
拉萨市城市建设投资经营有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、负债规模不断上升的风险

近三年，发行人有息债务余额分别为 3,654,422.26 万元、4,479,478.32 万元及 4,319,193.87 万元，占同期末总负债的比例分别为 67.50%、68.99%及 65.16%。发行人为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力带来压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。未来几年，随着发行人债务的逐渐到期，发行人亦面临筹资压力较大的风险。

2、资产受限较大的风险

截至 2022 年末，发行人的受限资产账面余额为 765,587.84 万元，主要为受限货币资金、被质押的应收账款、被抵押的投资性房地产和存货，占净资产的比重为 25.66%。若发行人未来在偿债方面产生不利问题，受限资产规模较大或对发行人的日常经营产生不利影响。

3、投资性房地产账面价值变动较大及公允价值变动收益变化较大的风险

近三年，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,311,584.48 万元、2,799,027.24 万元和 2,936,015.86 万元，2022 年末较 2021 年末增长 136,988.62 万元，2021 年末较 2020 年末增加 487,442.76 万元，均变动较大。近三年，发行人投资性房地产公允价值变动收益分别为 102,011.38 万元、53,154.06 万元和 60,428.35 万元，公允价值变动收益变化较大，且其占净利润的比例也较大，分别为 46.86%、64.99%及 204.88%。发行人投资性房地产构成主要为发行人旗下的土地及房产，随着拉萨市地价、房价的抬升，近年度投资性房地产科目呈上升趋势，增幅较大。但是地价、房价与政策之间存在较大相关性，如果政策变化导致地价、房价下跌，投资性房地产的公允价值也会随之变动，发行人存在投资性房地产公允价值变动风险，发行人投资性房地产公允价值变动将对发行人资产状况、利润状况产生较大影响。

4、发行人监事会主席及副总经理（董事）涉嫌严重违纪违法的风险

2022 年 3 月 30 日，根据西藏检察网发布，发行人监事会原主席达瓦次仁涉嫌受贿罪一案，由拉萨市人民检察院依法向拉萨市中级人民法院提起公诉。根据西藏商报于 2022 年 6 月 10 日发布的公开信息，发行人原党委委员、副总经理方民涉嫌严重违纪违法。2023 年 2 月，经拉萨市纪委监委会议研究，并报拉萨市委批准，决定由拉萨市纪委给予方民开除党籍处分，由拉萨市监委给予其开除公职处分。发行人获悉上述事项后，已妥善安排部署相关工作。截至目前，发行人各项秩序良好，各项业务均正常运转。上述事项暂不造成对发行人的不利影响，但不排除未来对发行人日常管理及生产经营产生不利影响的可能性。

5、发行人监事及高级管理人员任命与公司章程不符的风险

截至目前，发行人监事会暂缺 2 名监事及经理层暂缺 6 名副总经理的情形暂不符合公司章程，且董事、监事及高级管理人员的变更尚未进行工商变更。目前，发行人日常管理及生产经营状态平稳有序，上述事项暂不造成对发行人的不利影响，但不排除未来对发行人日常管理及生产经营产生不利影响的可能性。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 资产情况.....	28
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

释义

公司、本公司、发行人、拉萨城投	指	拉萨市城市建设投资经营有限公司
控股股东、实际控制人、拉萨市国资委	指	拉萨市人民政府国有资产监督管理委员会
自治区、区	指	西藏自治区
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
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
会计师事务所、审计机构	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《拉萨市城市建设投资经营有限公司章程》
专业投资者	指	《债券市场投资者适当性管理办法》中符合专业投资者标准的投资者
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
交易日、工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司
中文简称	拉萨城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	赵世东
注册资本（万元）	42,000 万元
实缴资本（万元）	42,000 万元
注册地址	西藏自治区拉萨市 城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦
办公地址	西藏自治区拉萨市 城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦
办公地址的邮政编码	850000
公司网址（如有）	-
电子信箱	LSCTZHB@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	次仁拉姆
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务总监
联系地址	西藏自治区拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦
电话	0891-6231014
传真	0891-6231012
电子信箱	1353834175@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：拉萨市国资委

报告期末实际控制人名称：拉萨市国资委

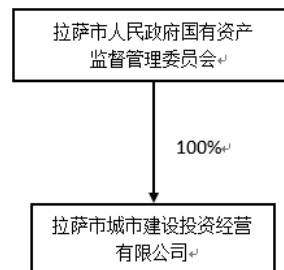
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%持股，无股权受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%持股，无股权受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议） 时间或辞任 生效时间	工商登记 完成时间
监事	达瓦次仁	监事会主席	离任	2022 年 1 月	—

¹均包含股份，下同。

董事	方民	董事、副总经理	离任	2022 年 5 月	-
高级管理人员	李迎春	副总经理	离任	2022 年 7 月	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 23.08%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：赵世东

发行人的董事长或执行董事：赵世东

发行人的其他董事：索朗达瓦、次仁拉姆、平措旺堆

发行人的监事：赵飞、段媛媛、旦增西热

发行人的总经理：-

发行人的财务负责人：次仁拉姆

发行人的其他非董事高级管理人员：普布扎西、冯林、杨朝勋

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人作为拉萨市政府辖下的国资企业，是拉萨市最主要的城市基础设施建设主体，主要负责道路建设改造及项目开发等，同时亦开展房地产开发、建材销售、物业管理租赁、石油销售及快速消费品销售等业务，整体呈多元化发展格局。

其经营范围为：房地产开发；承包经营和技术咨询；房地产买卖、租赁；房屋的维修、装修、装饰；物业管理；旅游服务；非金属材料、建筑材料、化工原料、木材、机电设备（不含小轿车）、轻工产品的销售；工程项目管理。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营此项目）。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）发行人所处行业情况

1）基础设施行业

国家“十四五”规划纲要指出，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设。总体看来，我国经济的高速增长和城市规模的日益扩大对完善城市基础设施建设的要求日益提升。随着我国产业由中部和东部向西部地区转移，西部地区将成为承接东部产业转移的基地，迎来后发优势。加大城市基础设施建设投入、完善城市功能、保障人民生活质量是社会进步和经济发展的切实需要。因此，中西部地区城市基础设施建设行业具备持续而广阔的发展空间。

近年来，拉萨市加大了城市基础设施建设。经过多年建设发展，拉萨市综合基础设施不断完善，城市环境、城市面貌得到优化。拉萨市规划和实施的重点基础设施建设项目较多，政策支持力度较大，城市基础设施建设行业目前发展良好。

