券余额	拟使用募集资金金额
22 藏城发	3.75%	2022-09-07	2025-09-07	2027-09-07	3+2 年	6.00 亿元	不超过 6.00 亿元
20 藏城发	4.50%	2020-11-17	2023-11-13	2025-11-13	3+2 年	2.00 亿元	不超过 2.00 亿元
合计	-	-	-	-	-	8.00 亿元	不超过 8.00 亿元

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将根据募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排本次公司债券募集资金用于“20 藏城发”和“22 藏城发”的行权回售或到期偿付的具体事宜。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本次债券视作同意上述约定的募集资金用途。

发行人承诺，本次债券品种一存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

（二）品种二：偿还银行借款等一般有息债务

本次债券募集资金不超过 20 亿元，其中品种二募集资金不超过 12 亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债，具体情况如下表：

单位：万元

融资主体	机构名称	到期日期	借款余额	担保方式	拟使用募集资金金额
西藏城市发展投资股份有限公司	上海北方企业（集团）有限公司	2028/8/31	190,000.00	信用	不超过 120,000.00
西安和润置业有限公司	交通银行	2024/12/31	50,780.00	抵押	
合计	-	-	240,780.00	-	不超过 120,000.00

针对上表中部分到期时间较晚的款项，发行人可协调银行提前还款。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还发行人有息债务的具体事宜，包括置换偿还上述债务的自有资金，同时偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本次债券视作同意上述约定的募集资金用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2023 年 9 月末公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金 8 亿元拟用于偿还回售或到期的公司债券，12 亿元拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债，发行人合并财务报表的资产负债率将保持 73.63% 不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 39.07% 增至发行后的 50.70%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月末公司财务数据为基准，本次债券发行完成后，假设本次债券募集资金 8 亿元拟用于偿还回售或到期的公司债券，12 亿元拟用于偿还除公司债券以外的其他有息债务，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.65 增加至发行后的 2.04，速动比率将由发行前的 0.22 增加至发行后的 0.27。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2023年9月30日	本次债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	1,037,389.99	1,037,389.99	0.00
非流动资产合计	364,490.32	364,490.32	0.00

资产总计	1,401,880.31	1,401,880.31	0.00
流动负债合计	628,873.53	508,873.53	-120,000.00
非流动负债合计	403,333.14	523,333.14	120,000.00
负债合计	1,032,206.67	1,032,206.67	0.00
流动比率	1.65	2.04	0.39
速动比率	0.22	0.27	0.05
资产负债率 (%)	73.63%	73.63%	0.00

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接将本次债券募集资金用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

2020年9月21日，发行人获得中国证监会《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕2294号），同意向专业投资者公开发行面值总额不超过8亿元公司债券。

西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“20藏城发”）于2020年11月13日发行完成，发行规模为2亿元，期限为3+2年期，发行利率为4.50%。“20藏城发”债券募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿还“15藏城投”公司债券利息和回售本金所使用的自有资金，截至本募集说明书签署日，“20藏城发”债券募集资金已使用完毕，与债券募集说明书约定的用途一致。

西藏城市发展投资股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22藏城发”）于2022年9月7日发行完成，发行规模为6亿元，期限为3+2年期，发行利率为3.75%。“22藏城发”债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还即将到期的“15藏城投”公司债券本金，截至本募集说明书签署日，“22藏城发”债券募集资金已使用完毕，与债券募集说明书约定的用途一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：陈卫东

成立日期：1996年10月25日

上市时间：1996年11月8日

上市地点：上海证券交易所

股票简称及代码：西藏城投（600773.SH）

注册资本：81,966.0744万元²

实缴资本：81,966.0744万元

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

办公地址：上海市天目中路380号北方大厦21楼

统一社会信用代码：91540000219664071B

信息披露事务负责人、职务及联系方式：刘颖、董事会秘书、021-63536929

信息披露联络人：黄伟华

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、

² 2023年12月9日，公司公告收到中国证监会出具的《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]2741号）。根据发行人于2024年3月30日公告的《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》，公司以每股7.58元/股的价格非公开发行131,926,121股，募集资金总额999,999,997.18元，公司本次发行新增股份的登记托管手续将尽快在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。待发行人办理完毕本次非新增股份的工商变更手续后，发行人的注册资本和实缴资本将变更为951,586,865元。

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)

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

(一) 发行人的历史沿革情况

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 9 月 30 日，发行人注册资本为 819,660,744 元，实收资本为 819,660,744 元。

14、2024 年非公开发行股份

2023 年 12 月 9 日，公司公告收到中国证监会出具的《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]2741 号）。

根据发行人于 2024 年 3 月 30 日公告的《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》，公司以每股 7.58 元/股的价格非公开发行 131,926,121 股，募集资金总额 999,999,997.18 元，公司本次发行新增股份的登记托管手续将尽快在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。本次发行后，上海市静安区国有资产监督管理委员会持有西藏城投 41.15% 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 819,660,744 股增至 951,586,865 股。

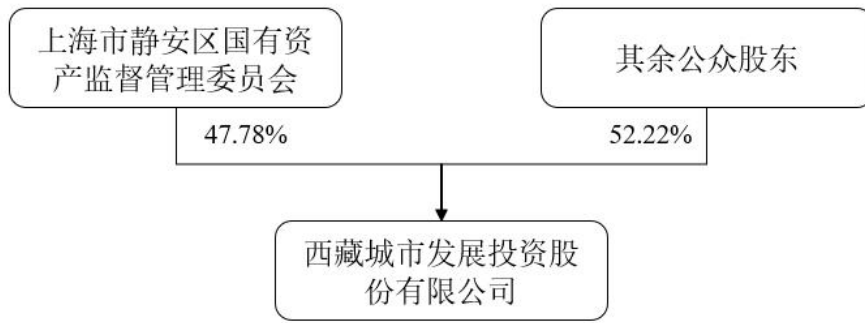
（二）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人的股权结构

（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 9 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：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

最近三年及一期，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。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（四）发行人前十大股东情况

截至2023年9月30日，发行人总股本为819,660,744股，普通股股东总数为72,547户，其中前十名股东持股情况如下表所示：

表：2023年9月末发行人主要股东持股情况表

单位：股、%

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
上海市静安区国有资产监督管理委员会	国家	391,617,705	47.78	0	无	0
江苏陶朱公私私募基金管理有限公司—银壹捌陶	其他	6,556,801	0.80	0	无	0

前 10 名股东持股情况						
朱公二号私募证券投资基金						
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	4,650,338	0.57	0	无	0
白苗荣	境内自然人	4,541,017	0.55	0	无	0
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	其他	4,210,575	0.51	0	无	0
朱振国	境内自然人	3,663,000	0.45	0	无	0
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	其他	3,329,271	0.41	0	无	0
郑彬	境内自然人	3,060,000	0.37	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2,862,378	0.35	0	无	0
安小艳	境内自然人	2,145,500	0.26	0	无	0

四、发行人的重要权益投资情况

(一) 主要子公司情况

截至 2023 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 19 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

子公司	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例	级次	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
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	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。

重要子公司具体情况如下：

（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。主要经营范围是投资开发，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，2022 年末北方城投合并口径资产总额为 1,503,736.89 万元，合并口径净资产 227,899.13 万元；2022 年度合并口径实现营业总收入 240,383.55 万元，合并口径实现净利润 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。主要经营范围房地产开发、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。主要经营范围是房地产开发经营；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。主要经营范围是一般项目：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；保健食品（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，预计2024年竣工，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。主要经营范围是旅馆，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。主要经营范围是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、资产总额为322,079.49万元，净资产-39,437.18万元；2022年度实现营业总收入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，且存货跌价和合同履约成本减值造成损失，因此呈亏损状态。

（二）主要参股公司情况

截至2023年9月末，发行人的主要参股公司均为其联营企业，情况如下：

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、节能环保产品的生产、销售、技术开发	4,000.00	41%
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%

主要参股公司的具体情况如下：

（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年末该公司合并口径总资产112,588.96万元，合并口径所有者权益-11,555.33万元，2022年度实现合并口径营业总收入25,111.64万元，合并口径净利润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持政策，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年末该公司合并口径经审计的总资产3,046.81万元，合并口径所有者权益-5,226.22万元，2022年度合并口径实现营业总收入0.00万元，

2022年度合并口径实现净利润-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电产业园的工作，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）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年末该公司未经审计的总资产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9月末，发行人母公司总资产922,886.76万元，净资产375,272.31万元，资产负债率为59.34%；2022年度，发行人母公司营业收入8,993.54万元，营业利润3,105.94万元，净利润2,667.77万元。

报告期内发行人投资控股架构相关事项如下：

1、母公司资产受限情况

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，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。母公司其他应收款对手方主要是子公司，99%以上款项账龄在一年以内。截至2022年末，

母公司其他应收款余额前五大如下：

单位：万元

序号	对手方	与母公司关系	余额	发生原因	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、母公司有息负债情况

截至 2022 年，发行人母公司有息负债³合计 22.16 亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%

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

发行人母公司融资渠道丰富，截至 2023 年 9 月末，有息债务主要是银行借款和公开市场发行的公司债。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 9 月末，发行人母公司获得主要贷款银行授信额度合计 2.23 亿元，其中已使用授信额度为 2.23 亿元，尚未使用的授信额度为 0.00 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。

2023 年 6 月末，上海北方企业（集团）有限公司通过上海银行向发行人母

³ 此处有息负债仅包含本金，不包含应付利息。

公司发放委托贷款合计存量本金 15 亿元。2023 年三季度，上海北方企业（集团）有限公司将此部分委托贷款转换为企业间借款，截至 2023 年 9 月末，上海北方企业（集团）有限公司向发行人母公司提供贷款合计存量本金 15 亿元。上述原因使得发行人母公司 2023 年 9 月末银行授信额度较 2023 年 6 月末减少 15 亿元，但发行人母公司融资能力并未出现重大不利变化。

4、对重要子公司的控制力和股权质押情况

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。

发行人对子公司持股比例较高，截至 2023 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 19 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

子公司	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例	级次	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
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	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。

截至2023年9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和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。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构及运行情况

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。

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、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；

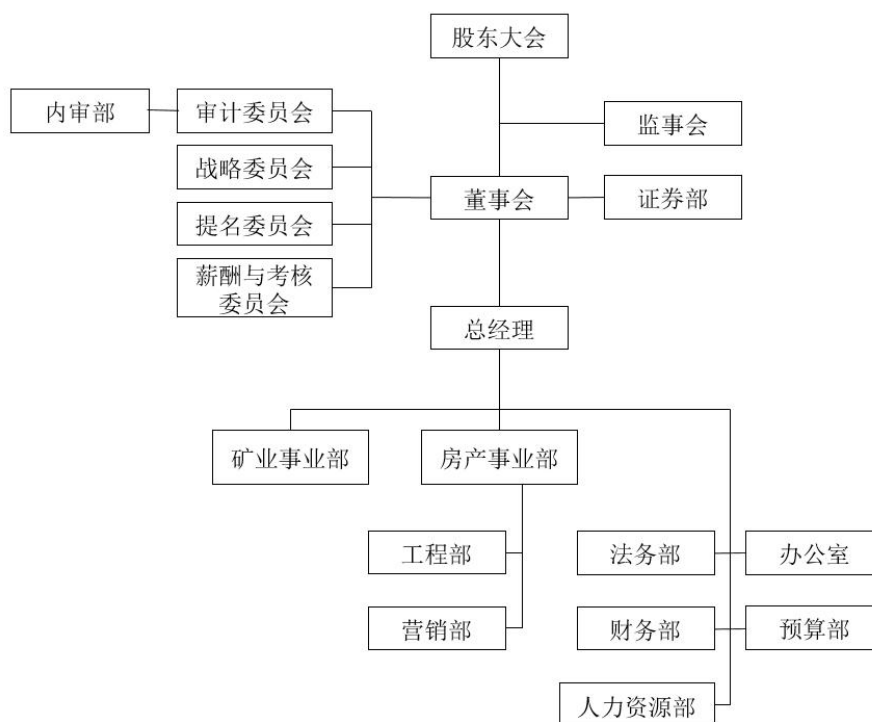
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 章程或董事会授予的其他职权。

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）组织机构设置及运行情况

截至 2023 年 9 月末，发行人组织结构图如下：



截至2023年9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）内部管理制度的建立及运行情况

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

发行人战略委员会根据《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。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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，在业务、资产、人员、机构、财务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。

1、业务独立情况

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。公司拥有完整的产、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。

2、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。公司总经理、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。公司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。公司劳动关系、人事档案及人事管理同股东单位严格分开；公司对员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障进行独立管理。

3、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。公司合法拥有土地、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。

4、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。上述机构均依照公司《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。

5、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；公司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；公司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，公司不存在违规为控股股东及其附属公司提供担保的情

形；公司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。

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

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事和高级管理人员情况

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：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	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	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	是	否	无	无
曾云	董事、总经理	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
王信菁	董事	女	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
李武	董事	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
金鉴中	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
狄朝平	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
黄毅	独立董事	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
沈捷英	监事长	女	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
吴素芬	监事	女	2021年5月-2024年5月	是	否	150,000	无
潘梦芝	职工监事	女	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
王柏东	副总经理	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
程晓林	副总经理	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
吴昊	副总经理	男	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
唐耀琪	副总经理	男	2022年5月-2024年5月	是	否	无	无
廖婷	财务总监	女	2021年5月-2024年5月	是	否	无	无
刘颖	董事会秘书	女	2021年5月-2024年5月	是	否	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

王柏东：1975年6月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历。1998年8月至1999年10月任闸北城投工程部现场工程师；1999年10月至2003年5月任职于上海北城物业有限公司，历任管理处主任、办公室主任、副经理；2003年5月至2007年12月任职于润华置业，历任工程部副经理、经理；2008年1月至2009年3月任北方城投预算室副主任；2009年3月至2011年12月任北方城投工程部副经理；2012年1月至2013年4月任西藏城投总经理助理；2013年4月至今任西藏城投副总经理。

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）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

