

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
关于上海证券交易所《关于西藏城市发展投资股份  
有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询  
函》的回复意见

信会师函字[2023]第 ZA650 号

上海证券交易所：

贵所《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）（2023）418号）已收悉，本所根据贵所的要求对审核问询中需要会计师说明的问题进行了核查。由于本所没有接受委托审计或审阅公司2023年1月至6月期间的财务报表，因此无法对公司上述期间的财务信息发表意见或结论。以下所述的核查程序及实施核查程序的结果仅为协助公司回复交易所问询目的，不构成审计或审阅，其结果可能与我们未来执行公司2023年度财务报表审计得出的结论存在差异。现将有关事项回复如下：

**问题 2.关于融资规模及效益测算**

根据申报材料，1)本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 100,000.00 万元，将用于世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目以及补充流动资金项目；2)发行人本次募集资金用于补充流动资金金额为 30,000.00 万元，截止报告期末，发行人货币资金余额为 38,012.53 万元。

请发行人说明：（1）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理；结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形；（2）募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性；结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过 30%；（3）募投项目效益测算过程及测算依据，效益测算是否谨慎。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、发行人说明事项

（一）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理；结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

1、本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理

#### （1）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程

本次向特定对象发行募集资金总额不超过 100,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于如下项目：

单位：万元

序号	项目名称	实施主体	项目投资总额	截至 2023 年 6 月 30 日累计已投资金额	尚需投资金额	拟使用募集资金总额
1	世贸铭城 DK3 项目	陕西世贸铭城建设开发有限公司	133,581.59	35,360.15	98,221.44	35,000.00
2	世贸馨城 DK1 项目	陕西世贸馨城建设开发有限公司	116,678.31	30,286.58	86,391.73	35,000.00
3	补充流动资金项目	西藏城投	30,000.00	-	30,000.00	30,000.00
合计			<b>280,259.90</b>	<b>65,646.73</b>	<b>217,166.47</b>	<b>100,000.00</b>

### 1) 世贸铭城 DK3 项目

经估算，本项目具体投资数额安排如下表所示：

序号	投资项目	金额（万元）
一	项目总投资	<b>133,581.59</b>
1	建设投资	<b>125,712.77</b>
1.1	土地费用	7,892.63
1.2	工程前期费用	11,557.61
1.3	建安工程费用	84,710.17
1.4	市政工程费	12,400.41
1.5	项目管理费用	3,803.39
1.6	市场推广费用	1,974.42
1.7	不可预见费	3,374.15
2	财务费用	<b>7,868.82</b>

投资数额的测算依据和测算过程如下：

#### ① 土地费用

本项目土地费用总估算为 7,892.63 万元。

## ②工程前期费用

工程前期费用包括公共设施配套费、设计勘察检测费等费用，经估算，本项目工程前期费用为 11,557.61 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.1	城市基础设施配套费	5,450.73
1.2.2	三通一平费	227.11
1.2.3	可行性研究费	12.00
1.2.4	设计费	669.99
1.2.5	勘察费	124.91
1.2.6	检测费	68.13
1.2.7	招投标管理费	76.00
1.2.8	劳保统筹基金	2,710.73
1.2.9	工程保险费	84.71
1.2.10	人防异地建设费	1,332.17
1.2.11	消防配套费	90.85
1.2.12	工程监理费	340.67
1.2.13	定验线费	13.63
1.2.14	环评费	54.12
1.2.15	交评费	9.08
1.2.16	水土保持方案	35.00
1.2.17	新型材料使用费	181.69
1.2.18	消防设计审核及验收费	22.71
1.2.19	防雷设计检测费	3.41
1.2.20	劳动安全卫生评价费	22.71
1.2.21	节能评估费	27.25
合计		<b>11,557.61</b>

## ③建安工程费用

根据《陕西省建筑工程综合概预算定额》，结合周边区域类似工程的实际造价确定本项目建安造价，经估算，本项目建安工程费用为 84,710.17 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	单价 (元)	总价 (万元)
<b>1.3.1</b>	<b>住宅</b>	<b>145,067.53</b>	<b>4,380.00</b>	<b>63,539.58</b>
1.3.1.2	土方工程	145,067.53	300.00	4,352.03
1.3.1.3	桩基工程	145,067.53	90.00	1,305.61
1.3.1.4	主体工程	145,067.53	2,000.00	29,013.51
1.3.1.5	门窗工程	145,067.53	240.00	3,481.62
1.3.1.6	电梯工程	145,067.53	150.00	2,176.01
1.3.1.7	装修工程	145,067.53	1,100.00	15,957.43
1.3.1.8	智能化系统工程	145,067.53	90.00	1,305.61
1.3.1.9	消防工程	145,067.53	70.00	1,015.47
1.3.1.10	其他安装工程	145,067.53	290.00	4,206.96
1.3.1.2	室外总布工程	145,067.53	50.00	725.34
<b>1.3.2</b>	<b>配套工程</b>	<b>2,951.30</b>	<b>3125.00</b>	<b>922.28</b>
1.3.2.1	土方工程	2,951.30	300.00	88.54
1.3.2.2	桩基工程	2,951.30	50.00	14.76
1.3.2.3	主体工程	2,951.30	1800.00	531.23
1.3.2.4	门窗工程	2,951.30	240.00	70.83
1.3.2.5	装修工程	2,951.30	500.00	147.57
1.3.2.6	室外总布工程	2,951.30	50.00	14.76
1.3.2.7	智能化系统工程	2,951.30	60.00	17.71
1.3.2.8	消防设施	2,951.30	80.00	23.61
1.3.2.9	其他专业安装工程	2,951.30	45.00	13.28
<b>1.3.3</b>	<b>地下车库</b>	<b>79,094.96</b>	<b>2,560.00</b>	<b>20,248.31</b>
1.3.3.1	土方工程	79,094.96	300.00	2,372.85
1.3.3.2	桩基工程	79,094.96	50.00	395.47
1.3.3.3	主体工程	79,094.96	1,700.00	13,446.14
1.3.3.4	门窗工程	79,094.96	100.00	790.95
1.3.3.5	装修工程	79,094.96	160.00	1,265.52
1.3.3.6	智能化系统工程	79,094.96	60.00	474.57
1.3.3.7	消防工程	79,094.96	150.00	1,186.42
1.3.3.8	其他安装工程	79,094.96	40.00	316.38
<b>合计</b>				<b>84,710.17</b>