2) 房地产行业

我国房地产业快速发展，对改善居民居住条件、加快城市化建设发挥了重要作用。目前，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。未来房地产政策短期将坚持政策的连续性、稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

近年来，拉萨市加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。优化配套设施，适应市场需求。总体来看，拉萨市房地产销售局面较好，住宅房地产库存处于合理水平。未来在政府分类调控和加强监管的前提下，拉萨市房地产市场预计仍将保持平稳健康发展。

（2）发行人所在地地域经济情况

拉萨市为西藏首府，政治地位重要，是西藏的政治、经济、文化和宗教中心。拉萨市经济总量位居西藏自治区各地市首位。在中央的大力支持和拉萨市人民努力下，近年来拉萨市经济保持了良好的发展态势，产业结构不断优化，地方财政实力逐年增强，为发行人发展提供了良好的外部环境。

（3）发行人的竞争优势

1) 政府支持力度大

西藏地区的社会经济、历史和地理条件在中国具有很大的特殊性，政治地位十分重要，得到了中央政府的大力支持。拉萨市作为西藏的首府，政治地位重要。

发行人是拉萨市基础设施建设的主要投融资主体，能够持续在业务发展及资产划拨、税收优惠、财政补贴等方面获得拉萨市政府较大力度的支持。

2) 行业地位突出

发行人作为拉萨市政府辖下的国资企业，负责拉萨市区的城市基础建设，在拉萨地区具备垄断地位，在基础建设代建等领域具有较大的专营优势。

3) 项目建设经验丰富

发行人业务优势明显，在长期从事城市基础设施投资建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。

4) 业务多元化成效明显

目前，发行人已逐步形成了基础设施代建、房地产开发、建筑建材销售、物业管理及租赁、快速消费品销售、石油销售、项目管理服务及房产经纪等业务共同发展的多元化业务格局，发行人盈利能力和抗风险能力有望得到提升。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内发行人业务、经营情况及所在行业情况未发生重大不利变化，发行人生产经营正常有序，偿债能力未发生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务

板块

☐是 ☒否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程项目	23.31	20.54	11.87	35.57	26.12	24.01	8.08	28.47
商品房销售	19.42	13.84	28.72	29.63	27.01	21.70	19.67	29.44
建材销售	10.61	9.36	11.83	16.19	25.75	21.86	15.10	28.07
物业及租金	4.00	2.22	44.48	6.11	4.89	1.24	74.63	5.33
石油销售	0.39	0.32	17.57	0.60	0.70	0.62	10.77	0.76
项目管理服务	1.83	1.81	1.43	2.80	0.21	0.14	33.07	0.23
快速消费品	0.11	0.10	9.09	0.17	0.48	0.44	7.34	0.52
房产经纪	0.33	0.02	94.09	0.50	0.84	0.00	99.63	0.92
设计费	1.21	0.46	61.93	1.84	1.63	1.08	33.72	1.77
水费	1.29	0.71	45.18	1.97	-	-	-	-
其他	3.03	4.40	-45.08	4.63	4.12	3.65	11.51	4.49
合计	65.54	53.79	17.94	100.00	91.74	74.74	18.53	100.00

（2）各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
水泥	建材销售	2.74	2.63	4.15	-27.70	-12.50	-85.41
合计	—	2.74	2.63	—	-27.70	-12.50	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

工程项目毛利率同比上升 46.87%，主要系整体建设目标调整导致建筑材料、人工成本等减少；

商品房销售成本同比减少 36.20%，毛利率同比上升 46.03%，主要系房地产市场景气度下降及交付进度放缓导致建筑材料、人工成本等减少；

建材销售收入同比减少 58.80%，成本同比减少 57.21%，其中水泥的毛利率同比减少 85.41%，主要系能耗“双控双限”政策导致水泥、钢材等建材受到限电限产压力，上游供货量减少，叠加下游区域内土木工程投资减少导致混凝土及钢材型材销售规模下滑；

物业及租金成本同比增加 79.22%，毛利率同比下降 40.40%，主要系随着发行人在建物业项目陆续完工，人工等固定成本增加；

石油销售收入同比减少 43.77%，成本同比减少 48.06%，毛利率同比上升 63.18%，主要系发行人石油销量减少、价格下降；

项目管理服务收入同比增加 780.11%，成本同比增加 1196.09%，毛利率同比下降 95.68%，主要系发行人经营调整，增加项目管理服务业务，收入上升，同时经营调整造成的成本攀升，导致毛利率下降；

快速消费品收入同比减少 76.86%，成本同比减少 76.54%，主要系拉萨快速消费品市场供应商增多，导致客户分流；

房产经纪收入同比减少 60.78%，成本同比增加 527.03%，主要系房地产市场景气度下降导致发行人二手房收入规模下降，店面租金、人工等成本增加；

设计费成本同比减少 57.46%，毛利率同比上升 83.66%，主要系发行人设计业务成本控制，造成成本降低，毛利率上升；

水费收入、成本同比增加 100.00%，主要系 2022 年度发行人合并范围新增拉萨市自来水公司；

其他毛利率同比下降 491.54%，主要系主要系其他类型业务成本支出增加，收入减少导致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司上下要牢牢把握习近平总书记和党中央关于国资国企改革发展的战略谋划，认真贯彻落实区市党委、政府关于做优做强做大国有企业的指示精神和决策部署，突出高质量发展主题、融入新发展格局，完整、准确、全面深入贯彻落实新发展理念和国企改革三年行动，重点做好以下几方面工作。

（1）突出效益第一

要牢牢把握当前国内经济发展的市场规律，强化市场意识，聚焦主责主业，将持续扩张的发展战略调整为适度收缩，由“大投资、大建设、大扩张”向“大资产、精运营、高效益”转变，突出效益、保证效益，“以利润创效益，以效益论英雄”，切实为公司发展夯实基础，增强发展后劲。

（2）抓好内控管理

要进一步加强顶层设计，继续以精细化管理为导向，围绕经营管理重点工作任务，积极探索新形势下的现代化企业管理模式，勇于创新、打破保守固化的思维观念，切实转变“以规模为中心”的经营发展理念，用企业的思维办事，抓好管理业务流程，从粗放式管理向精细化管理转变，最终实现向管理要效益。

（3）补齐人才短板

要结合产业发展实际情况，按照“先行先试”的模式，以真正优秀、胜任工作和能在“高端”和“专业”上体现出价值为基本前提，全面强化现有人才队伍建设，全力打造一支真正意义上“专业强、留得住、用得上、干得好”的核心高精尖人才队伍，以“人才强企”助力企业跨越发展。