截至募集说明书签署日，除监事吴素芬持有公司 15 万股股票外，不存在其他董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员均不存在国家公务员身份，发行人董事、监事、高级管理人员任职亦不违反《中华人民共和国公务员法》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

报告期内，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。

（二）发行人近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人的营业收入构成情况如下表所示：

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

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
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

最近三年及一期，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 143,374.51 万元。其中房地产业务收入占比分别为 95.57%、96.13%、94.69%和 97.95%，占比较高。其他业务中，房地产销售收入系发行人投资性房地产项目租转售产生的收入，房地产租赁收入系发行人投资性房地产项目的租金收入。

最近三年及一期，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

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

最近三年及一期，发行人的毛利润情况如下表所示：

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

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
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
合计	49,892.96	100.00	77,281.31	100.00	74,965.09	100.00	63,463.66	100.00

最近三年及一期，发行人的毛利率情况如下表所示：

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

最近三年及一期，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：

单位：万元、%

地区	2023年1-9月				2022年度			
	营业收入		营业成本		营业收入		营业成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	14,675.07	10.45	9,309.71	10.14	6,481.12	2.67	2,014.00	1.20
泉州	2,124.19	1.51	-4,985.03	-5.43	76,720.74	31.58	52,224.06	31.24
上海	123,632.63	88.04	87,494.93	95.29	159,768.03	65.76	112,919.53	67.55
合计	140,431.89	100.00	91,819.61	100.00	242,969.89	100.00	167,157.59	100.00
地区	2021年度				2020年度			
	营业收入		营业成本		营业收入		营业成本	
	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

地区	2023年1-9月				2022年度			
	营业收入		营业成本		营业收入		营业成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	249,533.22	100.00	175,783.48	100.00	185,258.22	100.00	122,254.62	100.00

最近三年及一期，发行人的主营业务毛利润、主营业务毛利润占比和主营业务毛利率分区域情况如下表所示：

单位：万元、%

地区	2023年1-9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	5,365.36	11.04	36.56	4,467.12	5.89	68.93
泉州	7,109.22	14.62	334.68	24,496.68	32.31	31.93
上海	36,137.70	74.34	29.23	46,848.50	61.80	29.32
合计	48,612.28	100.00	34.62	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）发行人主要业务状况

报告期内，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

公司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、市政配套设施，开发方式以自主开发经营为主。

公司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。公司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。公司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) 房地产开发资质证书

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：

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	2023.09.23-2026.09.22
上实置业	QZ-11450000000027	三级	2018.6.11-（注）
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	西咸建房（2020）012 号	四级	2023.8.26-2026.8.25

注：上实置业“QZ-11450000000027”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) 房地产业务运作模式

发行人普通住宅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，参照同区域的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竞争状况，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) 房地产销售情况

最近三年及一期，发行人房地产经营情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
签约销售面积	40,488.19	117,190.23	38,112.42	115,439.80
西安	35,246.19	8,982.45	3,062.33	2,304.97
泉州	722.65	74,295.80	9,120.00	87,418.69
上海	4506.63	33,911.98	25,930.09	25,716.14
签约销售合同金额	79,965.84	295,026.92	153,062.65	258,285.40
西安	57,268.98	14,921.18	5,592.24	4,209.33
泉州	946.88	95,819.17	13,880.63	117,981.89
上海	21,749.98	184,286.58	133,589.78	136,094.18
平均售价	1.98	2.52	4.02	2.24
西安	1.62	1.67	1.83	1.83
泉州	1.31	1.65	1.52	1.35
上海	4.83	5.53	5.15	5.29
结算面积	31,584.70	92,568.79	122,688.01	82,943.81
结算金额	135,126.21	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，报告期内各年度签约销售面积、平均售价存在波动情况。

最近三年及一期，发行人房地产项目收入确认情况及截至2023年9月末的去化情况如下表所示：

单位：万元

分产品	项目业态	所在城市	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年	截至2023年9月末去化率
佘山和园	住宅	上海	122,962.26	153,975.42	120,029.70	102,568.75	98.95%

静安广场 DK3	商业、办公	西安	9,578.74	1,479.77	7,698.80	-	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	15,604.89	70,417.29	73,858.00	86.09%
临汾名城	商业、车位	上海	313.33	264.76	321.43	42.86	86.75%
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	69.35	88.29	371.14	297.66	99.64%
和源福邸	住宅、车位	上海	53.34	-	-	79.52	96.08%
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	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			135,126.21	232,608.98	241,724.64	178,129.97	-

(4) 房地产开发情况

最近三年及一期，发行人房地产开发情况如下

单位：平方米

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
新开工面积	0.00	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

最近三年及一期末，公司房地产销售业务在各城市的存货余额情况如下表：

单位：万元

地区	2023年9月末	2022年末	2021年末	2020年末
上海	180,953.70	285,009.34	401,062.37	454,692.50
开发产品	180,953.70	285,009.34	401,062.37	330,664.47
开发成本	0	0.00	0.00	124,028.03
泉州	202,718.28	191,745.97	210,117.07	233,300.34
开发产品	67,525.20	59,672.33	112,478.64	105,939.41
开发成本	135,193.08	132,073.64	97,638.43	127,360.93
西安	516,452.25	456,526.03	477,720.90	298,058.05
开发产品	70,995.48	78,176.49	77,185.35	0.00
开发成本	445,456.77	378,349.54	400,535.55	298,058.05
合计	900,124.23	933,281.35	1,088,900.32	986,050.90

注1：未包含拟开发土地和库存商品

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，主要结转项目为海宸尊域·九龙居（C-3-1地块）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，主要结转项目为海宸尊域·九龙居（C-3-1地块）、海宸尊域二期（B-1地块）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，主要结转项目为海宸尊域二期（B-1地块）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1-9月，主要结转项目为佘山和园，结转金额为12.30亿元，占房地产销售收入的91.00%。报告期内发行人的房地产销售项目较为集中。

报告期内，发行人已完工项目 7 个，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：报告期内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	开发主体	开发模式	项目业态	竣工时间	投资总额	截至 2023 年 9 月末已投资额	截至 2023 年 9 月末总可售/租面积	截至 2023 年 9 月末已售/租面积	截至 2023 年 9 月末已售金额	截至 2023 年 9 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	商服	2021.12	176,809.00	172,354.20	4.89	1.96	27,671.33	40.38%	正常销售	持续销售
									3.16	3.16	0.00	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	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	商办	2021.5	151,293.00	159,916.40	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	市政配套设施	2021.12	10,636.00	10,642.13	-	-	-	-	不对外销售	-
5	海宸尊域·九龙居泉州东海湾组团项目 C-3-1 地块	福建泉州	上实置业	自主开发	商住	2020.11	294,000.00	245,994.71	32.60	28.07	352,905.39	86.09%	正常销售	持续销售
6	佘山和园	上海松江	广富林置业	自主开发	住宅	2014.4/ 2019.12/ 2020.8	512,057.02	512,060.46	12.88	12.74	658,500.62	98.95%	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	商住	2023.6	222,200.00	135,193.08	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，后续可能调整计划；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。4、海宸尊域·九龙居泉州东海湾组团项目 C-3-1 地块截至 2023 年 9 月末总可售面积含 32.60 万平方米，其中包含车位可售面积。

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支付。

发行人在建工程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 9 月末，发行人在建项目情况如下表：

表：报告期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	开发主体	开发模式	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	竣工面积	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	2.81	20.85%	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	4.44	32.65%	2020.8	2027.12	6.47	自筹+贷款
4	陕西西咸新区	世贸铭城	世贸	自主	住宅	5.93	14.83	22.71	6.80	0.00	13.36	3.69	27.62%	2021.7	2027.12	7.76	自筹+贷款

	咸新区	项目 DK3	铭城	开发													
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	3.21	27.51%	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	3.13	31.62%	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	15.45	72.37%	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	1.86	11.99%	2022.9	2026.6	7.54	自筹+贷款
合计						-	-	-	-	-	120.54	50.11	-	-	-	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：报告期末发行人在建项目情况表（续）

序号	地区	项目	开发主体	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：20186104000200000230	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 9 月末，发行人无拟建项目。

(5) 获取土地和土地储备情况

2020年至2023年9月30日，发行人的土地获取情况如下表：

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	-

截至2023年9月末，发行人无储备土地。

(6) 客户和供应商情况

公司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，发行人房地产销售业务前五大客户情况如下表：

单位：万元、%

客户名称	2023年1-9月销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,381.33	1.02
客户二	1,216.63	0.90
客户三	1,216.63	0.90
客户四	1,069.06	0.79
客户五	1,066.15	0.79
合计	5,949.80	4.40
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

报告期内公司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。报告期各期末，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 万元和 49,787.73 万元，占年度采购总额的比例分别为 78.70%、34.17%和 63.21%和 61.92%，具体情况如下表所示：

表：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1-9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	13,645.42	16.97
舜元建设（集团）有限公司	否	12,411.85	15.44
通州建总集团有限公司	否	9,909.80	12.32
舜江建设（集团）有限公司	否	7,188.43	8.94
西咸新区泾河新城财政局(非税专户)	否	6,632.23	8.25
合计		49,787.73	61.92
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

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”）、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。

最近三年及一期，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 5,096.33 万元，毛利率分别为 69.96%、68.21%、85.30% 和 98.33%。

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 m²，经营面积约 6 万 m²，其中自营部分面积约为 1 万 m²，联营部分面积为 5 万 m²，店铺数量为 200 余个，免费停车位 2300 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品牌进行精准帮扶，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。最近三年及一期，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 209.36 万元，毛利率分别为 88.33%、90.38%、88.68%和 92.84%。最近三年发行人客房餐饮业务收入稳步增长。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。发行人子公司上海藏投酒店有限公司因经营需要，拟对上海北方智选假日酒店（HolidayInnExpress）进行整体改建并改牌升级为假日酒店（HolidayInn），2023 年 1 月 18 日开始停止对外营业，预估整体改建期限为 10-12 个月，改建完成后将正式对外营业。

（四）发行人主要所在行业状况

1、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。

2、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，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等多重考验，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。

3、房地产行业运行情况

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%。

2023 年上半年，商品房销售面积 59515 万平方米，同比下降 5.3%，其中住宅销售面积下降 2.8%。商品房销售额 63,092 亿元，增长 1.1%，其中住宅销售额增长 3.7%。

4、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。

（五）发行人行业地位、发展战略及竞争优势

1、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。

2、发行人发展战略

公司继续围绕“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。

3、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工作，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，将旧城改造与普通商品房开发有机结合，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。

八、发行人合法合规经营情况

（一）最近三年及一期被证券监管部门和交易所处罚的情况

公司最近三年及一期不存在被证券监管部门和交易所处罚的情况。

（二）最近三年及一期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，公司收到西藏证监局出具的《监管关注函》（藏证监函[2022]250号），西藏证监局对公司进行现场检查过程中发现公司存在信息披露程序不规范等方面的问题，要求公司自查相关人员是否违反规定，对照公司内部相关规定启动内部责任追究机制，并报送整改情况书面报告。2023年1月16日，公司向西藏证监局报送了《关于西藏证监局监管关注函的整改报告》，对公司进行了自查发现可能存在的问题，并按公司制度启动了内部责任追究，提出并执行了具体整改措施。

2、2022年12月27日，公司收到西藏证监局出具的《行政监管措施决定书》（[2022]13号），西藏证监局对公司实施现场检查发现，公司在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，对公司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。

公司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。

3、2023年3月28日，公司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，并根据公司在E互动平台上的回复，认为公司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，对公司及董事会秘书予以监管警示。

公司向上海证券交易所提交了整改报告，通过本次整改，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，公司将以此次整改为契机，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。

除前述监管措施外，公司最近三年及一期不存在被证券监管部门和交易所采取监管措施的其他情况。

（三）最近三年及一期重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

九、发行人关于房地产业务专项自查情况

（一）专项核查的范围

本次房地产业务专项核查的期间自2020年1月1日至2023年9月30日，核查事项为西藏城投及其合并报表范围内子公司在报告期内拟建、在建、建成的

房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地情况，以及发行人报告期内对外销售的商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内公司共有拟建、在建、建成或在报告期前建设完毕并在报告期内实现销售的房地产开发项目 24 个，具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	项目开发单位	项目位置	开发状况
1	世贸之都项目	陕西世贸之都建设开发有限公司	陕西省	完工
2	静安广场（DK3 地块）	西安和润置业有限公司	陕西省	完工
3	徐家宅 110KV 变电站项目	上海国投置业有限公司	上海市	完工
4	海宸尊域三期（C-3-2 地块）	泉州市上实置业有限公司	福建省	在售
5	和源馨苑（桥东二期）	上海国投置业有限公司	上海市	在售
6	北方佳苑	上海国投置业有限公司	上海市	在售
7	和源名城一期（彭浦十期 C 块一期地块）	上海地产北方建设有限公司	上海市	在售
8	和源名城二期（彭浦十期 C 块二期地块）	上海地产北方建设有限公司	上海市	在售
9	和源福邸及和源企业广场	上海北方城市发展投资有限公司	上海市	在售
10	和源祥邸	上海北方城市发展投资有限公司	上海市	在售
11	越秀苑二期	上海北方城市发展投资有限公司	上海市	在售
12	佘山和园	上海北方广富林置业有限公司	上海市	在售
13	闸北区桥东二期就近安置动迁配套商品房项目（商办楼）	上海国投置业有限公司	上海市	在售
14	海宸尊域九龙居（C-3-1 地块）	泉州市上实置业有限公司	福建省	在售
15	海宸尊域二期（B-1 地块）	泉州市上实置业有限公司	福建省	在售
16	锂产业园项目	陕西国能锂业有限公司	陕西省	在建
17	和源馨苑（DK2 地块）	西安和润置业有限公司	陕西省	在建
18	璟宸尊域府（DK1 地块）	西安和润置业有限公司	陕西省	在建
19	崇文尊域万樾府（世贸铭城项目 DK1 地块）	陕西世贸铭城建设开发有限公司	陕西省	在建
20	崇文尊域万樾府（世贸铭城项	陕西世贸铭城建设开发有限	陕西省	在建