#### ④市政工程费用

市政工程费用包括给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用，经估算，本项目市政工程费用为 12,400.41 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	工程预估量	单平造价 (元)	总价 (万元)
1.4.1	给水工程	227,113.79	50	1,135.57

序号	项目名称	工程预估量	单平造价 (元)	总价 (万元)
1.4.2	排水工程	227,113.79	150	3,406.71
1.4.3	供电工程	227,113.79	120	2,725.37
1.4.4	电信工程	227,113.79	20	454.23
1.4.5	燃气工程	227,113.79	20	454.23
1.4.6	供暖工程	227,113.79	150	3,406.71
1.4.7	红线外施工及其它零星工程	227,113.79	25	567.78
1.4.8	红线外管线占道费及相关运作费用	227,113.79	11	249.83
<b>合计</b>				<b>12,400.41</b>

#### ⑤管理费用

本项目管理费用取费标准为项目建设投资费用的二至四项的 3.5%，经估算，本项目管理费用为 3,803.39 万元。

#### ⑥不可预见费

不可预见费取费标准为项目建设投资费用的二至五项的 3%，经估算，本项目不可预见费为 3,374.15 万元。

#### ⑦市场推广费用

市场推广费用根据项目经营收入情况估算，估算费用为 1,974.42 万元。

#### ⑧财务费用

财务费用为建设期利息，本项目申请银行贷款额为 106,800 万元<sup>注</sup>，利率为 5.22%，因此，本项目的财务费用为 7,868.82 万元。

注：世贸铭城 DK3 原计划申请银行贷款额为 106,800 万元，截止 2023 年 7 月 31 日，实际向浦发银行申请贷款授信额度 67,000 万元，提款 20,000 万元，利率 5%。公司原计划根据账面自有资金情况制定募投项目的可行性研究报告，并根据项目进展及银行实际授信情况进行投入，项目实施不以定增募资为前提。后续公司若成功募集资金，公司将根据实际募集资金情况、项目投资进展相应调整该项目的银行贷款投入金额，减少财务费用，降低融资成本、增强抗风险能力。

## 2) 世贸馨城 DK1 项目

经估算，本项目具体投资数额安排如下表所示：

序号	投资项目	金额（万元）
一	项目总投资	116,678.31
1	建设投资	109,835.82
1.1	土地费用	9,899.00
1.2	工程前期费用	8,964.64
1.3	建安工程费用	71,862.37
1.4	市政工程费	11,337.23
1.5	项目管理费用	3,225.75
1.6	市场推广费用	1,685.13
1.7	不可预见费	2,861.70
2	财务费用	6,842.49

投资数额的测算依据和测算过程如下：

### ①土地费用

本项目土地费用总估算为 9,899.00 万元。

### ②工程前期费用

工程前期费用包括公共设施配套费、设计勘察检测费等费用，经估算，本项目工程前期费用为 8,964.64 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.1	城市基础设施配套费	4,085.49
1.2.2	三通一平费	170.23
1.2.3	可行性研究费	12.00
1.2.4	设计费	553.24
1.2.5	勘察费	102.14
1.2.6	检测费	51.07
1.2.7	招投标管理费	72.77
1.2.8	劳保统筹基金	2,299.60
1.2.9	工程保险费	71.86

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.10	人防异地建设费	936.68
1.2.11	消防配套费	68.09
1.2.12	工程监理费	255.34
1.2.13	定验线费	10.21
1.2.14	环评费	45.90
1.2.15	交评费	6.81
1.2.16	水土保持方案	30.00
1.2.17	新型材料使用费	136.18
1.2.18	消防设计审核及验收费	17.02
1.2.19	防雷设计检测费	2.55
1.2.20	劳动安全卫生评价费	17.02
1.2.21	节能评估费	20.43
<b>合计</b>		<b>8,964.64</b>