（4）坚持激励导向

要鲜明树立重实干、重实绩的用人导向和激励机制，在思想教育、选贤任能、考核评价、容错纠错等方面建立一系列系统配套、务实管用的激励新举措、新方法，牢固树立“岗位靠竞争、薪酬凭效益”的意识，建立薪酬与行业市场水平接轨、与企业经济效益挂钩的薪酬分配制度和能增能减的薪酬分配机制。

（5）紧盯目标任务

要按照区市党委“改进作风、狠抓落实”动员部署会议精神，结合自身主营业务和当前面临的实际情况，认真做好工作安排，分析发展方向、主要业务和盈利点，特别是要做好成本控制，切实降低人力、生产、管理等各类经营成本，在盘活存量资产、清理低效无效资产，提高收益率、利润率等方面下功夫，按照既定的目标任务，做好各项工作。

（6）要提高执行力

要在管方向把大局上继续做好顶层设计，在具体落实执行上下功夫，特别是各子公司一把手，要做带头执行的表率、带头落实的典范，牢固树立“我当标杆，向我看齐”的执行理念，说了就算、定了就干，不争论、不躲闪、不拖延、不走样，在执行上比精神、比速度、见高低，努力打造一支具有坚定执行理念、优秀执行作风、过硬执行能力的城投队伍。

（7）加强文化建设

要紧紧围绕“打造一流品牌城投”的总体思路要求，立足提高企业核心竞争力、提升公司凝聚力和向心力，积极推进符合公司自身特色的企业文化建设。通过建立和完善具有自身特色的企业文化体系，统一公司员工的思想行为，规范公司经营理念和管理方式，在不断增强公司凝聚力、提升整体素质的同时，切实提升企业知名度。

（8）聚焦党建引领

进一步加强党的建设，着力提升党建工作质量，要旗帜鲜明讲政治，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，在思想上政治上行动上与以习近平同志为核心的党中央保持高度一致，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，坚定不移的把坚持党的领导、加强党的建设作为国有企业发展的“根”和“魂”，按照“以提升组织力为重点，突出政治功能”的要求，牢固树立“融入经营抓党建、抓好党建促发展”的工作理念，夯实基本组织、建强基本队伍、健全基本制度，全面强化基层党建“三基建设”，把党建工作优势转化为企业的创新优势、竞争优势、发展优势，筑牢改革“压舱石”，激活发展“动力源”。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

近年来，发行人的债务规模持续扩大，公司财务杠杆已经处于较高水平。具体来看，发行人有息负债中主要为银行贷款及中长期借款，其中稳定增长的主要为国家政策性银行及其他国有银行的中长期低息项目贷款，符合公司中长期发展需求。

同时，公司的有息债务主要为公司未来的发展，主要聚焦主业，包括推进智慧城市的发展形成，推进智能建筑；建成集工业化、产业化、集约化、科技化、信息化、市场化于一体的环保型、可持续发展建材示范园区；提升公司整体地产开发运营能力，目前发行人已经形成了多元化业务格局。此外，公司作为拉萨市国资委全资控股的国有企业，负责整个拉萨市区的城市基础设施建设，具有较大的专营优势。公司在资金补贴及政策等方面持续得到拉萨市政府有力支持，未来公司的盈利能力有望得到提升。

因此，发行人有息债务增长率虽位于较高水平，但具备合理性。发行人自有资金较为充裕，且未使用授信额度较为充足，为发行人偿债能力提供了良好支撑。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、发行人业务独立

发行人在拉萨国资委的授权范围内，按照发展战略和年度经营目标，依法独立行使经营决策权并开展相关经营活动，发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

2、发行人资产独立

根据《审计报告》、发行人的资产权属证书等资料，发行人合法拥有与经营活动有关的资产；发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、发行人人员独立

发行人的经理、财务负责人等高级管理人员均未在出资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，未在出资人及其控制的其他企业领薪，发行人的财务人员未在出资人及其控制的其他企业中兼职。发行人人员独立。

4、发行人机构独立

发行人根据有关法律法规及《公司章程》建立董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，相对于实际控制人拥有独立的决策和经营机构。发行人内部机构设置健全，各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在与实际控制人混合经营、合署办公，内设机构与实际控制人的相应部门没有上下级关系。发行人依法接受政府审计部门、财政部门的外部审计和监督，发行人机构独立。

5、发行人财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，配备了独立的财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务会计管理制度及会计政策，依法独立纳税。发行人按照《公司章程》规定独立进行财务决策和财务核算，建立了独立的会计账簿，并根据经营需要独立对外签订相关合同。发行人在银行单独开立账户，不存在控股股东或其他关联方非法占用发行人货币资金或其他资产的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范发行人的关联交易行为，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，发行人严格按照《企业会计准则—关联方关系及其交易制度的披露》、《公司章程》等规定，制定了《关联交易和资金占用管理制度》，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易合法、公允和合理。

发行人对于关联交易的定义、决策程序、决策权限、定价机制及信息披露等方面进行了规范，并在实际工作中严格遵照执行，以规范发行人的关联交易以及与关联方之间的资金往来，保证关联交易合法、公允、合理，有效控制发行人资金管理风险，确保公司的关联交易不损害公司和全体股东的利益。

1、决策权限和程序

按照公司关联交易和资金占用管理制度规定，以下关联交易事项（公司获赠现金资产除外）和非经营性资金占用事项由总经理办公会或董事会审议通过后方可实施：

- （1）公司与关联自然人发生的交易金额在 300 万元以上、1,000 万元以下的关联交易；
- （2）公司与关联法人发生的交易金额在 2,000 万元以上、50,000 万元以下的关联交易；
- （3）占公司最近一期经审计净资产绝对值 1%以上、5%以下的关联交易；
- （4）公司为股东、实际控制人、关联方提供担保的；
- （5）公司与第三方自然人非经营性资金占用金额在 300 万元以上、1,000 万元以下的往来；
- （6）公司与第三方法人发生的非经营性资金占用金额在 2,000 万元以上、50,000 万元以下的往来；

以下关联交易事项，经总经理办公会或董事会审议后，应报股东批准通过后方可实施：

- （1）公司与关联自然人发生的交易金融在 1,000 万元以上的关联交易；
- （2）公司与关联法人发生的交易金额在 50,000 万元以上的关联交易；
- （3）占公司最近一期经审计净资产绝对值在 5%以上的关联交易；
- （4）公司给非国有企业提供担保的；
- （5）公司与第三方自然人发生的金额在 1,000 万元以上的非经营性资金占用；
- （6）公司与第三方法人发生的金额在 50,000 万元以上的非经营性资金占用；