序号	项目名称	项目开发单位	项目位置	开发状况
	目 DK2 地块)	公司		
21	崇文尊域万樾府(世贸铭城项目 DK3 地块)	陕西世贸铭城建设开发有限公司	陕西省	在建
22	崇文尊域天宸府(世贸馨城项目 DK1 地块)	陕西世贸馨城建设开发有限公司	陕西省	在建
23	崇文尊域天宸府(世贸馨城项目 DK2 地块)	陕西世贸馨城建设开发有限公司	陕西省	在建
24	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	陕西省	在建

(二) 关于房地产业务专项自查情况

本次房地产业务自查的期间自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日，自查事项为公司及其合并报表范围内子公司在报告期内拟建、在建、建成的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地情况，以及公司报告期内对外销售的商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况，自查结果如下：

1、公司及其下属公司列入核查范围的房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地问题而受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

2、报告期内公司及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在炒地行为，不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

3、公司及其子公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关行政处罚或被（立案）调查的情况。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 财务报告编制基础、审计情况等

本募集说明书所载 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月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。

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。

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 年三季度财务数据来自发行人出具的未经审计的财务报表。

(二) 报告期内重要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、重要会计政策变更

(1) 2020 年会计政策变更如下：

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，本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：

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(增加/(减少)):

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	-

单位:万元

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 年会计政策变更如下:

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 年会计政策变更如下：

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。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人不存在重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

报告期内，发行人不存在前期会计差错更正。

（三）最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

近三年及一期，发行人合并财务报表范围变化情况如下：

表：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 1-9 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
合并范围增加	西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	100.00	新设成立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

最近三年及一期/末，发行人合并财务报表如下：

最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	60,228.32	58,343.18	85,429.89	129,084.65
应收账款	2,132.01	1,449.52	1,120.15	6,040.38
预付款项	1,546.69	916.58	4,045.64	2,517.08
其他应收款	11,562.32	8,107.29	6,516.76	28,973.68
存货	900,335.22	933,725.89	1,099,259.92	1,027,930.60
其他流动资产	61,585.42	36,939.67	21,232.20	31,789.48
流动资产合计	1,037,389.99	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	13,048.62	17,279.66	16,381.75	18,286.85
其他权益工具投资	10,763.98	10,507.98	11,901.78	13,820.73
投资性房地产	31,603.46	16,430.08	6,141.51	6,551.43
固定资产	221,053.46	242,003.58	140,110.12	142,490.72
在建工程	28,816.50	8,981.30	7,969.09	7,179.88

生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	21,570.08	22,089.64	22,782.19	23,473.16
长期待摊费用	2,381.68	2,705.22	2,799.13	5,080.87
递延所得税资产	16,669.54	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	364,490.32	354,970.69	241,142.30	225,502.04
资产总计	1,401,880.31	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	97,335.96	168,118.21	185,345.74	124,760.36
预收款项	620.33	589.43	456.48	211.02
合同负债	127,718.98	187,909.08	158,020.27	228,312.89
应付职工薪酬	258.85	494.20	487.00	402.41
应交税费	48,147.84	25,112.25	26,242.30	21,929.53
其他应付款	263,781.17	93,765.68	81,341.29	87,989.96
一年内到期的非流动负债	79,363.34	185,479.74	168,760.69	55,953.77
其他流动负债	11,647.07	13,101.47	4,823.63	19,114.13
流动负债合计	628,873.53	674,570.07	635,490.69	568,712.69
非流动负债：				
长期借款	244,611.34	242,591.60	433,426.56	430,608.24
应付债券	80,716.35	80,565.63	20,047.97	91,164.10
长期应付款	75,580.63	25,058.04	-	-
递延收益	33.28	33.28	41.77	-
递延所得税负债	2,391.54	2,327.54	2,689.15	3,184.46
非流动负债合计	403,333.14	350,576.10	456,205.45	524,956.80
负债合计	1,032,206.67	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	6,790.48	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	126,473.53	121,634.28	111,473.09	102,242.50
归属于母公司所有者权益合计	382,993.78	377,962.53	368,758.61	359,171.47
少数股东权益	-13,320.14	-8,655.87	-1,707.90	-1,003.05
所有者权益合计	369,673.63	369,306.66	367,050.71	358,168.42

负债和所有者权益总计	1,401,880.31	1,394,452.82	1,458,746.85	1,451,837.92
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入	143,374.51	245,647.87	251,445.78	186,382.15
其中：营业收入	143,374.51	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业总成本	137,091.76	229,185.00	223,155.24	161,795.28
其中：营业成本	93,481.55	168,366.56	176,480.69	122,918.49
税金及附加	15,936.38	18,413.62	13,346.65	14,216.79
销售费用	6,667.87	10,792.08	11,385.48	9,932.14
管理费用	10,983.52	14,350.30	11,829.82	10,861.44
财务费用	10,022.45	17,262.45	10,112.60	3,866.42
其中：利息费用	11,420.49	18,051.43	11,332.65	5,056.74
利息收入	1,457.15	1,370.10	1,284.05	1,352.47
加：其他收益	8.39	28.35	48.47	245.01
投资收益	1,036.36	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	489.16	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	-280.71	-314.84	-216.93	-3.14
资产减值损失	-	-3,039.64	-3,562.26	-2,845.86
资产处置收益	-	13.36	-0.37	-
营业利润	7,046.79	15,315.00	22,974.34	21,070.59
加：营业外收入	127.38	158.50	64.38	1,868.60
减：营业外支出	87.60	168.89	558.11	2,732.48
利润总额	7,086.57	15,304.61	22,480.61	20,206.71
减：所得税	5,600.13	10,527.93	11,339.44	9,558.75
净利润	1,486.43	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	6,150.70	11,724.66	11,846.02	11,122.67
少数股东损益	-4,664.27	-6,947.97	-704.85	-474.71
其他综合收益税后净额	192.00	-1,045.35	-1,439.21	584.69
综合收益总额	1,678.43	3,731.34	9,701.95	11,232.64
归属于母公司股东的综合收益总额	6,342.70	10,679.31	10,406.80	11,707.35
归属于少数股东的综合收益总额	-4,664.27	-6,947.97	-704.85	-474.71

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9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	100,879.56	294,325.79	190,065.02	277,621.66
收到的税费返还	2,512.85	5,012.52	5,934.91	5,572.96
收到其他与经营活动有关的现金	6,038.10	5,008.30	2,665.37	4,522.68
经营活动现金流入小计	109,430.50	304,346.62	198,665.31	287,717.30
购买商品、接受劳务支付的现金	143,000.12	129,909.88	156,250.76	138,737.34
支付给职工以及为职工支付的现金	5,512.66	7,254.74	6,941.58	5,904.35
支付的各项税费	24,414.25	51,313.13	46,347.09	54,725.95
支付其他与经营活动有关的现金	11,325.35	13,509.75	15,653.30	10,895.92
经营活动现金流出小计	184,252.38	201,987.50	225,192.73	210,263.55
经营活动产生的现金流量净额	-74,821.88	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	4,646.45	-	-	-
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	4.78	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	5,318.43	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	69.69	9,421.98	3,213.28	24,569.23
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	3,213.28	24,569.23
投资活动产生的现金流量净额	5,248.74	-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	432,555.00	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	432,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
偿还债务支付的现金	337,404.47	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	21,694.69	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	361,099.16	295,668.44	204,845.98	490,973.34

筹资活动产生的现金流量净额	71,455.84	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	1,882.70	-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	57,192.52	55,309.82	84,339.25	129,005.91

最近三年及一期/末，发行人母公司财务报表如下：

最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	9,530.74	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	11.99	-	-	-
其他应收款	585,830.10	533,885.37	484,450.41	445,726.06
其他流动资产	216.03	136.57	174.61	86.31
流动资产合计	635,426.29	564,052.27	535,847.93	473,481.70
非流动资产：				
长期股权投资	287,459.72	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	287,460.46	287,041.41	285,995.89	287,881.36
资产总计	922,886.76	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	1,650.00	1,580.50	1,515.34	1,278.00
应付职工薪酬	11.89	-	-	14.62
应交税费	426.82	641.53	915.41	907.70
其他应付款	424,131.63	270,585.74	210,858.56	186,246.54
一年内到期的非流动负债	-	80,121.73	103,576.25	-
流动负债合计	426,220.34	352,929.51	326,878.85	218,485.48
非流动负债：				
长期借款	10,470.17	51,641.33	110,152.17	89,515.92
应付债券	80,716.35	80,565.63	20,047.97	91,164.10
长期应付款	30,207.58	-	-	-
非流动负债合计	121,394.11	132,206.96	130,200.14	180,680.02
负债合计	547,614.45	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	37,975.82	28,660.72	27,735.12	25,506.54
所有者权益合计	375,272.31	365,957.22	364,764.84	362,197.56
负债和所有者权益总计	922,886.76	851,093.68	821,843.83	761,363.06

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	3,370.70	8,993.54	7,746.97	6,221.60
减：营业成本	559.32	786.06	757.34	787.21
税金及附加	7.95	64.09	55.32	34.90
销售费用	149.92	245.98	774.93	1,865.40
管理费用	1,020.47	1,147.26	1,120.48	1,148.32
财务费用	1,633.03	4,783.53	-1,543.42	-3,456.68
其中：利息费用	12,872.55	14,961.41	13,694.14	13,403.99
利息收入	11,240.98	10,183.24	15,238.40	16,863.44
加：其他收益	2.01	2.79	-	-
投资收益	10,419.06	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	419.06	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	-	-	-	-
营业利润	10,681.55	3,105.94	4,697.13	4,239.64
加：营业外收入	0.00	-	1.67	6.23
减：营业外支出	55.00	55.00	45.00	35.00
利润总额	10,626.55	3,050.94	4,653.80	4,210.88
减：所得税费用	0.00	383.17	1,266.86	339.73
净利润	10,626.55	2,667.77	3,386.94	3,871.15
综合收益总额	10,626.55	2,667.77	3,386.94	3,871.15

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-9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	80.63	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	252.46	497.99	247.19	135.93
经营活动现金流入小计	364.27	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	558.21	1,365.96	1,396.71	765.05
支付的各项税费	494.95	1,287.59	1,817.00	-
支付其他与经营活动有关的现金	543.66	587.24	971.06	1,045.77
经营活动现金流出小计	1,599.62	3,491.47	4,535.30	2,270.99
经营活动产生的现金流量净额	-1,235.35	-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	230,000.00	102,079.25	65,000.00	101,150.00
收到其他与筹资活动有关的现金	223,016.77	17,037.91	468.36	-
筹资活动现金流入小计	453,016.77	119,117.15	65,468.36	101,150.00
偿还债务支付的现金	171,107.00	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	10,886.85	14,031.83	12,425.54	12,636.42
支付其他与筹资活动有关的现金	277,735.03	-	-	31,153.46
筹资活动现金流出小计	459,728.88	137,611.83	44,497.54	208,441.38
筹资活动产生的现金流量净额	-6,712.11	-18,494.67	20,970.82	-107,291.38
现金及现金等价物净增加额	-7,947.46	-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	9,530.74	17,478.20	38,670.78	15,117.19

(二) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

项目	2023年9月末 /1-9月	2022年末/ 度	2021年末/ 度	2020年末/ 度
资产总计（亿元）	140.19	139.45	145.87	145.18
负债合计（亿元）	103.22	102.51	109.17	109.37
所有者权益（亿元）	36.97	36.93	36.71	35.82
归属于母公司所有者的权益（亿元）	38.30	37.80	36.88	35.92
营业收入（亿元）	14.34	24.56	25.14	18.64
净利润（亿元）	0.15	0.48	1.11	1.06
归属于母公司股东的净利润（亿元）	0.62	1.17	1.18	1.11
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.61	1.16	1.23	1.22
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.48	10.24	-2.65	7.75
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.52	-0.81	-0.24	-1.49
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.15	-12.32	-1.57	-8.98
流动比率（倍）	1.65	1.54	1.92	2.16
速动比率（倍）	0.22	0.16	0.19	0.35
资产负债率（%）	73.63	73.52	74.84	75.33
EBITDA（亿元）	-	4.20	4.09	3.25
EBITDA全部债务比（倍）	-	0.08	0.06	0.05
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.26	1.21	1.28
营业毛利率（%）	34.80	31.46	29.81	34.05
净资产收益率（%）	0.40	1.30	3.07	3.02
平均总资产报酬率（%）	1.32	2.34	2.32	1.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.61	3.11	3.37	3.43

项目	2023年9月末 /1-9月	2022年末/ 度	2021年末/ 度	2020年末/ 度
应收账款周转率（次/年）	80.06	191.19	70.23	32.79
存货周转率（次/年）	0.10	0.17	0.17	0.12
总资产周转率（次/年）	0.10	0.17	0.17	0.13

注：以上财务指标均根据合并口径财务数据计算，最近一期财务指标未经年化处理。

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

4、EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

6、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出(利息支出=财务费用中的利息支出+资本化的利息支出)

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入*100%

8、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%

9、平均总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(本年资产总额+上年资产总额)/2]*100%

10、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=(归属于母公司股东的净利润-当期非经常性损益)/((年初归属于母公司所有者权益合计+年末归属于母公司所有者权益合计)/2)*100%

11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

12、存货周转率=营业成本/存货平均余额

13、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对合并报表口径的资产负债结构、现金流量情况、偿债能力、盈利能力及其可持续性进行了分析，具体如下：

(一) 资产负债结构分析

1、资产构成及变动情况

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,037,389.99	74.00	1,039,482.13	74.54	1,217,604.56	83.47	1,226,335.87	84.47
非流动资产	364,490.32	26.00	354,970.69	25.46	241,142.30	16.53	225,502.04	15.53
资产总计	1,401,880.31	100.00	1,394,452.82	100.00	1,458,746.85	100.00	1,451,837.92	100.00

最近三年及一期末，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 1,401,880.31 万元。从资产结构看，发行人以流动资产为主，流动资产占比分别为 84.47%、83.47%、74.54%和 74.00%，非流动资产占比分别为 15.53%、16.53%、25.46%和 26.00%。