### ③建安工程费用

根据《陕西省建筑工程综合概预算定额》，结合周边区域类似工程的实际造价确定本项目建安造价，经估算，本项目建安工程费用为 71,862.37 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	数量（m <sup>2</sup> ）	单价（元）	总价（万元）
<b>1.3.1.1</b>	<b>居住工程</b>	<b>101,650.48</b>	<b>5,070.00</b>	<b>51,536.79</b>
1.3.1.2	土方工程	101,650.48	300.00	3,049.51
1.3.1.3	桩基工程	101,650.48	100.00	1,016.50
1.3.1.4	主体工程	101,650.48	2,400.00	24,396.12
1.3.1.5	门窗工程	101,650.48	240.00	2,439.61
1.3.1.6	电梯工程	101,650.48	150.00	1,524.76
1.3.1.7	装修工程	101,650.48	1,330.00	13,519.51
1.3.1.8	室外总布工程	101,650.48	60.00	609.90
1.3.1.9	智能化系统工程	101,650.48	90.00	914.85
1.3.1.10	消防工程	101,650.48	100.00	1,016.50
1.3.1.11	其他专业安装工程	101,650.48	300.00	3,049.51
<b>1.3.2</b>	<b>配套工程</b>	<b>2,425.43</b>	<b>4,160.00</b>	<b>1,008.98</b>
1.3.2.1	土方工程	2,425.43	300.00	72.76



序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	单价 (元)	总价 (万元)
1.3.2.2	桩基工程	2,425.43	90.00	21.83
1.3.2.3	主体工程	2,425.43	2,200.00	533.59
1.3.2.4	门窗工程	2,425.43	220.00	53.36
1.3.2.5	装修工程	2,425.43	800.00	194.03
1.3.2.6	室外总布工程	2,425.43	70.00	16.98
1.3.2.7	智能化系统工程	2,425.43	80.00	19.40
1.3.2.8	消防设施	2,425.43	100.00	24.25
1.3.2.9	其他专业安装工程	2,425.43	300.00	72.76
<b>1.3.3</b>	<b>地下工程</b>	<b>66,152.73</b>	<b>2,920.00</b>	<b>19,316.60</b>
1.3.3.1	土方工程	66,152.73	300.00	1,984.58
1.3.3.2	桩基工程	66,152.73	90.00	595.37
1.3.3.3	主体工程	66,152.73	2,000.00	13,230.55
1.3.3.4	门窗工程	66,152.73	100.00	661.53
1.3.3.5	装修工程	66,152.73	160.00	1,058.44
1.3.3.6	智能化系统工程	66,152.73	60.00	396.92
1.3.3.7	消防设施	66,152.73	150.00	992.29
1.3.3.8	其他专业安装工程	66,152.73	60.00	396.92
<b>合计</b>				<b>71,862.37</b>

注：世贸馨城 DK1 项目建安工程费用单价与世贸铭城 DK3 项目不一致的主要原因系两个项目的层高和地下层数不同所致。不同的层高会导致不同的结构设计和材料需求，而地下层数的差异则可能影响到基础工程的复杂度和成本。

#### ④市政工程费用

市政工程费用包括给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用，经估算，本项目市政工程费用为 11,337.23 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	工程 预估量	单平造价 (元)	总价 (万元)
1.4.1	给水工程	170,228.64	60	1,021.37
1.4.2	排水工程	170,228.64	150	2,553.43
1.4.3	供电工程	170,228.64	210	3,574.80
1.4.4	电信工程	170,228.64	30	510.69
1.4.5	燃气工程	170,228.64	25	425.57
1.4.6	供暖工程	170,228.64	150	2,553.43

序号	项目名称	工程 预估量	单平造价 (元)	总价 (万元)
1.4.7	红线外施工及其它零星工程	170,228.64	20	340.46
1.4.8	红线外管线占道费及相关运作费用	170,228.64	21	357.48
<b>合计</b>				<b>11,337.23</b>

注：世贸馨城 DK1 项目市政工程费用单价与世贸铭城 DK3 项目不一致的主要原因系两个项目地理位置不同。世贸铭城 DK3 项目周边的市政道路配套较世贸馨城 DK1 项目更为完善。因此，世贸馨城 DK1 项目的市政工程费用单平造价较高。

#### ⑤管理费用

本项目管理费用取费标准为项目建设投资费用的二至四项的 3.5%，经估算，本项目管理费用为 3,225.75 万元。

#### ⑥不可预见费

不可预见费取费标准为项目建设投资费用的二至五项的 3%，经估算，本项目不可预见费为 2,861.70 万元。

#### ⑦市场推广费用

市场推广费用根据项目经营收入情况估算，估算费用为 1,685.13 万元。

#### ⑧财务费用

财务费用为建设期利息，本项目申请银行贷款额为 93,000 万元<sup>注</sup>，利率为 5.22%，因此，本项目的财务费用为 6,842.49 万元。

注：世贸馨城 DK1 项目原计划申请银行贷款额为 93,000 万元，截止 2023 年 7 月 31 日，实际向建设银行申请贷款授信额度 58,000 万元，提款 0 万元，利率 4.6%。公司原计划根据账面自有资金情况制定募投项目的可行性研究报告，并根据项目进展及银行实际授信情况进行投入，项目实施不以定增募资为前提。后续公司若成功募集资金，公司将根据实际募集资金情况、项目投资进展相应调整该项目的银行贷款投入金额，减少财务费用，降低融资成本、增强抗风险能力。