公司其他关联交易和非经营性资金占用事项由总经理办公会审议。公司董事会审议关联交易事项时，该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。涉及须回避事项时，关联董事或关联股东须主动以口头或者书面方式提出回避申请，其他股东、董事、监事也可提出要求关联董事或关联股东回避的申请，但应当说明理由。公司监事（会）应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

2、定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）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；
- （3）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；
- （4）关联交易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；
- （5）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。

公司按照上述第三到五项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

- （1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；
- （2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；
- （3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收

取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

（4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

（5）利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

3、信息披露制度

为保证信息披露的及时性、公平性、真实性、准确性和完整性，发行人专门制定了《拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债券及非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，规定了公司信息披露的管理部门、负责人，并对信息披露的标准、对象、流程、时限等进行了明确规定，明确了相关责任及处罚措施。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 86.56 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☒是 ☐否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

发行人监事会暂缺 2 名监事及经理层暂缺 6 名副总经理的情形暂不符合《公司章程》。发行人及受托管理人已发布相关公告。截至目前，发行人日常管理及生产经营状态平稳有序，对债券投资者利益无不利影响。后续，发行人将尽快按照组织程序增补相关高管人员，以符合《公司章程》的规定。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2020 年公开发行扶贫专项公司债券（第一期）
2、债券简称	20 藏投 01
3、债券代码	163617.SH
4、发行日	2020 年 6 月 8 日
5、起息日	2020 年 6 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 9 日
7、到期日	2025 年 6 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方财富证券股份有限公司
13、受托管理人	东方财富证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2021 年非公开发行扶贫公司债券（第一期）
2、债券简称	S21 藏投 1
3、债券代码	178384.SH
4、发行日	2021 年 4 月 19 日
5、起息日	2021 年 4 月 20 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 20 日
7、到期日	2026 年 4 月 20 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方财富证券股份有限公司
13、受托管理人	东方财富证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2019 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）
2、债券简称	19 藏投 01
3、债券代码	162657.SH
4、发行日	2019 年 12 月 4 日
5、起息日	2019 年 12 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 5 日
8、债券余额	24.99
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方财富证券股份有限公司
13、受托管理人	东方财富证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 藏投 01
3、债券代码	185187.SH
4、发行日	2022 年 1 月 10 日
5、起息日	2022 年 1 月 11 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 11 日
7、到期日	2027 年 1 月 11 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.45
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方财富证券股份有限公司
13、受托管理人	东方财富证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否
----------------------------	---

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 藏投 02
3、债券代码	138652.SH
4、发行日	2022 年 11 月 24 日
5、起息日	2022 年 11 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 11 月 25 日
7、到期日	2027 年 11 月 25 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方财富证券股份有限公司
13、受托管理人	东方财富证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 藏投 01
3、债券代码	250318.SH
4、发行日	2023 年 3 月 14 日
5、起息日	2023 年 3 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 16 日
7、到期日	2028 年 3 月 16 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.76
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本，最后一期利息随本金兑付一起支付。在债券存续的第三个计息年度末，附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中邮证券有限责任公司
13、受托管理人	中邮证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：162657.SH

债券简称：19 藏投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：163617.SH

债券简称：20 藏投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：178384.SH

债券简称：S21 藏投 1

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：185187.SH

债券简称：22 藏投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：138652.SH

债券简称：22 藏投 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

债券代码：250318.SH

债券简称：23 藏投 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☒ 是 ☐ 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第 1 项：根据《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2019 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在“19 藏投 01”存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券存续期后 2 个计息年度的票面利率。根据《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2019 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）2022 年票面利率调整公告》，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 119 个基点，即 2022 年 12 月 5 日至 2024 年 12 月 4 日本期债券的票面利率为 3.50%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。前述发行人行使调整票面利率选择权，符合《募集说明书》约定，对投资

者权益无重大不利影响。

第 2 项：根据《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2019 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）募集说明书》中设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的“19 藏投 01”按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。根据《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2019 年非公开发行扶贫专项公司债券（第一期）2022 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额为 5.01 亿元。前述投资者行使回售选择权，符合《募集说明书》约定，对投资者权益无重大不利影响，且发行人已于 2022 年 12 月 5 日按时足额支付回售款及年度利息。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：138652.SH

债券简称：22 藏投 02

债券约定的投资者保护条款名称：

《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》的相关要求，设置了对应的投资者保护条款，包含：1、票面利率调整选择权、投资者回售选择权等特殊发行条款；2、发行人偿债保障措施承诺、发行人财务承诺、发行人行为限制承诺、发行人资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款；3、违约事项及纠纷解决机制等。

债券代码：250318.SH

债券简称：23 藏投 01

债券约定的投资者保护条款名称：

《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》的相关要求，设置了对应的投资者保护条款，包含：1、票面利率调整选择权、投资者回售选择权等特殊发行条款；2、发行人偿债保障措施承诺、发行人财务承诺、发行人行为限制承诺、发行人资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款；3、违约事项及纠纷解决机制等。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162657.SH

债券简称	19 藏投 01
募集资金总额	30.00
使用金额	0.10
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 30.00 亿元，其中 19.45 亿元用于偿还到期债务，10.55 亿元用于补充流动资金。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	发行人于 2019 年 12 月 23 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于调整“19 藏投 01”募集资金用途

）	中偿还金融机构借款具体金额的公告》，调整部分募集资金偿还借款明细；发行人于 2020 年 1 月 22 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于调整“19 藏投 01”募集资金用途中偿还金融机构借款具体金额的公告（二）》，调整部分募集资金偿还借款明细。 发行人于 2021 年 1 月 19 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“19 藏投 01”募集资金用途调整的公告》，发行人将 1.60 亿元本期债券募集资金用途，由用于补充流动资金调整为偿还公司到期债务。前述募集资金用途变更已根据本期公司债券《募集说明书》的约定，经过发行人董事会审议。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	发行人在 2020 年 1 月至 3 月期间，累计 3 笔，共计 5.10 亿元募集资金未按约定使用。发行人已于 2020 年 4 月至 2021 年 1 月期间分批将相关资金悉数退回，完成整改。
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券已累计使用募集资金 30.00 亿元，其中 19.45 亿元用于偿还到期债务，10.45 亿元用于补充流动资金。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178384.SH

债券简称	S21 藏投 1
募集资金总额	30.00
使用金额	4.45
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 30.00 亿元，全部用于偿还金融机构借款的本金及利息。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	发行人于 2021 年 6 月 9 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“S21 藏投 1”募集资金拟偿还借款明细调整的公告》，调整部分募集资金偿还借款明细。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券已累计使用募集资金 30.00 亿元，全部用于偿还金融机构借款的本金及利息。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185187.SH