(1) 流动资产分析

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	60,228.32	4.30	58,343.18	4.18	85,429.89	5.86	129,084.65	8.89
应收账款	2,132.01	0.15	1,449.52	0.10	1,120.15	0.08	6,040.38	0.42
预付款项	1,546.69	0.11	916.58	0.07	4,045.64	0.28	2,517.08	0.17
其他应收款	11,562.32	0.82	8,107.29	0.58	6,516.76	0.45	28,973.68	2.00
存货	900,335.22	64.22	933,725.89	66.96	1,099,259.92	75.36	1,027,930.60	70.80
其他流动资产	61,585.42	4.39	36,939.67	2.65	21,232.20	1.46	31,789.48	2.19
流动资产合计	1,037,389.99	74.00	1,039,482.13	74.54	1,217,604.56	83.47	1,226,335.87	84.47

最近三年及一期末，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 1,037,389.99 万元，在总资产中占比分别为 84.47%、83.47%、74.54%和 74.00%，占比整体呈波动下降趋势。发行人的主要流动资产情况如下：

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。最近三年及一期末，公司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 60,228.32 万元，占总资产的比例分别为 8.89%、5.86%、4.18%和 4.30%。2021 年末公司货币资金较 2020 年末减少 43,654.76 万元，降幅达 33.82%，主要系主要系 2021 年度支付工程款、归还借款本息所致；2022 年公司货币资金较 2021 年末减少 27,086.71 万元，减幅达 31.71%，主要系 2022 年度支付工程款、归还借款本息所致；2023 年 9 月末，公司货币资金较 2022 年末增加 1,885.14 万元，涨幅 3.23%。

最近三年末，公司货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
库存现金	45.36	40.26	36.52
银行存款	56,636.90	84,298.99	120,969.39
其他货币资金	1,660.93	1,090.64	8,078.74
合计	58,343.18	85,429.89	129,084.65

2) 应收账款

最近三年及一期末，公司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2,132.01万元，占总资产的比例分别为0.42%、0.08%、0.10%和0.15%，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；2023年9月末，公司应收账款较2022年末增加682.49万元，涨幅47.08%，主要系收到发行人孙公司上海国投置业有限公司开发的永兴商务广场项目当年度预提的租金所致。

最近三年末，发行人按账龄披露的应收账款情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1年以内	776.23	349.00	1,054.80
1至2年	42.89	26.62	644.13
2至3年	23.20	43.98	879.37
3至4年	43.98	622.00	-
4至5年	622.00	-	3,553.32
5年以上	839.67	839.67	566.69
小计	2,347.96	1,881.26	6,698.31
减：坏账准备	898.44	761.11	657.92
合计	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：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	-
上海市厘北公证处	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：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
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：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

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。最近三年及一期末，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 11,562.32 万元，占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58%和 0.82%，呈波动

趋势。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。2023 年 9 月末，其他应收款账面价值为 11,562.32 万元，增幅 42.62%，主要系泉州项目代付的维修基金，后期办理手续再与业主收取。

最近三年末，公司按项目分类的其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
其他应收款	8,107.29	6,516.76	28,973.68
合计	8,107.29	6,516.76	28,973.68

最近三年末，公司按款项性质分类的其他应收款情况如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
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，公司按账龄披露的其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
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

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
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，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

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
合计	-	-	6,947.40	-	67.91	833.77

截至2021年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

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

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
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，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

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公司	否	其他	344.52	0-2年	1.12	9.93
合计	-	-	28,721.05	-	93.23	802.55

公司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。本次债券的受托管理人也将本次债券存续期间的年度受托管理事务报告中披露当年末发行人非经营性往来占款、资金拆借的信息。

4) 存货

发行人存货主要为房地产开发产品和开发成本。最近三年及一期末，公司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

900,335.22万元，占总资产的比例分别为70.80%、75.36%、66.96%和64.22%。存货占发行人总资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。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年末公司存货账面价值较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年末公司存货账面价值较2021年末减少165,534.03万元，减幅15.06%，主要系部分项目的结转完成。2023年9月末，发行人存货账面价值较2022年末减少33,390.67万元，降幅为3.58%，主要系项目销售结转所致。

最近三年末，公司存货构成情况如下：

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，公司存货中的开发成本情况如下：

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	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
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	-

项目名称	开工时间	2022 年末 余额	2021 年末 余额	2020 年末 余额
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，公司存货中的开发产品情况如下：

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	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，公司存货中的待开发土地情况如下：

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	6493.73
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

发行人其他流动资产主要为预交及待抵扣税金和理财产品。最近三年及一期末，公司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 61,585.42 万元，占总资产的比例分别为 2.19%、1.46%、2.65%和 4.39%。2021 年末公司其他流动资产较 2020 年末减少 10,557.28 万元，减少 33.21%，主要系待抵扣税金减少。2022 年末公司其他流动资产较 2021 年末增加 15,707.47 万元，增加 73.98%，主要系待抵扣税金增加。2023 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2022 年末增加 24,645.74 万元，涨幅为 66.72%，主要系预缴及待抵扣税金重分类至本科目核算。

最近三年末，公司其他流动资产情况：

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

(2) 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
长期股权投资	13,048.62	0.93	17,279.66	1.24	16,381.75	1.12	18,286.85	1.26
其他权益工具投资	10,763.98	0.77	10,507.98	0.75	11,901.78	0.82	13,820.73	0.95
投资性房地产	31,603.46	2.25	16,430.08	1.18	6,141.51	0.42	6,551.43	0.45
固定资产	221,053.46	15.77	242,003.58	17.35	140,110.12	9.60	142,490.72	9.81
在建工程	28,816.50	2.06	8,981.30	0.64	7,969.09	0.55	7,179.88	0.49
无形资产	21,570.08	1.54	22,089.64	1.58	22,782.19	1.56	23,473.16	1.62
长期待摊费用	2,381.68	0.17	2,705.22	0.19	2,799.13	0.19	5,080.87	0.35
递延所得税资产	16,669.54	1.19	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	1.33	18,575.74	1.33	18,225.78	1.25	-	-
非流动资产合计	364,490.32	26.00	354,970.69	25.46	241,142.30	16.53	225,502.04	15.53

最近三年及一期末，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 364,490.32 万元，在总资产中的占比分别为 15.53%、16.53%、25.46%和 26.00%。公司的主要非流动资产情况如下：

1) 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。最近三年及一期末，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 13,048.62 万元，占总资产的比重分别为 1.26%、1.12%、1.24%和 0.93%，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：

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

截至 2021 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2020 年末金额	2021 年变动情况			2021 年末金额	2021 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	4,817.57	-	300.19	320.00	4,797.75	-
西藏国能矿业发展有限公司	12,451.87	-	-1,380.32	-	11,071.55	-
西藏旺盛投资有限公司	1,017.42	-	-504.97	-	512.44	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	730.73	730.73

名称	2020 年末金额	2021 年变动情况			2021 年末金额	2021 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		
合计	19,017.58	-	-1,585.11	320.00	17,112.48	730.73

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2019 年末金额	2020 年变动情况			2020 年末金额	2020 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	4,792.47	-	345.09	-320.00	4,817.57	-
西藏国能矿业发展有限公司	14,010.90	-	-1,559.03	-	12,451.87	-
西藏旺盛投资有限公司	1,061.20	-	-43.78	-	1,017.42	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	730.73	730.73
合计	20,595.30	-	-1,257.72	-320.00	19,017.58	730.73

2) 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。最近三年及一期末，公司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 31,603.46 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.42%、1.18%和 2.25%，2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 10,288.57 万元，增加 167.53%，主要系增加国投商办楼 A2 号楼等资产所致。2023 年 9 月末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 15,173.38 万元，增加 92.35%，主要系桥东商办楼出租部分转入所致。

截至 2022 年末，公司主要投资性房地产明细情况如下：

单位：万元

项目	所在城市	投资性房地产账面价值
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

项目	所在城市	投资性房地产账面价值
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

3) 固定资产

发行人的固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年及一期末，固定资产账面价值分别为 142,490.72 万元、140,110.12 万元和、242,003.58 万元和 221,053.46 万元，占总资产的比例分别为 9.81%、9.60%和 17.35%和 15.77%。2022 年末公司固定资产较 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，公司固定资产明细情况如下：

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 9 月末，公司未办妥产权证书的固定资产情况如下：

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	11,816.46	正在办理中

4) 在建工程

最近三年及一期末，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 28,816.50 万元，占总资产的比例为 0.49%、0.55%和 0.64%和 2.06%。

2023年9月末公司在建工程较2022年末增加19,835.20万元，增幅为220.85%，主要系子公司上海藏投酒店改造装修，从固定资产转入在建工程科目核算。

最近三年及一期末，公司在建工程项目情况如下：

单位：万元

项目名称	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
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
上海藏投酒店改造装修	28,816.50			
合计	28,816.50	8,981.30	7,969.09	7,179.88

5) 无形资产

最近三年及一期末，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21,570.08万元，占总资产的比例为1.62%、1.56%、1.58%和1.54%，科目金额波动主要系无形资产计提摊销所致。

最近三年末，公司无形资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
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
合计	22,089.64	22,782.19	23,473.16

截至2022年末，主要的无形资产的具体明细情况如下：

单位：万元

项目	所在城市	土地使用权证号	无形资产账面余额
西安锂碳产业园土地使用权	西咸新区	泾国用(2013)第A-016号	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	陕(2016)泾阳县不动产权第0000024号	8,557.58
藏投酒店土地使用权	上海	沪房地静(2016)第021443号	6,655.01
合计			22,008.07

6) 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 16,669.54 万元，占总资产的比例分别为 0.59%、1.02%、1.18%和 1.19%，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。

7) 其他非流动资产

最近三年及一期末，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 1.33%，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。

2、负债情况

最近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 9 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
流动负债合计	628,873.53	60.93	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00
非流动负债合计	403,333.14	39.07	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00
负债合计	1,032,206.67	100.00	1,025,146.16	100.00	1,091,696.14	100.00	1,093,669.50	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,093,669.50 万元、1,091,696.14 万元、1,025,146.16 万元和 1,032,206.67 万元，呈波动趋势。最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 52.00%、58.21%、65.80%和 60.93%，非流动负债占负债总额的比例分别为 48.00%、41.79%、34.20%和 39.07%，公司负债结构总体较为均衡。

(1) 流动负债分析

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	-	0.00	-	0.00	10,013.29	0.92	30,038.62	2.75
应付账款	97,335.96	9.43	168,118.21	16.40	185,345.74	16.98	124,760.36	11.41
预收款项	620.33	0.06	589.43	0.06	456.48	0.04	211.02	0.02
合同负债	127,718.98	12.37	187,909.08	18.33	158,020.27	14.47	228,312.89	20.88
应付职工薪酬	258.85	0.03	494.20	0.05	487.00	0.04	402.41	0.04
应交税费	48,147.84	4.66	25,112.25	2.45	26,242.30	2.40	21,929.53	2.01
其他应付款	263,781.17	25.56	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	79,363.34	7.69	185,479.74	18.09	168,760.69	15.46	55,953.77	5.12
其他流动负债	11,647.07	1.13	13,101.47	1.28	4,823.63	0.44	19,114.13	1.75
流动负债合计	628,873.53	60.93	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00

最近三年及一期末，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 628,873.53 万元，在总负债中占比分别为 52.00%、58.21%、65.80%和 60.93%。发行人主要流动负债科目分析如下：

1) 短期借款

最近三年及一期末，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%。其中，2021 年末短期借款金额较 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 年末短期借款金额较 2021 年末降幅 100%，主要系归还短期借款所致。2023 年 9 月末短期借款金额为 0.00 万元，较 2022 年末无变化。

最近三年末，发行人短期借款明细如下表所致：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
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。最近三年及一期末，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 97,335.96 万元，占总负债的比例分别为 11.41%、16.98%、16.40%和 9.43%，随着公司各项目建设的不 断推进，最近三年末公司应付账款呈波动趋势。

最近三年末，公司应付账款明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
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
货款	874.45	502.44	965.49
合计	168,118.21	185,345.74	124,760.36

截至 2022 年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

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
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	-

截至 2021 年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

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	33,311.38	未付工程款

项目	余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区住房保障和房屋管理局	8,567.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	7,233.47	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	2,174.50	未付土地承包经营权
五洋建设集团股份有限公司	2,627.03	未付工程款
合计	53,913.38	-

截至 2020 年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	16,144.15	未付工程款
上海市静安区住房保障和房屋管理局	8,567.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	7,247.77	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	2,174.50	未付土地承包经营权
陕西有色建设有限公司	914.60	未付工程款
合计	35,048.01	-

3) 预收款项

最近三年及一期末，预收款项余额分别为 211.02 万元、456.48 万元、589.43 万元和 620.33 万元，占总负债的比例分别为 0.02%、0.04%、0.06%和 0.06%。2021 年末公司预收款项较 2020 年末增加 245.46 万元，增幅 116.32%；2022 年末，公司预收款项较 2021 年末增长 29.12%。

最近三年末，公司预收款项明细情况如下：

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

最近三年及一期末，发行人的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 127,718.98 万元，占总负债的比例分别为 20.88%、14.47%、18.33%和 12.37%，整体呈波动趋势，主要为预收房款。公司 2020 年末合同负债余额较 2019 年末增加 228,312.89 万元，主要系根据新收入准则，预收现房款及预收预售房款由“预收账款”科目调整至“合同负债”科目列示所致，且孙公司广富林置业和泉州上实置业 2020 年均有新开盘，预收售房款较上期有所增加。公司 2021 年末合同负债余额较 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，公司合同负债余额较 2021 年末增加 29,888.81 万元，增幅为 18.91%。2023 年 9 月末，公司合同负债较 2022 年末减少 32.03%，主要系佘山和园项目预收房款结转收入所致。

最近三年末，公司合同负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收现房款	108,818.96	153,737.20	120,070.80
预收预售房款	78,325.93	-	99,964.75
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