### 3) 补充流动资金项目

本次补充流动资金项目的情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性”部分。

## (2) 拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出

除补充流动资金项目外，本次募投项目募集资金投资明细如下：

单位：万元

序号	投资项目	世贸铭城 DK3 项目		世贸馨城 DK1 项目	
		总投资额	募投投入金额	总投资额	募投投入金额
一	项目总投资	133,581.59	35,000.00	116,678.31	35,000.00
1	建设投资	125,712.77	-	109,835.82	-
1.1	土地费用	7,892.63	-	9,899.00	-
1.2	工程前期费用	11,557.61	221.97	8,964.64	211.20
1.3	建安工程费用	84,710.17	29,614.30	71,862.37	29,040.30
1.4	市政工程费	12,400.41	5,163.73	11,337.23	5,748.50
1.5	项目管理费用	3,803.39	-	3,225.75	-
1.6	市场推广费用	1,974.42	-	1,685.13	-
1.7	不可预见费	3,374.15	-	2,861.70	-
2	财务费用	7,868.82	-	6,842.49	-

本次补充流动资金项目的情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性”部分。

世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目募集资金拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用，全部为资本性投入，不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形。

## (3) 各项目单位基建造价的合理性

除补充流动资金项目外，本次募集资金各项目均编制了可行性研究报告并且取得了相关部门的立项备案，募投项目的测算依据及计算过程符合房地产开发特点，具体测算过程、估算单平造价等情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、（1）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程”部分。

本次募投项目中不同房地产开发项目的成本构成存在一定的差异，各项目单位基建造价差异在合理范围区间内，影响各成本的因素如下：

项目	成本构成	影响成本主要因素
土地费用	土地购置费用	由当地政府确定底价，通过市场化招拍挂形成，为已发生的成本
工程前期费用	公共设施配套费、设计勘察检测费等费用	结合当地收费及人工费用标准、公司建筑工程开发经验、项目开发难度等进行估算
建安工程费用	住宅、配套、地下车库等工程费用	结合当地周边区域类似工程的实际造价、建筑标准及产品类型、精装比例及标准等进行估算
市政工程费	给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用	结合当地周边区域类似工程报价、配套设施建设的相关要求进行估算
项目管理费用	-	结合项目管理难度及类似项目开发经验等进行估算
市场推广费用	-	结合项目市场推广难易程度及类型项目开发经验等进行估算
不可预见费	-	结合项目开发周期、区域地质条件等特殊因素、类似项目开发经验，会预留部分不可预见费

综上所述，本次募集资金各项目单位基建造价具有合理性。

2、结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

(1) 结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性

### 1) 公司财务状况

最近三年及一期末，公司的主要财务指标情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产总额	1,381,936.42	1,394,452.82	1,458,746.85	1,451,837.92
负债总额	1,013,593.02	1,025,146.16	1,091,696.14	1,093,669.50
所有者权益	368,343.40	369,306.66	367,050.71	358,168.42
资产负债率	73.35	73.52	74.84	75.33
流动比率	1.89	1.54	1.92	2.16
速动比率	0.22	0.16	0.19	0.35

最近三年一期各期末，公司资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 73.35%，相对较为稳定。流动比率分比为 2.16、1.92、1.54 和 1.89，存在波动下降趋势。速动比率分别为 0.35、0.19、0.16 和 0.22，速动比率相对较低。

本次发行完成后，公司的总资产及净资产规模将相应增加，公司资金实力得到提升，资产负债率将逐步降低，偿债风险也随之降低，公司财务结构将更为稳健合理。主要财务指标的测算情况如下表所示：

单位：万元

项目	发行前	发行后
资产总额	1,381,936.42	1,481,936.42
负债总额	1,013,593.02	1,013,593.02
所有者权益	368,343.40	468,343.40
流动资产	1,016,747.77	1,116,747.77
流动负债	536,768.63	536,768.63
存货	896,898.59	966,898.59
资产负债率	73.35%	68.40%
流动比率	1.89	2.08

注：假设本次发行后，货币资金增加 30,000 万元，存货增加 70,000 万元，其他条件不变。

## 2) 公司经营情况

最近三年一期，公司经营情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	864.20	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	4,002.45	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期内，公司净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 864.20 万元，2022 年公司净利润大幅下降。本次募投项目的实施和完成会在未来期间内为公司带来一定的经营收益，本次 2 个募投项目的经济评价情况如下表所示：

世贸铭城 DK3 项目	指标
销售收入（万元）	191,691.08
总投资（万元）	133,581.59
净利润（万元）	24,835.00
销售净利率（%）	12.96
投资净利率（%）	18.59
世贸馨城 DK1 项目	指标
销售收入（万元）	163,605.20
总投资（万元）	116,678.31
净利润（万元）	18,062.55
销售净利率（%）	11.04
投资净利率（%）	15.48

根据上表，2 个募投项目可实现收入 355,296.28 万元，净利润 42,897.55 万元，有利于提高公司的市场竞争力和整体盈利水平，进一步有效巩固公司的可持续发展能力。

### 3) 公司现金流情况

最近三年一期，公司现金流情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动产生的现金流量净额	607.4	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动产生的现金流量净额	88,108.15	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	19,567.67	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18

2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为-69,147.88 万元，主要系受房地产项目开发周期影响。本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将大幅增加，随着募集资金到位后逐步投入到公司的生产经营活动，未来公司经营活动现金流量将逐步增加，从而改善公司的现金流状况。