债券简称	22 藏投 01
募集资金总额	30.00
使用金额	30.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 30.00 亿元，全部用于偿还到期债务。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	发行人于 2022 年 3 月 15 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告》，于 2022 年 4 月 1 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告（二）》，于 2022 年 8 月 2 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告（三）》，均为调整部分募集资金偿还借款明细。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券已累计使用募集资金 30.00 亿元，全部用于偿还到期债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138652.SH

债券简称	22 藏投 02
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	正常

约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 5.00 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人即将到期或回售的公司债券。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日，本期债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还发行人回售的公司债券。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250318.SH

债券简称	23 藏投 01
募集资金总额	30.00
使用金额	13.28
批准报出日前余额	16.63
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 30.00 亿元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人到期债务。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	本期债券于 2023 年 3 月 21 日在交易所发布《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于调整“23 藏投 01”公司债券募集资金拟偿还债务明细的公告》，募集资金均按照公告后内容进行使用。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至报告期末，本期债券已累计使用募集资金 13.28 亿元，全部用于偿还发行人到期债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如	不适用

有)

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：162657.SH

债券简称	19 藏投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2019 年 12 月 5 日非公开发行扶贫专项公司债券 30.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 12 月 5 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“19 藏投 01”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“19 藏投 01”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人在本期债券存续期内已按时足额支付历年债券利息，并于 2022 年 12 月 5 日按时足额支付回售款。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

债券代码：163617.SH

债券简称	20 藏投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2020 年 6 月 9 日面向专业投资者公开发行扶贫专项公司债券 10.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 6 月 9 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“20 藏投 01”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“20 藏投 01”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人在本期债券存续期内已按时足额支付历年债券利息。截至目前，本期债券尚未触发特殊条款。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

债券代码：178384.SH

债券简称	S21 藏投 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2021 年 4 月 20 日非公开发行扶贫公司债券 30.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 4 月 20 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“S21 藏投 1”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“S21 藏投 1”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 发行人在本期债券存续期内已按时足额支付历年债券利息。截至目前，本期债券尚未触发特殊条款。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

债券代码：185187.SH

债券简称	22 藏投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2022 年 1 月 11 日公开发行公司债券 30.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 1 月 11 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“22 藏投 01”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“22 藏投 01”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 发行人在本期债券存续期内已按时足额支付第一年的债券利息。截至目前，本期债券尚未触发特殊条款。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

债券代码：138652.SH

债券简称	22 藏投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2022 年 11 月 25 日公开发行公司债券 5.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 11 月 25 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“22 藏投 02”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“22 藏投 02”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 目前尚未到特殊条款的触发日期，也未到首个付息日。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

债券代码：250318.SH

债券简称	23 藏投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人于 2023 年 3 月 16 日非公开发行公司债券 30.00 亿元，期限为 5（3+2）年。发行人将在存续期内每年 3 月 16 日偿还上一年债券的利息，到期一次性还本。为了保证“23 藏投 01”本息按期足额兑付，发行人通过安排专人负责、设立偿债专户、制定资金管理计划等偿债保障措施。“23 藏投 01”含第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。 目前尚未到特殊条款的触发日期，也未到首个付息日。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人按募集说明书相关承诺执行偿债保障措施。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
签字会计师姓名	于浩、张申

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	162657.SH、163617.SH、178384.SH、185187.SH、138652.SH
债券简称	19 藏投 01、20 藏投 01、S21 藏投 1、22 藏投 01、22 藏投 02
名称	东方财富证券股份有限公司
办公地址	上海市徐汇区宛平南路 88 号东方财富大厦
联系人	金煜晨
联系电话	021-23586301

债券代码	250318.SH
债券简称	23 藏投 01
名称	中邮证券有限责任公司
办公地址	北京市东城区珠市口东大街 17 号
联系人	任涛
联系电话	010-67017788

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163617.SH、185187.SH
债券简称	20 藏投 01、22 藏投 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京师东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
162657.SH、 163617.SH、 178384.SH、 185187.SH、 138652.SH	会计师事务所	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	2023 年 1 月 31 日	原合同到期	已完成公司内部决策及流程	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

发行人 2022 年度发现 2021 年及以前年度存在前期差错，根据会计准则规定，发行人在编制 2022 年与 2021 年比较财务报表时，对前期差错进行追溯调整，具体调整如下：

项 目	差错更正前	差错更正后	调整金额
资产负债表（2021 年 12 月 31 日）：			
应收账款	4,500,660,694.39	4,502,783,809.02	2,123,114.63
其他应收款	2,526,843,003.60	2,229,370,847.80	-297,472,155.80
合同资产	14,077,399,082.35	14,015,096,130.80	-62,302,951.55
其他流动资产	1,360,799,969.39	1,360,799,792.59	-176.80
流动资产合计	22,465,702,749.73	22,108,050,580.21	-357,652,169.52
无形资产	2,199,768,062.96	2,289,168,062.96	89,400,000.00
商誉	488,569,475.66	399,169,475.66	-89,400,000.00
非流动资产合计	2,688,337,538.62	2,688,337,538.62	
资产总计	25,154,040,288.35	24,796,388,118.83	-357,652,169.52
应付账款	6,767,746,356.81	6,767,732,796.81	-13,560.00

项 目	差错更正前	差错更正后	调整金额
应交税费	365,638,553.51	349,663,652.19	-15,974,901.32
其他应付款	4,733,732,413.21	4,449,991,018.61	-283,741,394.60
流动负债合计	11,867,117,323.53	11,567,387,467.61	-299,729,855.92
负债合计	11,867,117,323.53	11,567,387,467.61	-299,729,855.92
未分配利润	9,518,561,518.37	9,460,639,204.77	-57,922,313.60
所有者权益（或股东权益）合计	9,518,561,518.37	9,460,639,204.77	-57,922,313.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,385,678,841.90	21,028,026,672.38	-357,652,169.52

（续）

项 目	差错更正前	差错更正后	调整金额
利润表（2021 年度）：			
营业收入	9,442,518,297.29	9,380,215,345.73	-62,302,951.56
营业成本	7,598,209,392.02	7,598,790,611.66	581,219.64
管理费用	711,408,762.10	708,341,963.09	-3,066,799.01
减：所得税费用	218,698,650.19	212,821,732.50	-5,876,917.69
净利润（净亏损以“—”号填列）	914,201,492.98	860,261,038.48	-53,940,454.50
归属母公司所有者的净利润	914,201,492.98	860,261,038.48	-53,940,454.50