最近三年及一期末，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 263,781.17 万元，占总负债的比例分别为 8.05%、7.45%和 9.15%和 25.56%，主要为往来款项及借款等。2023 年 9 月末，其他应付款余额为 263,781.17 万元，较上年末增加 181.32%，主要原因是如下：2023 年 6 月末，上海北方企业（集团）有限公司通过上海银行向发行人发放委托贷款合计存量本金 15 亿元，该部分借款计入长期借款。2023 年三季度，上海北方企业（集团）有限公司将此部分委托贷款转换为企业间借款，截至 2023 年 9 月末，上海北方企业（集团）有限公司向发行人提供贷款合计存量本金 15 亿元，该部分借款计入其他应付款。

最近三年末，公司其他应付款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
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，公司其他应付款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
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，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

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	-

截至2021年末，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

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	39,464.53	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	42,626.93	-

截至2020年末，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

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	38,247.51	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	29,001.84	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	2,865.75	尚未支付的动迁款
合计	70,115.10	-

6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 55,953.77 万元、168,760.69 万元、185,479.74 万元和 79,363.34 万元，占总负债的比重分别为 5.12%、15.46%、18.09%和 7.69%，受长期借款及应付债券将于一年内到期转入时点影响，各期末金额变动较大。

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：

单位：万元

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

(2) 非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
长期借款	244,611.34	23.70	242,591.60	23.66	433,426.56	39.70	430,608.24	39.37
应付债券	80,716.35	7.82	80,565.63	7.86	20,047.97	1.84	91,164.10	8.34
长期应付款	75,580.63	7.32	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	2,391.54	0.23	2,327.54	0.23	2,689.15	0.25	3,184.46	0.29
非流动负债合计	403,333.14	39.07	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00

最近三年及一期末，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 403,333.14 万元，在总负债中占比分别为 48.00%、41.79%、34.20%和 39.07%。发行人的非流动负债主要为长期借款和应付债券，科目分析如下：

1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人的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 244,611.34 万元，占总负债的比例分别为 39.37%、39.70%、23.66%和 23.70%。公司 2021 年末长期借款余额较 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，公司长期借款余额较 2021 年末减少 190,834.96 万元，减幅 44.03%，主要系部分抵押借款和信用借款归还所致。2023 年 9 月末，公司长期借款余额较 2022 年末增加 2,019.74 万元，增幅 0.83%。

最近三年末，公司长期借款分类情况如下：

单位：万元

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

2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人的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 80,716.35 万元，占总负债的比例分别为 8.34%、1.84%、7.86%和 7.82%。2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末减少 71,116.13 万元，降幅 78.01%，主要系一年内到期的应付债券转入“一年内到期的非流动负债”

科目列示所致。2022 年末，公司应付债券余额较 2021 年末增长 301.86%，主要系“22 藏城发”公司债券发行所致。

截至 2023 年 9 月末，公司存续债券明细如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	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

3) 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 2,391.54 万元，占总负债的比例分别为 0.29%、0.25%、0.23%和 0.23%，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。

(3) 有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债⁴余额分别为 65.55 亿元、67.19 亿元、58.36 亿元和 67.92 亿元，占同期末总负债的比例分别为 59.94%、61.55%、56.93%及 65.80%。最近一期末，发行人银行借款余额为 32.47 亿元，占有息负债余额的比例为 47.80%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 32.47 亿元，占有息负债余额的比例为 47.80%。

最近三年及一期末，发行人有息负债构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年 1-9 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	2.85	36.27	32.47	47.80	42.07	72.09	54.01	80.38	52.37	79.89
其中担保贷款	0.80	10.20	30.42	44.79	27.92	47.84	38.78	57.72	39.64	60.47
其中：政策性银行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
国有六大行	0.00	0.00	24.58	36.19	18.14	31.08	26.48	39.41	27.92	42.59
股份制银行	0.80	10.20	4.10	6.03	9.15	15.68	10.50	15.63	13.50	20.59

⁴ 此处有息负债仅含本金，不含应付利息。

地方城商行	2.05	26.07	3.79	5.58	14.78	25.33	15.08	22.44	8.98	13.70
地方农商行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.95	2.90	1.97	3.01
其他银行	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券融资	2.00	25.49	8.00	11.78	8.00	13.71	9.06	13.48	9.06	13.82
其中：公司债券	2.00	25.49	8.00	11.78	8.00	13.71	9.06	13.48	9.06	13.82
企业债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债务融资工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非标融资	3.00	38.24	8.33	12.27	4.17	7.15	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：信托融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租赁	3.00	38.24	8.33	12.27	4.17	7.15	0.00	0.00	0.00	0.00
保险融资计划	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
区域股权市场 融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	0.00	0.00	19.12	28.15	4.12	7.06	4.12	6.13	4.12	6.29
其中：其他公司借款	0.00	0.00	19.12	28.15	4.12	7.06	4.12	6.13	4.12	6.29
地方专项债券转贷等	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	7.85	100.00	67.92	100.00	58.36	100.00	67.19	100.00	65.55	100.00

注 1：此处有息负债仅含本金，不含应付利息，下同。

注 2：2023 年 6 月末，上海北方企业（集团）有限公司通过上海银行向发行人发放委托贷款合计存量本金 15 亿元。2023 年三季度，上海北方企业（集团）有限公司将此部分委托贷款转换为企业间借款，截至 2023 年 9 月末，上海北方企业（集团）有限公司向发行人提供贷款合计存量本金 15 亿元。2023 年 6 月末发行人银行借款余额为 47.77 亿元，因上述委托贷款变化的原因，2023 年 9 月末发行人银行借款余额下降至 32.47 亿元，但发行人融资能力并未出现重大不利变化。

（4）主要借款明细

截至 2023 年 9 月末，发行人主要借款明细情况如下：

表：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		
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			488,028.67	-	-	-	-

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

3、股东权益情况

最近三年及一期末，发行人股东权益总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	81,966.07	22.17	81,966.07	22.19	81,966.07	22.33	81,966.07	22.88
资本公积	164,164.67	44.41	164,164.67	44.45	164,164.67	44.73	164,164.67	45.83
其它综合收益	6,790.48	1.84	6,598.48	1.79	7,643.84	2.08	9,083.05	2.54
盈余公积	3,599.01	0.97	3,599.01	0.97	3,510.94	0.96	1,715.17	0.48
未分配利润	126,473.53	34.21	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	382,993.78	103.60	377,962.53	102.34	368,758.61	100.47	359,171.47	100.28
少数股东权益	-13,320.14	-3.60	-8,655.87	-2.34	-1,707.90	-0.47	-1,003.05	-0.28
所有者权益合计	369,673.63	100.00	369,306.66	100.00	367,050.71	100.00	358,168.42	100.00

最近三年及一期末，公司所有者权益分别为 358,168.42 万元、367,050.71 万元、369,306.66 万元和 369,673.63 万元。随着公司经营积累，报告期内发行人所有者权益呈稳步增长趋势。

（二）盈利能力分析

最近三年及一期，公司总体经营情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	143,374.51	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业成本	93,481.55	168,366.56	176,480.69	122,918.49
营业利润	7,046.79	15,315.00	22,974.34	21,070.59

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
利润总额	7,086.57	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	1,486.43	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司所有者的净利润	6,150.70	11,724.66	11,846.02	11,122.67
销售毛利率	34.80	31.46	29.81	34.05
销售净利率	1.04	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。最近三年及一期，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 143,374.51 万元，最近三年呈增长趋势。

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 94.24%。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。报告期内，公司房地产销售业务毛利率分别为 32.10%、27.81%、28.71%和 32.12%，毛利率水平较高，主要系报告期内公司在售的上海和泉州区域的项目拿地成本较低，同时在开发和销售期间区域内房价有较大涨幅所致。

最近三年及一期，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 5,096.33 万元，毛利率分别为 69.96%、68.21%、85.30%和 98.33%，毛利率水平较高，主要系静安荟奥莱公园项目的折旧、物业费等成本在费用科目核算。

最近三年及一期，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 209.36 万元，毛利率分别为 88.33%、90.38%、88.68%和 92.84%。最近三年，客房餐饮业务收入较为稳定，公司客房餐饮业务的人工、水电等成本在费用科目核算，所以毛利率水平较高。

2、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
销售费用	6,667.87	10,792.08	11,385.48	9,932.14
管理费用	10,983.52	14,350.30	11,829.82	10,861.44
财务费用	10,022.45	17,262.45	10,112.60	3,866.42
合计	27,673.84	42,404.82	33,327.90	24,660.00
占营业总收入的比例	19.30	17.26	13.25	13.23

最近三年及一期，公司期间费用分别为 24,660.00 万元、33,327.90 万元、42,404.82 万元和 27,673.84 万元，占营业收入的比例分别为 13.23%、13.25%、17.26%和 19.30%，报告期内，公司客房餐饮业务的人力、水电成本和静安荟奥特莱斯公园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。

最近三年及一期，公司销售费用分别为 9,932.14 万元、11,385.48 万元、10,792.08 万元和 6,667.87 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 4.65%，随着公司营收规模的上升，销售费用呈波动趋势。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 10,861.44 万元、11,829.82 万元、14,350.30 万元和 10,983.52 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.83%、4.70%、5.84%和 7.66%，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。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 3,866.42 万元、10,112.60 万元、17,262.45 万元和 10,022.45 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.07%、4.02%、7.03%和 6.99%。发行人财务费用规模呈波动上升趋势。

3、投资收益分析

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	489.16	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	0.00	90.99	-	41.42

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
当期损益的金融资产取得的投资收益				
合计	1,036.36	2,164.91	-1,585.11	-912.30

最近三年及一期，公司投资收益分别为-912.30万元、-1,585.11万元、2,164.91万元和1,036.36万元，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-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，公司对联营企业的投资收益持续为负；2022年及2023年1-9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489.16万元。

4、营业外收支分析

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
营业外收入	127.38	158.50	64.38	1,868.60
营业外支出	87.60	168.89	558.11	2,732.48

最近三年及一期，公司营业外收入分别为1,868.60万元、64.38万元、158.50万元和127.38万元，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87.60万元，金额均较小。

5、发行人盈利能力下滑的应对措施

（1）房地产开发及商业运营

公司立足现有项目提升管理水平，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；确保企业资金安全，不断拓宽融资渠道的同时，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、西安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）新能源、新材料投资

西藏国能矿业发展有限公司将继续贯彻落实“自主开发+委托加工”的主要思想，快速形成产能，发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力。一方面加快委托加工1万吨氢氧化锂生产线的工厂建设、配套建设，督促合作方同步推进生产线建设及电力配套建设；另一方面也是在环评批准的基础上，加快推进结则茶卡盐湖及龙木错盐湖的自建线建设，同步落实配电单位跟进相应电力配套建设。金昌北方国能锂业有限公司继续推进提纯项目的建设及研发工作，对接盐湖开发，适时启动工艺设计及相关工作。西藏旺盛投资有限公司继续推进联合科考工作。陕西国能新材料有限公司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。

（三）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	109,430.50	304,346.62	198,665.31	287,717.30
经营活动现金流出小计	184,252.38	201,987.50	225,192.73	210,263.55
经营活动产生的现金流量净额	-74,821.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动现金流入小计	5,318.43	1,282.62	820.02	9,702.57
投资活动现金流出小计	69.69	9,421.98	3,213.28	24,569.23
投资活动产生的现金流量净额	5,248.74	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动现金流入小计	432,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
筹资活动现金流出小计	361,099.16	295,668.44	204,845.98	490,973.34
筹资活动产生的现金流量净额	71,455.84	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	1,882.70	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18
期末现金及现金等价物余额	57,192.52	55,309.82	84,339.25	129,005.91

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，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-74,821.88 万元，波动较大。公司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，公司的经营活动现金流量与主营业务密切相关。公司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。

公司 2021 年度公司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。公司 2022 年度公司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分析

最近三年及一期，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 5,248.74 万元。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 年发行人投资活动现金流量净额较 2019 年度大幅减少，主要系理财产品已于 2019 年度收回，且在建工程项目投资建设支出较大。2022 年度发行人投资活动现金流量净额较 2021 年度减少 5,746.09 万元，主要系 2022 年度公司已转固房产支付的工程款增加所致。

3、筹资活动现金流分析

最近三年及一期，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71,455.84万元。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。报告期内，公司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。

2020-2022年度以及2023年1-9月，发行人筹资活动现金流入、筹资活动现金流出以及筹资活动产生的现金流量净额如下表所示：

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
筹资活动现金流入小计	432,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
其中：取得借款收到的现金	432,555.00	172,419.25	189,100.00	401,184.07
筹资活动现金流出小计	361,099.16	295,668.44	204,845.98	490,973.34
偿还债务支付的现金	337,404.47	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	21,694.69	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
筹资活动产生的现金流量净额	71,455.84	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27

发行人系住宅房地产开发企业，融资主要来源于银行的项目贷款，随着项目开发、销售和回款，项目贷款按合同约定进行分期偿还，相应贷款本金和贷款利息随之减少。2020-2022年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要因发行人偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金之和大于取得借款收到的现金所致。2023年1-9月，发行人筹资活动现金流入小计432,555.00万元，筹资活动现金流出小计361,099.16万元，筹资活动产生的现金流量净额71,455.84万元，由负转正。

综上，发行人2020-2022年度筹资活动现金流持续为负主要系发行人按照正常业务计划归还项目贷款较多所致，发行人2020-2022年度筹资活动现金流阶段性为负不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

项目	2023年9月末/ 2023年1-9月	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度	2020年末 /2020年度
资产负债率(%)	73.63	73.52	74.84	75.33
流动比率(倍)	1.65	1.54	1.92	2.16
速动比率(倍)	0.22	0.16	0.19	0.35
EBITDA(亿元)	-	4.20	4.09	3.25
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	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，最近一期财务指标已经年化处理。

最近三年及一期末，公司流动比率分别为2.16倍、1.92倍、1.54倍和1.65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。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为75.33%、74.84%、73.52%和73.63%，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，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.28倍、1.21倍和1.26倍，报告期内公司不断提高的盈利能力带动了EBITDA利息保障倍数的增长。

综上，公司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。公司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，公司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，公司具有较强的偿债能力。

（五）营运能力分析

财务指标	2023年9月末/ 2023年1-9月	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度	2020年末 /2020年度
------	------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