#### 4) 募投项目的建设情况及预计交付时间

##### ① 募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排

单位：万元

项目名称	项目总投资	已投金额	尚需投资金额	投入比例	拟使用募集资金金额	开工建设时间	预期交付时间
世贸铭城DK3项目	133,581.59	35,360.15	98,221.44	26.47%	35,000.00	2021年7月	2025年4月
世贸馨城DK1项目	116,678.31	30,286.58	86,391.73	25.96%	35,000.00	2021年7月	2024年12月

发行人本次募集资金投资项目主要投资方向为与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。据上表，2个募投项目开工建设时间均在2021年7月，截至2023年6月30日已投比例超过25%，预计交付时间在2024年-2025年之间。本次向特定对象发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

受市场销售环境、项目开发规模和施工周期、开发资金峰值等因素影响，在房地产项目开发建设过程中，房地产开发企业通常采取分标段开工、销售、竣工、交付的开发策略。截至本回复出具日，本次募集资金投向的2个房地产项目具体情况如下：

项目	世贸铭城DK3	世贸馨城DK1
项目类型	普通商品房住宅项目	
销售对象	刚性需求及合理改善型客户	
开工时间	2021年7月	2021年7月
首期开工建筑面积（平方米）	67,956.86	50,516.60
取得预售证时间	2023年4月	2023年5月

项目	世贸铭城 DK3	世贸馨城 DK1
项目类型	普通商品房住宅项目	
销售对象	刚性需求及合理改善型客户	
开盘销售时间	2023年6月17日	2023年9月22日
累计认购套数（套）	37	7
现阶段可售住宅累计认购去化率	10.31%	4.17%
预售资金累计额（万元）	2,031.90	86.57
计划开始交付时间	2025年4月	2024年12月

注：现阶段可售住宅累计认购情况截至 2023 年 10 月 10 日。

### 世贸铭城 DK3 项目

项目基本情况如下：

项目名称	世贸铭城 DK3 项目
项目总投资（万元）	133,581.59
项目建设地址	陕西省西咸新区泾河新城正阳大道与崇文新街十字西南角
项目开发主体	全资子公司陕西世贸铭城建设开发有限公司
规划占地面积（平方米）	59,301（约 88.95 亩）
总建筑面积（平方米）	227,113.79
项目类型	普通商品房

世贸铭城 DK3 项目于 2021 年 7 月开工建设，首期开工建筑面积为 67,956.86 平方米，已于 2023 年 4 月取得预售证。本项目已于 2023 年 6 月 17 日正式开盘销售，现阶段可售住宅 359 套，截至 2023 年 10 月 10 日，该项目明确存在认购意向客户共 3 名，已累计认购 37 套（其中 17 套已经进行网签备案），共获取 2,031.90 万元预售房款（其中 74 万元为认购定金，剩余为已网签备案认购人缴纳的房款），预售资金监管账户余额为 2,031.90 万元。待项目完工后公司将组织开展竣工验收申请，本项目计划于 2025 年 4 月开始交付。

世贸铭城 DK3 项目分三标段开工建设，首期开工建设为一标段，目前有四栋楼、两栋高层和两栋沿街商铺均已封顶。其中，两栋高层正在进行外立面施工以及室内精装修。

截至目前，二、三标段已经取得土地证、工程规划许可证、用地规划许可证，后续尚需取得施工许可证、预售许可证。二、三标段建筑面积分别为 74,226.47



平方米、84,930.46 平方米，计划分别于 2024 年 3 月、2024 年 11 月开工建设，分别于 2024 年 12 月、2025 年 9 月开盘销售，预计可售住宅分别为 348 套、516 套，待项目完工后公司将组织开展竣工验收申请，计划分别于 2027 年 4 月、2027 年 12 月开始交付。

世贸铭城 DK3 项目为统一规划、分批建设、滚动销售，分批次取得预售证推盘销售的安排符合监管政策、行业及市场惯例，有利于项目开发建设及现金流管理。目前，该项目各标段的已投入资金情况、本次拟投入募集资金情况如下：

单位：万元

项目情况	总投资额	截至 2023 年 10 月 18 日已投入金额	本次拟投入募集资金情况
世贸铭城 DK3 一标段	44,115.03	25,421.97	31,925.32
世贸铭城 DK3 二标段	41,218.31	5,548.93	3,074.68
世贸铭城 DK3 三标段	48,248.25	6,709.85	-
<b>合计</b>	<b>133,581.59</b>	<b>37,680.75</b>	<b>35,000.00</b>

### 世贸馨城 DK1 项目

项目基本情况如下：

项目名称	世贸馨城 DK1 项目
项目总投资（万元）	116,678.31
项目建设地址	陕西省西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾阳大道以北
项目开发主体	全资子公司陕西世贸馨城建设开发有限公司
规划占地面积（平方米）	67,542（约 101.31 亩）
总建筑面积（平方米）	170,228.64
项目类型	普通商品房

本项目于 2021 年 7 月开工建设，首期开工建筑面积为 50,516.60 平方米，已于 2023 年 5 月取得预售许可证。本项目已于 2023 年 9 月 22 日正式开盘销售，现阶段可售住宅 168 套，截至 2023 年 10 月 10 日，该项目明确存在认购意向客户共 2 名，已累计认购 7 套（其中 2 套已经进行网签备案），共获取 86.57 万元预售房款（其中 14 万元为认购定金，剩余为已网签备案认购人缴纳的房款），预售资金监管账户余额为 86.57 万元。待项目完工后公司将组织开展竣工验收申请，本项目计划于 2024 年 12 月开始交付。