发行人 2022 年度主要差错更正调整具体原因如下：

- 1、其他应收款调整主要原因系期初西藏鲲鹏建设集团有限公司其他应收款与其他应付款同户应予以抵消，同时调减其他应收款和其他应付款 263,200,000.00 元。
- 2、合同资产和主营业务收入减少主要原因系西藏鹏航建设工程有限公司按照项目进度进行测算，调整合同资产及主营业务收入报表项目。
- 3、商誉和无形资产差错更正主要原因系购买西藏沃鲁建筑工程有限公司、广东邦亿通建设有限公司、山东鼎腾水利工程有限公司、重庆建域建筑工程有限公司股权，不构成业务，不将其纳入合并范围，从商誉调整至无形资产核算。
- 4、管理费用减少主要原因系西藏万图建筑工程有限公司未审当期管理费用 3,066,799.01 元应通过年初未分配利润进行调整。
- 5、所得税费用减少主要原因系西藏鹏航建设工程有限公司未审当期所得税费用 5,876,917.69 元应通过年初未分配利润进行调整。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	“开发产品”主要系已完工商品房项目，包

	括：墨竹精准扶贫二期、顿珠 7#金鑫苑（万达文华酒店）、阳吉华苑（地产 7#（东城 11 号））等项目； “开发成本”主要系未完工商品房建设项目，包括：顿珠地块、城投商混站建设工程、滨河公园二期、慈觉林幸福苑住宅小区及员工公寓等项目。
合同资产	主要系政府代建、已完工未结算、未完工未结算项目，包括：S5 线（全路段）EPC 总承包、拉萨市设计大厦、拉萨城投东城 12 号开发项目（洲际酒店周边项目）等。
投资性房地产	“房屋、建筑物”包括：东城 3 号（地产 1 号-万达商场）、加荣棚户区、八廓一期、钢材市场、红星美凯龙 10.31 亿元等； “土地使用权”包括：会展中心 1#、2#、3#、圣地天堂（拉萨市纳金路以南、滨河路以西）、象雄美朵地块等。

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
固定资产	26.70	2.78	20.47	30.47
货币资金	20.20	2.10	55.90	-63.87
交易性金融资产	0.34	0.04	0.53	-35.59
应收票据	0.13	0.01	0.05	145.25
开发支出	0.02	0.00	0.02	41.27
其他非流动金融资产	0.02	0.00	0.00	100.00
其他非流动资产	0.01	0.00	0.04	-64.62

发生变动的的原因：

注释 1：报告期末固定资产余额较上年末增幅为 30.47%，主要系在建工程达到可使用状态转固定资产所致；

注释 2：报告期末货币资金余额较上年末降幅为 63.87%，主要系银行存款减少所致，主要是用于支付工程款、还本付息等活动；

注释 3：报告期末交易性金融资产余额较上年末降幅为 35.59%，主要系权益工具投资减少所致；

注释 4：报告期末应收票据余额较上年末增幅为 145.25%，主要系银行承兑票据增加所致；

注释 5：报告期末开发支出、其他非流动金融资产、其他非流动资产账面价值较小，因此波动较大。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	20.20	2.12	-	10.48
应收账款	47.17	2.36	-	5.00
投资性房地产	293.60	62.44	-	21.27
存货	264.36	9.64	-	3.65
合计	625.32	76.56	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：12.16 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：8.25 亿元，收回：1.81 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：18.60 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：6.24%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 295.59 亿元和 302.76 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

公司信用类债券	0.00	25.62	9.95	156.08	191.65	63.30%
银行贷款	0.00	1.48	0.00	83.52	85.00	28.07%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	18.81	18.81	6.21%
其他有息债务	0.00	5.99	0.00	1.32	7.31	2.41%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 99.46 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 92.19 亿元，且共有 29.85 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 447.95 亿元和 431.92 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	25.62	9.95	156.08	191.65	44.37%
银行贷款	0.00	19.95	3.10	175.84	198.90	46.05%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	32.92	32.92	7.62%
其他有息债务	0.00	5.99	0.00	2.46	8.45	1.96%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 99.46 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 92.19 亿元，且共有 29.85 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	95.95	14.48	67.68	41.77

合同负债	77.31	11.66	56.18	37.62
短期借款	20.38	3.07	12.38	64.62
其他流动负债	6.64	1.00	0.00	100.00
应付职工薪酬	0.49	0.07	0.20	152.13
预收款项	0.04	0.01	4.58	-99.02
应付票据	0.00	0.00	0.19	-100.00

发生变动的原因：

注释 1：报告期末应付账款余额较上年末增幅为 41.77%，主要系工程项目未结算产生的款项增加导致；

注释 2：报告期末合同负债余额较上年末增幅为 37.62%，主要系预收房款、租金增加所致；

注释 3：报告期末短期借款余额较上年末增幅为 64.62%，主要系发行人保证借款、信用借款增加所致；

注释 4：报告期末其他流动负债余额较上年末增幅为 100.00%，主要系待转销项税增加所致；

注释 5：报告期末应付职工薪酬余额较上年末增幅为 152.13%，主要系短期薪酬增加所致；

注释 6：报告期末预收款项余额较上年末降幅为 99.02%，主要系根据业务交易实质，将符合已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债；

注释 7：报告期末应付票据余额较上年末降幅为 100.00%，主要系银行承兑汇票减少所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：3.90 亿元

报告期非经常性损益总额：7.89 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-0.05	主要系权益法核算的长期股权投资收益减少	0.00	-
公允价值变动损益	5.98	主要系投资性房地产公允价值变动	5.98	具备一定的可持续性
资产减值损失	-0.02	主要系存货跌价损失	0.00	-
营业外收入	2.16	主要系债务重组利得	2.16	不可持续
营业外支出	-0.63	主要系罚款及滞纳金支出、违约金、赔偿金等	-0.63	不可持续
资产处置收益	0.38	主要系无形资产处置利得	0.38	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
西藏鲲鹏建设集团有限公司	是	100.00%	工程项目	150.16	47.01	39.18	4.12
西藏城市置业集团有限公司	是	100.00%	商品房销售	273.85	59.36	3.66	2.07

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.27 亿元

报告期末对外担保的余额：1.85 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.42 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

发行人已发行的“19 藏投 01”（证券代码：162657.SH）、“20 藏投 01”（证券代码：163617.SH）、“S21 藏投 1”（证券代码：178384.SH），均属于扶贫公司债券，募集资金均用于西藏地区，用于偿还债务或补充流动资金，不涉及具体项目建设。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，网址为 <http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