财务指标	2023年9月末/ 2023年1-9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）	80.06	191.19	70.23	32.79
存货周转率（次/年）	0.10	0.17	0.17	0.12
总资产周转率（次/年）	0.10	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。

最近三年及一期，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80.06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。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.12次/年、0.17次/年、0.17次/年和0.10次/年，最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.13次/年、0.17次/年、0.17次/年和0.10次/年，由于发行人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。

（六）未来业务目标和盈利能力趋势分析

1、未来业务目标

未来公司将继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，把企业打造成为以房产、矿业新材料两大板块为主体核心的集团公司。公司将以市场为主导、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，通过发挥盐湖资源禀赋的优势，打造盐湖锂业的龙头产业。

2、盈利能力的可持续性分析

公司的主营业务是房地产开发，从事普通商品住宅的开发与销售。

公司经过十余年的发展，已经累积了相当丰富的规划、开发、设计等项目管理经验，具有较为成熟的营销模式，树立了良好的品牌形象。公司及其子公司多个高品质的项目的成功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。

经过近年来推动“创新驱动、转型发展”战略的实施，公司正逐步完成产业布局的转型，随着公司投资的西藏国能矿业发展投资有限公司的盐湖开发业务的深

入以及锂电产业链的延伸，力图未来将业务从单一的房地产开发转型为房地产开发与矿业投资双主业的业务格局。

公司主营业务的良好发展前景以及公司的竞争优势为公司的可持续发展奠定了基础，保证了公司盈利的可持续性。

（七）公司关联交易情况

1、关联方与关联关系

（1）控股股东及最终实际控制人

公司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）发行人的子公司情况

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“主要子公司情况”。

（3）发行人合营、联营企业情况

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资权益”之“主要参股公司情况”。

（4）其他关联方

截至2022年末，发行人的其他关联方情况如下表：

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（简称“北方集团”）	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

其他关联方名称	与发行人的关系
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

2、关联方交易

(1) 关联交易

1) 采购商品、接受劳务情况

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

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

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：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	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	世贸铭城	65,000.00	20,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
发行人	世贸之都	50,000.00	41,666.67	2025/6/14	2028/6/13	否

截至2021年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	广富林置业	100,000.00	39,756.00	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	国投置业	60,000.00	59,996.51	2025/5/26	2027/5/25	否
发行人	上实置业	45,000.00	25,000.00	2022/9/15	2025/9/14	否
北方城投	广富林置业	35,000.00	13,941.00	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	世贸铭城	65,000.00	20,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否

截至2020年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北方城投	上实置业	140,000.00	47,145.50	2022/4/30	2024/4/29	否
发行人	广富林置业	100,000.00	81,977.80	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	国投置业	60,000.00	59,996.83	2025/5/26	2027/5/25	否
北方城投	广富林置业	35,000.00	28,692.20	2023/3/2	2025/3/1	否

(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：

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%

截至2021年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下：

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%

截至2020年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下：

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

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) 关联方应收、应付款项情况

1) 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

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

3、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，应将该事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》	
<p>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：</p>	
i	<p>规定了关联交易的定价原则</p> <p>第十七条公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：</p> <p>（一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p>

	<p>(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。</p>
ii	<p>进一步明确了关联交易的审批权限</p> <p>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:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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提交股东大会审议。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
iii	<p>按《上市规则》规定了关联交易的审计、评估程序</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	<p>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。</p>
iv	<p>规定了关联交易的决策程序及信息披露</p> <p>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。</p> <p>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>

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

1、2023 年 1 月 18 日，本公司及本公司控股孙公司西安和润置业有限公司（以下简称“西安和润”）与前海兴邦金融租赁有限责任公司（以下简称“兴邦金租”）三方共同签署编号为“兴邦金租（2023）租字第（0026）号”《融资租赁合同》。兴邦金租通过售后回租方式向本公司及西安和润支付 4 亿元租赁物价款，该项融资未设定额外的抵押担保条件；售后回租标的物为西安和润经营的西安静安荟生活奥特莱斯内在用的共计 433 项固定资产；该项融资的用途为偿还借款及

补充营运资金；租赁利率为浮动利率，依照 2022 年 12 月 20 日公布的 5 年期 LPR 加 100BP 确定，合同签订时租赁利率为 5.3%，该租赁利率调整周期为按日历年调整；该合同起租日为 2023 年 2 月 1 日，分 5 期按合同约定支付租金，最后一期租金支付日为 2024 年 8 月 15 日；合同应付租金总额为 420,596,388.89 元，履约保证金为 2,000 万元，不收取手续费，租赁物留购价款为 100 元。截至发行人 2022 年度报告出具日（2023 年 4 月 29 日），发行人已收到扣除保证金后的租赁物价款 3.8 亿元。

2、2023 年 1 月 20 日，公司的权益法投资单位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《关于暂停审批西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（改扩建）6 万吨锂盐矿业资源（3 万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响评估书的通知》（以下简称“《通知》”），其主要内容为：《西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（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》（以下简称《报告书》）针对项目实施对生态环境可能造成的影响分析和提出的对策措施针对性和有效性不足，不足以支撑行政审批。根据《建设项目环境保护管理条例》有关要求，西藏自治区生态环境厅决定暂停审批《报告书》。待《报告书》严格按照自治区环境工程评估中心组织的专家审查会评审意见修改，专题会提出的上述《报告书》存在的问题得以补充完善，达到项目环评审批条件后，再按规定程序报生态环境厅审批。同时，《报告书》未依法经生态环境厅批准前不得开展项目建设。国能矿业收到该《通知》后，公司立即督促其针对《通知》中提出的问题抓紧落实相关工作。国能矿业表示将会同《报告书》编制单位积极整改相关问题，待材料完善后再按规定程序将《报告书》报西藏自治区生态环境厅审批。在审批通过前，国能矿业不会开展该项目建设。

3、发行人子公司上海藏投酒店有限公司因经营需要，拟对上海北方智选假日酒店（HolidayInnExpress）进行整体改建并改牌升级为假日酒店（HolidayInn），2023 年 1 月 18 日开始停止对外营业，预估整体改建期限为 10-12 个月，改建完成后将正式对外营业。

4、公司于 2023 年 4 月 27 日召开第九届董事会第十三次会议，经审议，公司 2022 年年度利润分配预案如下：拟以 2022 年利润分配股权登记日总股本 819,660,744 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.16 元（含税），派息总额为 13,114,571.90 元，本次不进行公积金转增，也不送红股。于第九届董事会第十三次会议召开日，上述提议尚待股东大会批准。

（二）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。

截至 2022 年末，银行按揭担保余额为 1.51 亿元，除此之外无其他对外担保事项。

2、除按揭担保外的对外担保情况

报告期末，发行人无除按揭担保外的对外担保情况。

（三）未决诉讼、仲裁情况

报告期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的诉讼及仲裁事项。

（四）受限资产情况

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，其中因融资需要抵押借款形成的受限资产为 728,081.25 万元，占比 99.59%。明细如下：

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； 海宸尊域二期人防车位监管户资金。
存货	484,295.84	西安标牌市场及周边棚户区改造建设项目土地及在建房产抵押借款； 世贸铭城 DK-2 工程抵押借款；

项目	账面价值	受限原因
		国投置业商办楼抵押借款。
固定资产	224,352.69	北方大厦 21-23 楼抵押借款； 西安和润奥莱商场抵押借款； 静安荟奥莱公园抵押借款； 中兴路 1738 号抵押借款。
无形资产	6,655.02	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款；
投资性房地产	12,777.70	北方大厦 1-20 楼抵押借款； 国投置业商办楼抵押借款。
合计	731,114.61	/

截至2022年末，发行人主要抵押资产明细如下：

表：2022 年末发行人主要抵押资产明细

单位：万元

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
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	中航国际租赁有限公司	87,618.37	2022.5.25-2028.5.25	陕（2019）西咸新区不动产权第 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
合计			728,081.25	-	-

综上所述，发行人为房地产开发企业，受限资产的形成主要系房地产开发项目的抵押借款所致，具备商业逻辑，符合房地产开发企业行业惯例。发行人抵押借款类型主要为项目开发贷款和经营性物业贷款，还款来源主要为房地产项目销售回款和商业物业经营收益，在发行人正常经营的情况下，由抵押所形成的受限资产不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（五）其他或有事项

无。

（六）其他重大事项

1、关于国能矿业取得环评批复的事项

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。”

2、关于发行人股票定向增发的事项

发行人于 2023 年 3 月 20 日召开第九届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于公司向特定对象发行 A 股股票方案的议案》。本次向特定对象发行的相关事项已获得有权国有资产监督管理机构批准，并已经公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过。本次向特定对象发行 A 股股票的发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 24,589.82 万股（含本数），募集资金不超过 100,000.00 万元（含本数）。

根据发行人于 2024 年 3 月 30 日公告的《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》，公司以每股 7.58 元/股的价格非公开发行 131,926,121 股，募集资金总额 999,999,997.18 元，公司本次发行新增股份的登记托管手续将尽快在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成。

待发行人办理完毕本次非新增股份的工商变更手续后，发行人的注册资本和实缴资本将变更为 951,586,865 元。

第五节 发行人信用情况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

公司聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对公司资信情况进行评级。根据新世纪资评出具的《西藏城市发展投资股份有限公司主体信用评级报告》，公司主体信用等级为AA。

东方金诚评定发行人主体信用级别为AA，评级展望为稳定。该级别反映了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）评级报告的内容摘要

1、主要优势

公司是上海市静安区国资委旗下主要的房地产上市公司，项目布局以上海为中心扩展至泉州、西安等地区，拥有多年旧城改造、安置房及商品房等开发经验，在区域内具有较强的市场竞争力；

公司土地储备较为充足，截至2022年末权益剩余可售面积93.38万平方米，主要分布在陕西西咸新区、西安、泉州和上海市，为未来发展提供保障；

公司参股子公司西藏国能矿业发展有限公司矿产资源丰富，拥有碳酸锂储量390万吨，公司持有其41%的股权，未来随着盐湖资源逐步开发，预计可对公司利润形成一定补充；

公司控股股东和实际控制人为静安区国资委，作为其控股的主要房地产上市公司，公司可在融资担保和资金等方面得到实际控制人及相关各方的大力支持。

2、主要风险

公司在建房地产项目未来投资规模较大，面临较大资金支出压力；

公司资产构成中存货和固定资产占比较高，资产受限比重相对较高，整体资产流动性较弱；

公司有息债务规模较大，且面临一定集中兑付压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级均为AA，未发生变动。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称为“受评主体”）主体信用等级有效期内，持续关注与受评主体相关的、可能影响其信用等级的重大事项，并在东方金诚认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对西藏城市发展投资股份有限公司主体的跟踪评级义务。

在主体信用等级有效期内发生可能影响受评主体信用评级的事项时，委托方或受评主体应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具跟踪评级结果。

如委托方或受评主体未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果将根据监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

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，以下是各银行的授信和使用情况：

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

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 2 只/8 亿元，累计偿还债券 8 亿元。

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：

单位：年、亿元、%

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	4.50	2	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	3.75	6	一般公司债
	合计	-	-	-	-	-	8	-	8	-

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续的可续期债。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

第六节 增信情况

本次债券募集资金不超过20亿元，其中品种一募集资金不超过8亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券；品种二募集资金不超过12亿元，募集资金拟用于归还除公司债券以外的其他有息负债。

本次债券品种一设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

本次债券品种二设定保证担保，由上海新静安（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

一、本次债券品种一的担保情况

本次债券品种一由上海北方企业（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2023年8月31日，发行人与上海北方企业（集团）有限公司签订了《西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券担保协议》。2023年8月31日，上海北方企业（集团）有限公司为本次债券发行出具了《西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券担保函》。本次担保已获静安区国资委批准（静国资委财〔2023〕11号）。

（一）担保人基本情况

担保方名称	上海北方企业（集团）有限公司
担保方注册地	上海市天目中路380号
法定代表人	陈卫东
设立日期	1996年10月22日
注册资本	人民币204,218万元
控股股东/实际控制人	上海市静安区国有资产监督管理委员会（持股100%）
经营范围	上海北方企业（集团）有限公司成立于1996-10-22，法定代表人为陈卫东，注册资本为204218万元人民币，统一社会信用代码为91310000132272040P，企业地址位于上海市天目中路380号，所属行业为房地产业，经营范围包含：物业管理,房地产咨询服务,国内贸易（除专项规定）,动拆迁代理,市政公用工程,企业投资与资产管理,房地产开发经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。上海北方企业（集团）有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

统一社会信用代码	91310000132272040P
企业类型	有限责任公司（国有独资）

（二）担保人的主要财务数据和指标

1、主要财务数据

北方集团2020年度、2021年度和2022年度合并及母公司财务报告经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字(2021)18963号、(2022)11165号、(2023)21949号）。北方集团2023年三季度财务报表未经审计。

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末/ 年度	2021年末/ 年度	2020年末/ 年度
总资产（亿元）	117.22	111.17	89.85	91.87
总负债（亿元）	79.41	81.18	63.05	66.78
所有者权益（亿元）	37.81	29.99	26.80	25.09
营业收入（亿元）	0.62	0.77	1.03	0.99
净利润（亿元）	0.06	0.03	0.12	0.12
归属于母公司净利润（亿元）	0.06	0.04	0.12	0.12
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.02	-0.29	1.39	0.11
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-4.71	-18.29	-6.75	1.73
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	4.91	18.61	0.23	6.05

2、主要财务指标

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末/ 年度	2021年末/ 年度	2020年末/ 年度
全部债务（亿元）	68.31	67.65	52.50	52.08
流动比率（倍）	0.84	1.24	2.02	2.17
速动比率（倍）	0.83	1.23	2.01	2.17
资产负债率（%）	67.74	73.02	70.18	72.69
债务资本比率（%）	64.37	69.28	66.21	67.49
营业毛利率（%）	27.23	-9.14	37.96	37.41
净资产收益率（%）	0.17	0.13	0.48	0.48
EBITDA（亿元）	-	0.46	0.55	0.77
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.04	1.54	1.28
应收账款周转率（次/年）	45.66	34.64	54.82	61.37
存货周转率（次/年）	0.76	4.15	5.75	5.62