世贸馨城 DK1 项目分三标段开工建设，首期开工建设为一标段，目前有五栋多层住宅在建，一栋配套公建。其中，五栋多层住宅均已封顶，正在进行外立面施工以及室内精装修，一栋配套公建的基础梁浇筑已完成，预计将于年内封顶。

截至目前，世贸馨城 DK1 项目二、三标段已经取得土地证、工程规划许可证、用地规划许可证，后续尚需取得施工许可证、预售许可证。二、三标段建筑面积分别为 41,015.64 平方米、78,696.40 平方米，计划分别于 2024 年 3 月、2025 年 11 月开工建设，计划分别于 2025 年 3 月、2026 年 9 月开盘销售，预计可售住宅分别为 168 套、364 套，待项目完工后公司将组织开展竣工验收申请，计划分别于 2027 年 4 月、2028 年 12 月开始交付。

世贸馨城 DK1 项目为统一规划、分批建设、滚动销售，分批次取得预售证推盘销售的安排符合监管政策、行业及市场惯例，有利于项目开发建设及现金流管理。目前，该项目各标段的已投入资金情况、本次拟投入募集资金情况如下：

单位：万元

项目情况	总投资额	截至 2023 年 10 月 18 日已投入金额	本次拟投入募集资金情况
世贸馨城 DK1 一标段	35,352.99	21,969.09	21,056.63
世贸馨城 DK1 二标段	28,662.07	3,001.64	13,943.37
世贸馨城 DK1 三标段	52,663.25	6,198.31	-
<b>合计</b>	<b>116,678.31</b>	<b>31,169.04</b>	<b>35,000.00</b>

## (2) 项目后续销售预期

### 1) 所在区域发展未来可期

#### ①西咸新区作为核心区域，承担国家战略部署及国家级新区发展责任

西咸新区主动承接国家战略部署及国家级新区发展责任，创新城市发展方式，充分发挥西安咸阳国际机场枢纽的核心地位，发挥“秦创原”创新驱动平台总窗口的资源优势，打造西安都市圈极核区助力西安国家中心城市和西安都市圈核心区建设，综合建设成为向西开放的重要枢纽、西部大开发的新引擎、中国特色新型城镇化范例。据规划到 2025 年，基本建成“现代化西安都市圈新中心”西咸

新中心基本成型，“秦创原”创新驱动平台总窗口建设成效显著，“3+7+N”现代产业体系更加成熟，生态环境质量和公共服务水平持续改善等；到 2035 年，全面建成“高质量西安都市圈极核区生态环境和人居环境质量、土地节约集约效率日益提升；创新能力和产业实力大幅增强，“秦创原”创新驱动平台总窗口、国家级临空经济示范区区域影响力进一步扩大；西安-咸阳一体化基本实现，创新城市发展方式形成国家示范。

### ②西咸新区现代化产业体系建设持续加速，泾河新城经济增速领先

2021 年以来，西咸新区“6+1”主导产业聚集呈现加速态势，产业发展已成为新区开发建设重点。据统计，西咸新区 2022 年实现 GDP 总量 624.85 亿元，增长 3.5%，仍有较大发展空间。2022 年固定资产投资 2,185 亿元，占全市 30%、规模全市第一；2022 年市场主体达 57.16 万户，总量全市第一；2022 年外贸进出口总额 135.4 亿元，增长 72%，增速全市开发区第一；2022 年引进内资接近 2,000 亿元，全市开发区第一，隆基绿能、创维电子、三一西安智能制造、秦川机床、西部超导等一批优质项目加快建设。其中，泾河新城聚焦“西安北跨战略核心聚集区”的定位，2022 年全年 GDP、财政预算收入、固定资产投资和全体居民人均可支配收入等多项经济指标快速增长，增速均位列西安市前茅。

### ③西咸新区是西安市人口的重要承载区，新城持续优化环境聚人才

2017-2021 年西咸新区常住人口数量从 98.8 万人增长至 103.6 万人，2021 年末常住人口数仅次于未央区、雁塔区和长安区，是西安市人口的重要承载区。为提升人才服务水平，泾河新城制定了《泾河新城泾河湾院士科创区产业扶持专项政策》《泾河新城区域特色人才队伍建设工作提升方案》《光伏产业招商引资及专项人才引进办法》等多项政策，泾河新城建设了协同创新中心，为科技型企业、创新型人才提供科技成果路演、成果转化、产品展示空间；实施泾河新城智谷项目，提供 10 万平方米办公、科研场地，为人才创新创业提供物理空间；实施泾河新城泊域、泊创人才公寓项目，总建筑面积约 13 万平方米，解决区内各领域人才安居问题。

截至 2022 年 12 月底，泾河新城已累计引进培育各类人才 12,000 余人，其

中工程院院士 1 人、高层次人才 10 人、西安市英才计划 1 人、秦创原创新人才 8 人、各类经营管理型人才 3,000 余人。

## 2) 所在区域商品房销售市场前景良好

### ①项目区位优势突出，配套设施完善

随着区域的快速发展，西咸新区市场供销量价波动上浮，各新城之间竞争激烈，市场热度持续攀升，泾河新城在五城中表现亮眼，供销均处第一，价格处于五城洼地，销量优势明显。2023 年西咸新区商品房住宅供应 146 万平方米，商品房住宅成交 114 万平方米，成交均价约 13,996 元/平方米；分区域市场表现来看，沣东新城以 19,420 元/平方米的价格处于西咸高位，去化缓慢，泾河新城约 11,000 元/平方米处于西咸价格洼地，去化占优势，流速较快。