拉萨市城市建设投资经营有限公司

2023 年 4 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：拉萨市城市建设投资经营有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,019,620,324.10	5,590,294,186.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	34,203,895.18	53,101,440.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	13,287,932.35	5,418,036.86
应收账款	4,716,915,849.53	4,502,783,809.02
应收款项融资		
预付款项	2,041,667,126.56	1,840,229,689.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,780,873,746.97	2,229,370,847.80
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,435,691,977.30	23,321,392,390.53
合同资产	13,110,682,688.46	14,015,096,130.80
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,499,602,689.33	1,360,799,792.59
流动资产合计	52,652,546,229.78	52,918,486,323.89
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	838,973,202.28	832,822,293.05
其他权益工具投资	59,575,000.00	59,575,000.00

其他非流动金融资产	2,000,000.00	
投资性房地产	29,360,158,594.44	27,990,272,391.63
固定资产	2,670,422,832.25	2,046,782,618.51
在建工程	7,830,326,234.48	7,950,646,337.16
生产性生物资产	1,733,156.04	2,339,674.72
油气资产		
使用权资产	56,321,888.30	60,397,716.87
无形资产	2,014,525,108.62	2,289,168,062.96
开发支出	2,138,091.98	1,513,520.99
商誉	410,246,294.43	399,169,475.66
长期待摊费用	180,678,006.36	213,244,912.95
递延所得税资产	33,211,601.49	33,764,389.92
其他非流动资产	1,335,555.83	3,774,617.85
非流动资产合计	43,461,645,566.50	41,883,471,012.27
资产总计	96,114,191,796.28	94,801,957,336.16
流动负债：		
短期借款	2,037,811,647.51	1,237,885,080.37
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		18,750,000.00
应付账款	9,594,828,950.79	6,767,732,796.81
预收款项	4,477,981.98	458,317,746.05
合同负债	7,731,172,025.08	5,617,892,246.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	49,177,870.59	19,505,093.69
应交税费	414,054,343.91	349,663,652.19
其他应付款	3,219,301,226.88	4,449,991,018.61
其中：应付利息		
应付股利	14,876,860.51	57,349,889.02
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,985,883,458.16	7,765,005,667.70
其他流动负债	664,003,142.59	63,027.42
流动负债合计	29,700,710,647.49	26,684,806,329.28

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	15,991,298,529.16	19,058,150,040.88
应付债券	15,705,109,075.33	13,531,768,490.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,709,626.09	15,509,311.04
长期应付款	2,602,295,224.54	3,327,935,427.74
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,183,942.25	4,183,942.25
递延收益	44,746,050.84	45,134,356.65
递延所得税负债	2,222,474,999.83	2,263,826,049.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	36,582,817,448.03	38,246,507,618.43
负债合计	66,283,528,095.52	64,931,313,947.71
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	420,000,000.00	370,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	
资本公积	2,689,192,171.60	2,554,144,245.62
减：库存股		
其他综合收益	15,473,570,174.85	15,917,241,004.41
专项储备	3,075,592.79	3,609,182.86
盈余公积	166,148,244.22	137,927,417.24
一般风险准备		
未分配利润	9,525,043,531.39	9,460,639,204.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,277,029,714.85	28,443,561,054.90
少数股东权益	553,633,985.91	1,427,082,333.55
所有者权益（或股东权益）合计	29,830,663,700.76	29,870,643,388.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	96,114,191,796.28	94,801,957,336.16

公司负责人：多吉旺久 主管会计工作负责人：次仁拉姆 会计机构负责人：张美玉

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：拉萨市城市建设投资经营有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	471,468,318.31	3,276,152,462.96

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,694,660,330.89	4,715,881,007.37
应收款项融资		
预付款项	657,516,636.35	690,316,224.96
其他应收款	5,780,756,476.55	4,345,507,288.26
其中：应收利息		
应收股利		
存货	15,405,156,597.05	15,496,841,138.72
合同资产	3,696,056,733.66	3,929,039,704.66
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	373,055,339.83	424,477,943.76
流动资产合计	32,078,670,432.64	32,878,215,770.69
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,981,306,793.40	6,204,937,600.66
其他权益工具投资	59,575,000.00	59,575,000.00
其他非流动金融资产	1,000,000.00	
投资性房地产	16,050,464,906.08	15,961,354,298.13
固定资产	170,966,250.34	172,631,820.81
在建工程	790,554,709.50	742,095,690.21
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	198,015,595.55	256,307,297.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	63,463,164.13	75,083,082.70
递延所得税资产	417,883.05	417,883.05
其他非流动资产		1,000,000.00
非流动资产合计	22,315,764,302.05	23,473,402,673.22
资产总计	54,394,434,734.69	56,351,618,443.91
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,383,562,483.15	1,656,949,646.47
预收款项		
合同负债	2,479,191,323.76	3,376,019,392.71
应付职工薪酬		58,161.05
应交税费	45,010,009.28	43,093,511.87
其他应付款	2,474,531,146.66	3,021,471,213.85
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,635,795,332.09	5,620,556,455.37
其他流动负债	223,127,219.14	
流动负债合计	11,241,217,514.08	13,718,148,381.32
非流动负债：		
长期借款	7,144,011,608.00	8,107,776,608.00
应付债券	15,590,729,075.33	13,531,768,490.49
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,032,458,183.75	2,425,088,151.78
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,609,990,692.68	1,568,126,057.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,377,189,559.76	25,632,759,308.19
负债合计	37,618,407,073.84	39,350,907,689.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	420,000,000.00	370,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	
资本公积		1,209,270,812.31
减：库存股		
其他综合收益	10,376,328,886.70	10,377,555,874.27
专项储备		
盈余公积	77,582,185.14	137,927,417.24
未分配利润	4,902,116,589.01	4,905,956,650.58

所有者权益（或股东权益）合计	16,776,027,660.85	17,000,710,754.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	54,394,434,734.69	56,351,618,443.91

公司负责人：多吉旺久 主管会计工作负责人：次仁拉姆 会计机构负责人：张美玉

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	7,052,474,683.37	9,380,215,345.73
其中：营业收入	7,052,474,683.37	9,380,215,345.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,306,402,710.70	8,876,907,117.07
其中：营业成本	5,832,405,890.94	7,598,790,611.66
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	119,165,317.38	49,147,247.67
销售费用	173,529,057.30	190,843,049.40
管理费用	754,891,382.97	708,341,963.09
研发费用		
财务费用	426,411,062.11	329,784,245.25
其中：利息费用	399,694,723.59	312,070,268.90
利息收入	116,441,684.90	25,880,772.21
加：其他收益	24,182,036.12	6,085,113.13
投资收益（损失以“－”号填列）	-4,557,308.08	4,670,670.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,859,090.77	5,406,516.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	598,235,719.49	525,371,620.97