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，各指标的具体计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 净资产收益率=净利润/[(本年所有者权益+上年所有者权益) /2]×100%

(7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

(9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(三) 担保人资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司最新评定，北方企业集团主体信用等级为AA+。

(四) 担保人累计担保情况

截至2022年末，北方集团对外担保余额为156.42亿元，具体情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	是否为关联方	担保金额	担保余额	担保是否已经履行完毕
上海北方企业(集团)有限公司	上海北万置业有限公司	是	1,000,000.00	879,930.02	否
上海北方企业(集团)有限公司	上海静安城市更新投资发展有限公司	是	898,300.00	684,290.00	否
合计			1,898,300.00	1,564,220.02	

1、上海北万置业有限公司

上海北万置业有限公司为北方集团持股 30%的参股公司，上海万科企业有限公司持有其 40%的股份、南通万语企业管理咨询有限公司持股 30%（上海万科企业有限公司与南通万语企业管理咨询有限公司为一致行动人）。北方集团上述

担保系对其负责的中兴城三期 257 街坊地块旧区改造项目的项目贷款提供担保，该项目投资额约 180 亿元，其中资本金比例为 20%。

2、上海静安城市更新投资发展有限公司

上海静安城市更新投资发展有限公司（以下简称“静安更新公司”）为北方集团持股 100% 的公司，但根据上海市静安区国有资产监督管理委员会要求，把静安更新公司托管给区国资委指定的、具有相关业务经验的上海静安国有资产经营有限公司进行管理，并根据收益情况支付一定管理费，故而北方集团未将其纳入合并表，静安更新公司的实际控制人为静安区国资委。北方集团对其担保系对静安更新公司负责的静安区洪南山宅地块旧改项目银团贷款提供担保。该项目前期总投资约 99.65 亿元，其中资本金比例为 20%，除资本金外，该项目资金主要来源于项目借款。北方集团作为上海静安城市更新投资发展有限公司股东，根据《上海市静安区国有资产监督管理委员会办公室抄告单》（静国资委办告【2019】11 号）文件批复，为该项目银团贷款提供担保。

（五）担保人偿债能力分析

最近三年及一期，北方集团流动比率分别 2.17 倍、2.02 倍、1.24 倍和 0.84 倍，速动比率分别为 2.17 倍、2.01 倍、1.23 倍、和 0.83 倍，短期偿债能力良好。

最近三年及一期，北方集团资产负债率分别为 72.69%、70.18%、73.02% 和 67.74%。近年来，随着北方集团业务的扩展，直接融资规模的加大，负债水平有所上升，但资产负债率处于平稳水平。

最近三年，北方集团的 EBITDA 分别为 0.77 亿元、0.55 亿元和 0.46 亿元，报告期内呈波动下降趋势；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.28 倍、1.54 倍和 1.04 倍，总体保持稳定。

报告期内，北方集团未发生借款本息逾期情况，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，北方集团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。北方集团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，北方集团具有较强的偿债能力。

（六）担保函的主要内容

鉴于：

1、西藏城投是一家依据中华人民共和国法律成立并合法有效存续的企业法人。西藏城投依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规的规定，拟以公开发行人方式发行总额不超过人民币 2,000,000,000 元（含 2,000,000,000 元）的“西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称“本次债券”，具体名称、规模及发行方式以西藏城投为本次债权发行编制并进行公告或披露的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”，准确名称以西藏城投公告或披露的文件为准），本次债券分为两个品种，品种一发行总额不超过人民币 800,000,000 元（含 800,000,000 元），品种二发行总额不超过人民币 1,200,000,000 元（含 1,200,000,000 元）。

2、北方集团是一家依据中华人民共和国法律成立并合法有效存续的企业法人，根据《中华人民共和国担保法》等相关法律法规的规定，具有提供保证担保的法律主体资格。

3、北方集团对西藏城投资信情况充分知情，具有代表西藏城投清偿债务的能力，并已获得签署并履行本担保函所必须的授权和批准。

经研究决定，北方集团同意为西藏城投发行的本次债券品种一（以下简称“被担保债券”）提供不可撤销的连带责任保证担保，保证担保的具体内容如下：

一、被担保债券的名称、种类和数额

北方集团同意为西藏城投提供保证担保的债券为西藏城投发行的总额不超过人民币 800,000,000 元（含 800,000,000 元）“西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（品种一）”，具体名称、规模及发行方式以西藏城投公告或披露的《募集说明书》为准，被担保债券的实际发行数额以西藏城投经相关主管机构批复或注册的发行范围内实际发行的公司债券总额

为准，债券期限等根据西藏城投与主承销商共同编制的《募集说明书》确定。

二、担保方式

北方集团提供担保的方式为不可撤销的连带责任保证担保，北方集团同意就本次债券品种一的发行作为西藏城投的保证人。

三、保证范围

北方集团提供保证担保范围为贵公司在被担保债券项下的全部债务，包括但不限于总额不超过人民币 800,000,000 元（含 800,000,000 元）的主债权本金、利息、违约金、损害赔偿金、为实现债权而发生的所有费用以及其他依法应支付的其他款项等。

四、保证期间

4.1 若被担保债券为一期发行，保证期间为被担保债券发行首日至被担保债券到期后三年；若被担保债券为分期发行，则各期债券的保证期间分别计算，每期债券的保证期间均为自该期债券的发行首日至该期债券到期日后三年。

4.2 债券持有人在保证期间内未要求北方集团承担连带保证责任的，北方集团免除保证责任。

五、保证责任的承担

5.1 在被担保债券付息日前的第 7 个工作日，如西藏城投仍未将当期应付利息全额存入偿债保障金专户的，北方集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券付息日前的第 3 个工作日内，将当期应付利息金额的剩余部分存入偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户。

5.2 在被担保债券到期日前的第 10 个工作日，如西藏城投仍未将不低于该债券待偿本金 20% 的资金存入偿债保障金专户的，北方集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券到期日前的第 5 个工作日内，将该债券待偿本、息金额的剩余部分存入偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户。

5.3 在被担保债券付息日、到期日（包括提前到期），如该债券待偿本、息仍未全额兑付的，北方集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券付息日、到期日后的 5 个工作日内，代偿剩余逾期待偿本、息至偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户，同时承担其他担保责任范围内的责任。

5.4 债券持有人可分别或联合要求北方集团承担担保责任。债券受托管理人
有义务代理债券持有人要求北方集团履行保证责任。

六、主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，被担保债券的利率、期限、
还本付息方式等发生变更时，需另行经过北方集团同意，北方集团将继续承担本
担保函项下的连带保证担保责任。

七、财务信息披露

7.1 被担保债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对西藏城
投及北方集团的财务状况进行监督，并要求西藏城投和北方集团定期提供会计报
表等财务信息。

八、加速到期

在本担保函项下的被担保债券到期之前，如北方集团发生分立、合并，分立、
合并之后的存续公司仍应履行相应的担保责任；若因北方集团发生分立、合并、
停业停产、解散、进入破产程序及其他足以影响债券持有人利益的重大事项时，
西藏城投应另行提供新的担保。西藏城投不提供新的担保时，债券持有人有权要
求西藏城投、北方集团提前兑付被担保债券的本息。

九、债券的转让或出质

被担保债券持有人依法将债券转让或出质给第三人时，北方集团在本担保函
第三条规定的范围内继续承担不可撤销的连带保证担保责任。

十、权利义务关系

西藏城投作为本次债券的发行人，北方集团作为本次债券品种一的担保人，
与债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

北方集团为西藏城投履行本次债券品种一还本付息义务提供担保，债券受托
管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

十一、违约责任

北方集团未按照本担保函的约定履行义务，应当依法承担违约责任。

十二、担保函的效力

12.1 本担保函经北方集团法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章

之日起生效。

12.2 本担保函正式生效后，在本担保函第四条规定的保证期间内，北方集团做出的担保不得变更、撤销或终止。

十三、法律适用与争议解决

13.1 本担保函适用中华人民共和国(为本合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)法律。

13.2 因本担保函引起的或与本担保函有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成，均应按照《募集说明书》约定的争议解决机制予以解决。

十四、其他

14.1 本担保函生效后，对北方集团具有法律约束力。

14.2 除本担保函另有约定或上下文另有说明外，本担保函中使用的词语和定义与《募集说明书》中使用的词语与定义具有同等含义。

14.3 本担保函中所有条款的标题仅为查阅方便，在任何情况下均不得被解释为本担保函之组成部分，或构成对其所指示之条款的限制。

14.4 本担保函未尽事项，由北方集团与西藏城投在不妨害本次债券品种一持有人的前提下协商解决。

14.5 北方集团同意西藏城投将本担保函项下的主要条款写入《募集说明书》。

14.6 本担保函一式八份，北方集团、西藏城投及西藏城投为被担保债券发行聘请的主承销商各执一份，其余报有关监管单位备案或存档，具备同等的法律效力。

(七) 发行人承诺

发行人承诺已真实、准确、完整地披露本次债券品种一项下增信机制相关协议约定的主要内容。针对本次债券品种一，除本募集说明书之“第七节 增信情况”之“一、本次债券品种一的担保情况”披露的内容外，不存在其他尚未披露的、可能影响投资者对本次债券品种一资信状况或发行人偿债能力进行判断的与增信相关的重要信息。

二、本次债券品种二的担保情况

本次债券品种二由上海新静安（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2023年8月28日，发行人与上海新静安（集团）有限公司签订了《西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券担保协议》。2023年8月28日，上海新静安（集团）有限公司为本次债券发行出具了《西藏城市发展投资股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券担保函》。本次担保已获静安区国资委批准（静国资委办告〔2023〕79号）。

（一）担保人基本情况

担保方名称	上海新静安（集团）有限公司
担保方注册地	上海市静安区泰州路 222 号五楼
法定代表人	刘毅
成立日期	2015 年 7 月 27 日
注册资本	人民币 120,000 万元整
控股股东/实际控制人	上海市静安区国有资产监督管理委员会
经营范围	发行人主要投资管理、实业投资、资产经营及管理、房地产开发、国内贸易（除专项审批）。主要从事静安区内的城市基础设施及相关配套设施的建设投资、经营开发、资产管理、实业投资等业务。
统一社会信用代码	91310000350956715R
企业类型	有限责任公司（国有独资）

（二）担保人的主要财务数据和指标

1、主要财务数据

新静安集团2020年度、2021年度和2022年度合并及母公司财务报告经永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（永证审字(2021)第145041号、(2022)第145059号、(2023)第145042号）。新静安集团2023年三季度财务报表未经审计。

项目	2023 年 9 月末 /2023 年 1-9 月	2022 年末/ 年度	2021 年末/ 年度	2020 年末/ 年度
总资产（亿元）	195.72	192.06	187.96	197.56
总负债（亿元）	126.02	122.69	120.14	130.61

所有者权益（亿元）	69.71	69.37	67.83	66.95
营业收入（亿元）	4.32	5.70	9.14	10.11
净利润（亿元）	0.33	1.97	1.82	1.15
归属于母公司净利润（亿元）	0.31	1.98	1.83	1.14
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.36	1.49	6.05	-4.15
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.08	1.30	1.22	1.14
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.52	-0.36	-6.96	-4.37

2、主要财务指标

项目	2023年9月末 /2023年1-9月	2022年末/ 年度	2021年末/ 年度	2020年末/ 年度
全部债务（亿元）	84.07	82.16	78.92	81.88
流动比率（倍）	2.82	3.69	3.52	2.96
速动比率（倍）	0.81	1.07	1.00	1.01
资产负债率（%）	64.39	63.88	63.92	66.11
债务资本比率（%）	54.67	54.22	53.78	55.01
营业毛利率（%）	36.12	38.06	48.03	39.72
净资产收益率（%）	0.48	2.87	2.70	1.71
EBITDA（亿元）	-	3.32	3.28	3.45
应收账款周转率（次/年）	3.69	4.18	4.76	4.11
存货周转率（次/年）	0.02	0.03	0.05	0.06
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，各指标的具体计算公式如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 净资产收益率=净利润/[（本年所有者权益+上年所有者权益）/2]×100%

(7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

(9) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(10) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(三) 担保人资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司最新评定，新静安集团主体信用等级为AAA。

（四）担保人累计担保情况

截至2022年末，新静安集团对外担保余额为0.00亿元。

（五）担保人偿债能力分析

最近三年及一期，新静安集团流动比率分别 2.96 倍、3.52 倍、3.69 倍和 2.82 倍，速动比率分别为 1.01 倍、1.00 倍、1.07 倍和 0.81 倍，短期偿债能力良好。

最近三年及一期，新静安集团资产负债率分别为 66.11%、63.92%、63.88% 和 64.39%。近年来，随着新静安集团业务的扩展，直接融资规模的加大，负债水平有所上升，但资产负债率总体保持稳定。

最近三年，新静安集团的 EBITDA 分别为 3.45 亿元、3.28 亿元和 3.32 亿元，报告期内呈稳定趋势。

报告期内，新静安集团未发生借款本息逾期情况，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，新静安集团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。新静安集团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，新静安集团具有较强的偿债能力。

（六）担保函的主要内容

鉴于：

1、西藏城投是一家依据中华人民共和国法律成立并合法有效存续的企业法人。西藏城投依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规的规定，拟以公开发行方式发行总额不超过人民币 2,000,000,000 元（含 2,000,000,000 元）的“西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称“本次债券”，具体名称、规模及发行方式以西藏城投为本次债权发行编制并进行公告或披露的

《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”, 准确名称以西藏城投公告或披露的文件为准), 本次债券分为两个品种, 品种一发行总额不超过人民币 800,000,000 元 (含 800,000,000 元), 品种二发行总额不超过人民币 1,200,000,000 元 (含 1,200,000,000 元)。