泾河新城根据地标性文旅、商业、学校划分为崇文板块、原点板块、黄冈板块、茯茶板块。本次募投项目处于崇文板块，除崇文塔文旅资源外，崇文板块坐拥泾河政经管委会，泾河最大商业静安荟奥莱公园，泾河一小、四小等配套资源，对面即为崇文塔景区，区位优势突出。

### ②区域商品住宅销售去化平稳

2023 年泾河新城主要在售项目共 13 个，总计来访约 50,964 组，成交约 3,463 套，转化比 1: 15，整体去化情况良好。区域部分竞品项目价格战竞争激烈，且交房较早，因此项目去化较快；本此募集资金投向的 2 个房地产开发项目因入市时间较短、市场关注尚未快速提升，考虑到房地产市场行情变化，项目尚未全面铺开各项销售工作，公司将持续跟踪市场供求关系变化灵活应对竞争，目前销售去化处于泾河新城市场中部水平，未来随着项目工程推进及多渠道营销工作的开展，项目销量将进一步提升。

序	项目	体量	在售	面积区	均价	2023 年 1-9 月	月均去
---	----	----	----	-----	----	--------------	-----

号		(万 m <sup>2</sup> )	产品	间 (m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )	来访 (组)	成交 (套)	化(套)
1	滨江翡翠城	200	高层	98-128	10,800	14,922	1,278	142
2	天朗云熙	48.8	高层	88-119	10,800-12,000	8,901	565	63
			小高层	94-160	11,400-13,500			
3	崇文朗樾	15.6	高层	100-130	10,800	1,655	234	59
4	黄冈学府城	50	高层	82-122	11,000	3,029	311	35
5	北宸天樾	33.5	高层	84-115	10,500-11,500	3,902	288	32
6	金地玖峯府	22.5	高层	85-107	9,200-10,800	3,812	286	32
7	崇文尊域	67	高层	84-118	11,300	1,488	44	15
8	万科未来时光	20	高层	92-109	8,400-10,800	4,630	121	13
9	雅居乐北城雅 郡	35.4	高层	99-116	11,000	3,137	109	12
			洋房	124-142	12,300			
10	金辉城	250	高层	82-120	8,800	2,901	109	12
11	白桦林悦湖	34	高层	105-134	10,261	544	43	11
12	云语间	4.46	高层	115-143	13,800	761	26	7
13	曲江荣华学府 中城	13.7	高层	92-137	10,500	1,282	49	5
<b>合计</b>						<b>50,964</b>	<b>3,463</b>	-

注：崇文尊域项目包括本次募集资金投向的世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目。

### ③2024 年上半年市场竞争或将减弱，以去化当前库存为主

土地端来看，泾河新城半年内预计推出三宗住宅用地，合计约 104 亩，土地供应不足，2024 年潜在供应减少；产品端来看，根据区域项目工程进度及销售计划，半年内区域预计新加推 1,676 套房源，较 2023 年二、三季度供应量下滑幅度较大，2024 年上半年市场竞争或将减弱。

泾河新城 2024 年上半年土地端、产品端供应双减，预计主要以去化当前库存为主，本次募集资金投向的 2 个房地产开发项目目前处于区域去化中位，在

2024 年上半年区域供应减少的情况下，将继续凭借优势区位以及产品品质，销售流速加快，销售量将进一步提升。

### 3) 采取灵活销售策略应对竞争，充分宣传产品价值提升市场关注

公司将根据市场情况积极调整营销政策，在线上推广方面，以微信公众号、视频号等自媒体平台突出项目位于泾河新城崇文板块品质生活区政经双心同汇核心位置、丰富的城市配套等区位优势；同时，更进一步充分挖掘项目自身“卖点”、“亮点”，着重推广宣传项目自有的大体量综合商业和奥莱商业配套，深度挖掘梳理项目与周边竞品从空间功能规划、工法工艺、精装品牌、装修细节等多个方面的设计理念与交付标准差异化的优势，并根据销售节点利用主流网络媒体及新媒体广告进行企业品牌及项目价值宣传。

线下推广方面，公司将通过加强案场包装、户外广告展示区域规划突出宣传项目核心价值点，案场持续举办活动维系新老客户及渠道经纪人，营造现场销售氛围以及塑造客户口碑；同时，引入区域优质渠道团队服务项目，提高渠道佣金，刺激渠道带访，从到访礼、成交礼、价格优惠等各方面制定灵活的销售政策，应对市场竞争，从而促进项目成交。随着工程进度推进，项目即将进入准现房销售，预计 2024 年项目销量将进一步提升。

综上所述，本次募集资金投向的 2 个房地产开发项目均位于西咸新区泾河新城地区，西咸新区整体城市配套建设、产业、经济、人口快速发展，处在“西安北跨战略核心聚集区”的泾河新城更是大西安发展的核心，预计 2024 年在经济增速、招商引资、产业落地、城市配套建设完善、人才引进等各个方面进一步提升。房地产开发销售方面，在经济发展带动人口增加的环境下，西咸新区将产生更多的住房需求，促进房地产稳定健康发展，处在西咸价格洼地的泾河新城地区随着“北跨”的发展机遇，商品房销售市场交易表现活跃。本次募投项目所在板块周边配套丰富，作为区域核心住宅整体销售前景良好，未来公司将继续凭借优势区位以及产品品质，采取灵活的销售策略，把握节奏持续推进项目销售，预计 2024 年项目销量将进一步提升。