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-144,206,829.63	-50,182,956.82
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-2,177,625.98	-200,765.74
资产处置收益（损失以“－”号填列)	38,224,222.44	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	255,772,187.03	989,051,910.54
加：营业外收入	215,771,634.58	70,608,931.45
减：营业外支出	63,329,660.60	28,909,285.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	408,214,161.01	1,030,751,556.30
减：所得税费用	113,262,672.87	212,821,732.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	294,951,488.14	817,929,823.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	294,951,488.14	817,929,823.80
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	341,705,153.60	965,236,381.76
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-46,753,665.46	-147,306,557.96
六、其他综合收益的税后净额	-443,670,829.56	3,160,973,706.65
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-443,670,829.56	3,160,973,706.65
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-443,670,829.56	3,160,973,706.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-443,670,829.56	3,160,973,706.65
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-148,719,341.42	3,978,903,530.45
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-101,965,675.96	4,126,210,088.41
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-46,753,665.46	-147,306,557.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元,上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

公司负责人：多吉旺久 主管会计工作负责人：次仁拉姆 会计机构负责人：张美玉

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	2,049,779,954.61	2,605,318,816.51
减：营业成本	1,609,611,439.63	2,044,569,203.33
税金及附加	53,246,418.59	3,570,126.78
销售费用	33,094,332.75	63,394,347.50
管理费用	110,755,896.25	83,477,766.80
研发费用		
财务费用	189,746,385.50	204,576,053.67
其中：利息费用	169,900,226.85	163,213,683.94
利息收入	104,815,456.14	9,916,952.02
加：其他收益	151,773.99	383,767.10
投资收益（损失以“－”号填列）	3,451,117.17	3,688,629.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,451,117.17	3,688,629.56
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	279,906,568.00	712,762,632.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-141,478.18	-1,273,154.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	128,521.82	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	336,821,984.69	921,293,192.18
加：营业外收入	0.33	150,000.00
减：营业外支出	19,625,373.37	7,035,452.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	317,196,611.65	914,407,740.18
减：所得税费用	43,735,846.24	135,133,567.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	273,460,765.41	779,274,172.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	273,460,765.41	779,274,172.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-1,226,987.58	1,184,734,293.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,226,987.58	1,184,734,293.79
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-1,226,987.58	1,184,734,293.79
六、综合收益总额	272,233,777.83	1,964,008,466.13
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 多吉旺久 主管会计工作负责人: 次仁拉姆 会计机构负责人: 张美玉

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,912,449,979.14	8,424,517,118.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	321,675,188.74	294,189,129.30
收到其他与经营活动有关的现金	10,754,308,432.20	10,377,896,231.66
经营活动现金流入小计	15,988,433,600.08	19,096,602,479.24
购买商品、接受劳务支付的现金	5,376,497,492.35	10,446,953,089.15
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	807,633,182.05	843,924,495.07
支付的各项税费	597,610,182.08	485,943,517.99
支付其他与经营活动有关的现金	8,989,650,283.95	7,083,583,878.84
经营活动现金流出小计	15,771,391,140.43	18,860,404,981.05
经营活动产生的现金流量净	217,042,459.65	236,197,498.19

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	76,507,822.65
取得投资收益收到的现金	16,447,880.36	1,228,503.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200.00	10,408,039.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,790,967.90	
投资活动现金流入小计	32,239,048.26	88,144,365.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	637,264,706.59	1,492,093,964.78
投资支付的现金	711,561,577.10	91,491,763.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		89,400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	67,843,856.70	
投资活动现金流出小计	1,416,670,140.39	1,672,985,728.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,384,431,092.13	-1,584,841,362.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,715,853,025.39	15,570,950,176.90
收到其他与筹资活动有关的现金	2,515,286,440.85	331,736,110.69
筹资活动现金流入小计	13,281,139,466.24	15,905,136,287.59
偿还债务支付的现金	12,385,133,531.00	12,692,813,834.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,107,888,752.82	1,489,789,881.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,221,002,973.61	102,851,672.56
筹资活动现金流出小计	15,714,025,257.43	14,285,455,387.75
筹资活动产生的现金流量净额	-2,432,885,791.19	1,619,680,899.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,600,274,423.67	271,037,035.27
加：期初现金及现金等价物余额	5,408,297,096.45	5,137,260,061.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,808,022,672.78	5,408,297,096.45

公司负责人：多吉旺久 主管会计工作负责人：次仁拉姆 会计机构负责人：张美玉

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	501,682,734.30	1,359,587,181.10
收到的税费返还		424,812.04
收到其他与经营活动有关的现金	8,189,789,703.29	8,343,868,771.22
经营活动现金流入小计	8,691,472,437.59	9,703,880,764.36
购买商品、接受劳务支付的现金	850,995,740.83	1,761,327,042.07
支付给职工及为职工支付的现金	62,857,510.40	37,370,742.85
支付的各项税费	122,564,359.35	69,418,066.72
支付其他与经营活动有关的现金	7,367,881,103.17	7,716,673,247.81
经营活动现金流出小计	8,404,298,713.75	9,584,789,099.45
经营活动产生的现金流量净额	287,173,723.84	119,091,664.91
二、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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,007,822.65
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		3,007,822.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,315,316.38	605,954,812.17
投资支付的现金	67,924,758.33	761,145,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	28,000,000.00	
投资活动现金流出小计	97,240,074.71	1,367,099,812.17
投资活动产生的现金流量净额	-97,240,074.71	-1,364,091,989.52
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	
取得借款收到的现金	7,456,087,000.00	12,078,237,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,506,087,000.00	12,078,237,500.00
偿还债务支付的现金	8,566,437,857.64	8,674,578,063.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	830,416,872.42	1,273,114,793.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,100,500,000.00	85,739,105.41
筹资活动现金流出小计	10,497,354,730.06	10,033,431,962.14

筹资活动产生的现金流量净额	-2,991,267,730.06	2,044,805,537.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,801,334,080.93	799,805,213.25
加：期初现金及现金等价物余额	3,131,152,579.81	2,331,347,366.56
六、期末现金及现金等价物余额	329,818,498.88	3,131,152,579.81

公司负责人：多吉旺久 主管会计工作负责人：次仁拉姆 会计机构负责人：张美玉