2、新静安集团是一家依据中华人民共和国法律成立并合法有效存续的企业法人, 根据《中华人民共和国担保法》等相关法律法规的规定, 具有提供保证担保的法律主体资格。

3、新静安集团对西藏城投资信情况充分知情, 具有代表西藏城投清偿债务的能力, 并已获得签署并履行本担保函所必须的授权和批准。

经研究决定, 新静安集团同意为西藏城投发行的本次债券品种二 (以下简称“被担保债券”) 提供不可撤销的连带责任保证担保, 保证担保的具体内容如下:

一、被担保债券的名称、种类和数额

新静安集团同意为西藏城投提供保证担保的债券为西藏城投发行的总额不超过人民币 1,200,000,000 元 (含 1,200,000,000 元) “西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (品种二)”, 具体名称、规模及发行方式以西藏城投公告或披露的《募集说明书》为准, 被担保债券的实际发行数额以西藏城投经相关主管机构批复或注册的发行范围内实际发行的公司债券总额为准, 债券期限等根据西藏城投与主承销商共同编制的《募集说明书》确定。

二、担保方式

新静安集团提供担保的方式为不可撤销的连带责任保证担保, 新静安集团同意就本次债券品种二的发行作为西藏城投的保证人。

三、保证范围

新静安集团提供保证担保范围为贵公司在被担保债券项下的全部债务, 包括但不限于总额不超过人民币 1,200,000,000 元 (含 1,200,000,000 元) 的主债权本金、利息、违约金、损害赔偿金、为实现债权而发生的所有费用以及其他依法应支付的其他款项等。

四、保证期间

4.1 若被担保债券为一期发行，保证期间为被担保债券发行首日至被担保债券到期后六个月止；若被担保债券为分期发行，则各期债券的保证期间分别计算，每期债券的保证期间均为自该期债券的发行首日至该期债券到期日后六个月止。

4.2 债券持有人在保证期间内未要求新静安集团承担连带保证责任的，新静安集团免除保证责任。

五、保证责任的承担

5.1 在被担保债券付息日前的第 7 个工作日，如西藏城投仍未将当期应付利息全额存入偿债保障金专户的，新静安集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券付息日前的第 3 个工作日前，将当期应付利息总额的剩余部分存入偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户。

5.2 在被担保债券到期日前的第 10 个工作日，如西藏城投仍未将不低于该债券待偿本金 20% 的资金存入偿债保障金专户的，新静安集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券到期日前的第 5 个工作日前，将该债券待偿本、息总额的剩余部分存入偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户。

5.3 在被担保债券付息日、到期日（包括提前到期），如该债券待偿本、息仍未全额兑付的，新静安集团应在收到债券受托管理人通知之后，将在该债券付息日、到期日后的 5 个工作日内，代偿剩余逾期待偿本、息至偿债保障金专户或债券受托管理人指定的账户，同时承担其他担保责任范围内的责任。

5.4 债券持有人可分别或联合要求新静安集团承担担保责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求新静安集团履行保证责任。

六、主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，被担保债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，需另行经过新静安集团同意，新静安集团将继续承担本担保函项下的连带保证担保责任。

七、财务信息披露

7.1 被担保债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对西藏城投及新静安集团的财务状况进行监督，并要求西藏城投和新静安集团定期提供会计报表等财务信息。

八、加速到期

在本担保函项下的被担保债券到期之前，如新静安集团发生分立、合并，分立、合并之后的存续公司仍应履行相应的担保责任；若因新静安集团发生分立、合并、停业停产、解散、进入破产程序及其他足以影响债券持有人利益的重大事项时，西藏城投应另行提供新的担保。西藏城投不提供新的担保时，债券持有人有权要求西藏城投、新静安集团提前兑付被担保债券的本息。

九、债券的转让或出质

被担保债券持有人依法将债券转让或出质给第三人时，新静安集团在本担保函第三条规定的范围内继续承担不可撤销的连带保证责任，但西藏城投应按季度向新静安集团提供债券持有人名册。

十、权利义务关系

西藏城投作为本次债券的发行人，新静安集团作为本次债券品种二的担保人，与债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系如下：

新静安集团为西藏城投履行本次债券品种二还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

十一、违约责任

新静安集团未按照本担保函的约定履行义务，应当依法承担违约责任。

十二、担保函的效力

12.1 本担保函经新静安集团法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章之日起生效。

12.2 本担保函正式生效后，在本担保函第四条规定的保证期间内，新静安集团做出的担保不得变更、撤销或终止。

十三、法律适用与争议解决

13.1 本担保函适用中华人民共和国（为本合同之目的，不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）法律。

13.2 因本担保函引起的或与本担保函有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成，均应按照《募集说明书》约定的争议解决机制予以解决。

十四、其他

14.1 本担保函生效后，对新静安集团具有法律约束力。

14.2 除本担保函另有约定或上下文另有说明外，本担保函中使用的词语和定义与《募集说明书》中使用的词语与定义具有同等含义。

14.3 本担保函中所有条款的标题仅为查阅方便，在任何情况下均不得被解释为本担保函之组成部分，或构成对其所指示之条款的限制。

14.4 本担保函未尽事项，由新静安集团与西藏城投在不妨害本次债券品种二持有人的前提下协商解决。

14.5 新静安集团同意西藏城投将本担保函项下的主要条款写入《募集说明书》。

14.6 本担保函一式八份，新静安集团、西藏城投及西藏城投为被担保债券发行聘请的主承销商各执一份，其余报有关监管单位备案或存档，具备同等的法律效力。

（七）其他增信机制安排

上海静安国有资产经营有限公司以自身信用为本次债券品种二提供反担保，上海新静安（集团）有限公司、上海静安国有资产经营有限公司与发行人签订了反担保协议，其主要内容如下：

担保保证人（以下简称甲方）：

公司名称：上海新静安（集团）有限公司

法定地址：上海市静安区泰州路 222 号五楼

法定代表人：刘毅

反担保保证人（以下简称乙方）：

公司名称：上海静安国有资产经营有限公司

法定地址：上海市静安区海防路 421 号 9 幢二层东部

法定代表人：唐沪军

借款人（以下简称丙方）：

公司名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定地址：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

法定代表人：陈卫东

鉴于，丙方拟以公开发行人方式发行总额不超过人民币 2,000,000,000 元（含 2,000,000,000 元）的“西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称“本次债券”，具体名称、规模及发行方式以丙方为本次债券发行编制并进行公告或披露的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”，准确名称以丙方公告或披露的文件为准），本次债券分为两个品种，品种一发行总额不超过人民币 800,000,000 元（含 800,000,000 元），品种二发行总额不超过人民币 1,200,000,000 元（含 1,200,000,000 元），根据甲方与丙方签订的《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券担保协议》（下称“《债券担保协议》”）的约定，丙方拟以公开发行人方式发行总额不超过人民币 1,200,000,000 元（含 1,200,000,000 元）的“西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（品种二）”，甲方同意为此提供不可撤销的连带责任保证担保。现乙方以其所有的全部财产向甲方提供反担保。甲乙丙三方经协商一致达成协议，订立本合同。

第一条 反担保保证范围

乙方愿意根据《债券担保协议》的有关条款约定向甲方进行反担保，并履行反担保责任：

根据《债券担保协议》的有关条款约定，在丙方未能按期履行还款义务，甲方承担了保证责任后，乙方根据法规和约定向甲方偿付：甲方按照《债券担保合同协议》替丙方代偿的款项，以及甲方履行保证责任后为实现债权发生的合理费用（包括但不限于律师费、诉讼费、拍卖费、保险费及审计评估费等）。

第二条 反担保保证方式

1. 本合同的保证方式为连带责任保证。
2. 如对甲方的反担保既有本保证又有物的担保，则乙方和物的担保人承担连带责任。在实现担保权时，甲方可以请求乙方先行承担全部担保责任；

甲方也可以请求乙方先对物的担保范围外的余额承担保证责任，然后再在物的担保变现后尚不能清偿的债权范围内承担保证责任。

第三条 反担保保证期间

反担保保证期间自本合同生效之日起至甲方在《债券担保协议》项下保证期终止时或丙方还清全部款项时止（以二者较晚到达者为准）。

第四条 反担保保证的有效性

本合同项下的反担保义务具有连续性，不因乙方发生财产重大事故（如停业或自然灾害等）而受影响。

第五条 声明

乙方在此向甲方声明：

1.乙方清楚地知道丙方的经营范围、资信情况、财务和财产状况及本次借款的实际使用用途等情况。

2.乙方对本合同及所担保的《债券担保协议》的所有条款已全部通晓、理解并接受。

3.乙方为依法设立并有效存续的法人，有权签署并履行本合同。

4.反担保保证期间，乙方不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

丙方在此向乙方声明：

1.丙方为依法设立并有效存续的法人，有权签署并履行本合同。

2.反担保保证期间，丙方不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

第六条 乙方的权利与义务及对甲方的授权

1.乙方在反担保债务未全部清偿之前向甲方提供的全部资料均真实、完整、合法、有效。

2.接受甲方对其有关经济状况的监督和检查，并给予协助和配合。

3.在保证期间出现下列任一事项时，乙方应当及时书面通知甲方：

(1)乙方在与银行、非银行金融机构或单位签订的借款合同、担保合同或其他任何债权人所签订的授信合同项下发生任何违约事项；

(2)与乙方有牵连的重大违法或被索赔事件；

(3)乙方出现严重困难和财务状况发生恶化；

(4)在本合同项下的保证责任未履行完毕之前，乙方将承担债务、或有债务或向第三人提供抵押、质押担保；

(5)乙方出现或即将出现诉讼或仲裁及其他法律纠纷；

(6)其他可能影响乙方财务状况和偿债能力的情况。

(7)乙方进行对外投资或资产转让等重大事项；

4.乙方在发生下列任一情况之前，必须书面通知甲方，并如实提交有关资料。经甲方审查并书面同意之后，乙方才能付诸实施：

(1)乙方转让本合同项下权利、义务。

第七条 丙方的权利义务

1.丙方在本合同所涉债务未全部清偿之前依据《债券担保协议》约定向甲方提供的资料同时向乙方提供，提供的全部资料均真实、完整、合法、有效。

2.接受乙方对其有关经济状况的监督和检查，并给予协助和配合。

3.在保证期间出现下列任一事项时，丙方应当及时书面通知乙方：

(1)丙方在与银行、非银行金融机构或单位签订的借款合同、担保合同或与其他任何债权人所签订的授信合同项下发生任何违约事项；

(2)与丙方有牵连的重大违法或被索赔事件；

(3)丙方出现严重困难和财务状况发生恶化；

(4)在本合同项下的保证责任未履行完毕之前，丙方将承担债务、或有债务或向第三人提供抵押、质押担保；

(5)丙方出现或即将出现诉讼或仲裁及其他法律纠纷；

(6)其他可能影响丙方财务状况和偿债能力的情况；

(7)丙方进行对外投资或资产转让等重大事项。

4.丙方在发生下列情况之前，必须书面通知乙方，并如实提交有关资料。经乙方审查并书面同意之后，丙方才能付诸实施：

(1)丙方转让本合同项下权利、义务。

第八条 违约及违约处理

1.乙方发生下列任一事件时，即构成乙方在本合同项下的违约：

-
- (1)乙方不按约定履行保证责任；
 - (2)乙方违反本合同的其他任何条款。

2.违约处理

违约发生后，甲方有权对乙方采取下列一项或者多项措施，乙方也有权对丙方采取下列一项或者多项措施：

- (1)限期纠正违约；
- (2)有权从乙方的任何帐户中扣收其所担保的全部债务；
- (3)甲方有权采取的任何其他措施。

3、乙方在按照本合同约定向甲方承担保证责任后，除各方另有约定外，有权在其承担保证责任的范围内向丙方追偿。

第九条 权利的保留

在本合同履行期间，乙方延缓履行合同中的义务，或甲方对乙方任何违约或者延误行为施以的任何宽容、宽限，均不能损害、影响、限制甲方依本合同和有关法律规定享有的一切权利，也不能视为甲方对任何违反本合同行为的许可或者默许，也不能视为甲方放弃对乙方现在或者将来的违约行为采取行动的权利。

第十条 通知

如乙方变更地址、电话和传真号码，须事先以书面形式通知甲方。否则，甲方按文首地址对其发出通知，即视为已履行通知义务。

通知必须使用中文。

第十一条 合同的修改、补充和解释

1.本合同的任何修改或补充均应以书面形式做出并构成本合同的组成部分。

2.本合同的解释应当按照本合同的目的、所使用的词句、有关条款、交易习惯以及诚实信用原则，确定合同条款的真实意思。

第十二条 适用法律及合同争议解决

本合同适用中华人民共和国法律。

在合同履行期间，双方如发生争议或纠纷，可以协商解决。协商不成，可通过向有管辖权的人民法院起诉的方式解决。

第十三条 合同生效

本合同各方签章之日起，合同生效。

第十四条 合同文本

本合同一式三份，当事人各执一份，均具有同等法律效力。

（八）发行人承诺

发行人承诺已真实、准确、完整地披露本次债券品种二项下增信机制及相应反担保机制相关协议约定的主要内容。针对本次债券品种二，除本募集说明书之“第七节 增信情况”之“二、本次债券品种二的担保情况”披露的内容外，不存在其他尚未披露的、可能影响投资者对本次债券品种二资信状况或发行人偿债能力进行判断的与增信相关的重要信息。

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督，当担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化，应召开债券持有人会议。债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的规定对担保事项作持续监督。债券受托管理人应持续关注担保人的经营状况，财务状况和资信状况，发现可能对全体债券持有人的利益产生重大影响的情形时，按照相关约定向全体债券持有人披露相关信息；发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。详细内容见本募集说明书第十二节“持有人会议规则”及第十三节“受托管理人”的相关部分。

第七节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- (一) 发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 信用评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次发行注册的文件；
- (八) 担保函和担保合同
- (九) 保证人最近一年经审计的财务报告以及最近一期未经审计的财务报表；
- (九) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

交易日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

(二) 查阅地点

1、发行人：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

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：陈卫东

联系人：黄伟华

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200072

2、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰君安证券股份有限
公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：时光、王喆

电话：021-38676666

传真：021-50873521

邮政编码：200041

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、
专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

西藏城市发展投资股份有限公司