## ②募集资金使用安排

请参见本问询回复“问题 2”之“一、（一）、1、本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理”部分。

#### **6) 公司资金缺口情况**

公司资金缺口测算请参加本问询回复“问题 2”之“一、（二）1、（3）营运资金缺口”部分。

结合公司大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、日常经营积累等情况，经测算，公司存在资金缺口约 1,216,557.18 万元，本次募集资金总额上限为 100,000.00 万元，未超过上述资金缺口，本次募集资金规模具有合理性。

综上，本次发行将有助于改善公司的财务状况、经营情况和现金流情况，有利于公司更快、更好地推进现有地产项目，提升经济效益和推动主营业务的健康发展。随着募集资金投资项目的完成，现有主营业务进一步完善升级，将有效增强公司的抗风险能力和持续经营能力。本次募集资金的投入和规模具备必要性、合理性。

#### **（2）是否存在置换董事会前投入的情形**

本项目募集资金拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用。根据公司《募集资金管理制度》第十五条：

“公司以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的，应当经公司董事会审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐人发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施，置换时间距募集资金到账时间不得超过 6 个月。

公司已在发行申请文件中披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的，应当在完成置换后 2 个交易日内报告交易所并公告。”

本项目在相关董事会决议前投入资金将在本项目募集资金额度计算中扣除，不存在置换董事会前投入的情形。

(二) 募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性；结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过30%

1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性

(1) 期末持有货币资金的使用安排

报告期各期末，公司货币资金情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	8.57	0.01	45.36	0.08	40.26	0.05	36.52	0.03
银行存款	75,646.46	97.09	56,636.90	97.08	84,298.99	98.68	120,969.39	93.71
其他货币资金	2,257.56	2.90	1,660.93	2.85	1,090.64	1.28	8,078.74	6.26
合计	<b>77,912.59</b>	<b>100.00</b>	<b>58,343.18</b>	<b>100.00</b>	<b>85,429.89</b>	<b>100.00</b>	<b>129,084.65</b>	<b>100.00</b>

公司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，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 77,912.59 万元，占总资产的比例分别为 8.89%、5.86%、4.18%和 5.64%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金余额为 77,912.59 万元，公司持有的货币资金主要用于公司日常业务经营需要。

1) 公司可自由支配资金

截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金余额为 77,912.59 万元，其中受限制的货币资金余额为 3,035.10 万元，扣除受限资金后，公司可自由支配资金为



74,877.49 万元。

2) 最低货币资金保有量

公司主营业务为房地产开发与销售。根据公司 2022 年度财务数据，充分考虑公司日常经营付现成本、费用等，并考虑公司现金周转效率等因素，假定维持日常运营需要的最低货币资金保有量=年度经营活动现金流出金额（也即 2022 年度付现成本总额）÷货币资金周转次数，根据公司截至 2022 年 12 月 31 日的财务数据，公司在当前业务规模下，维持日常运营需要的最低货币资金保有量为 505,566.89 万元，具体计算过程如下：

单位：万元

财务指标	计算公式	计算结果
最低货币资金保有量（最低现金保有量）	①=②÷③	505,566.89
2022 年度付现成本总额	②=④+⑤-⑥	202,098.95
2022 年度营业成本	④	168,366.56
2022 年度期间费用总额	⑤	42,404.82
2022 年度非付现成本总额	⑥	8,672.43
货币资金周转次数（现金周转率）（次）	③=360÷⑦	0.40
现金周转期（天）	⑦=(⑧+⑨)-⑩	900.57
存货周转期（天）	⑧	1,698.62
经营性应收项目周转期（天）	⑨	6.74
经营性应付项目周转期（天）	⑩	804.79

注 1：期间费用包括管理费用、研发费用、销售费用以及财务费用；

注 2：非付现成本总额包括当期固定资产折旧、使用权资产摊销、投资性房地产摊销、无形资产摊销以及长期待摊费用摊销；

注 3：存货周转期=360\*扣除非经营性存货后的平均存货账面余额/营业成本；

注 4：经营性应收项目周转期=360\*（平均应收账款账面余额+平均应收票据账面余额+平均应收款项融资账面余额+平均预付款项账面余额）/营业收入；

注 5：经营性应付项目周转期=360\*（平均应付账款账面余额+平均应付票据账面余额+平均预收款项账面余额+平均合同负债余额+平均应付职工薪酬+平均应交税费）/营业成本。

上述存货周转期计算过程中，由于公司存货中涉及部分非经营性资产，因此

需对该类特殊事项予以扣除，主要为：1) 2009年，公司全资子公司国投置业承担上海市静安区内桥东二期旧区改造项目的建设，后经公司测算，桥东二期商办楼具有较大市场价值，出于提升上市公司可持续经营能力的考虑，公司于2021年申请将该部分代建商办楼变更为自行持有经营。桥东二期商办楼于2021年完成竣工后，于2022年暂时作为特定用途医院使用，目前公司正在进行商办楼公共区域的重新装修工作，目前仍在存货科目中予以核算，涉及金额为151,209.94万元。2) 泉州奥莱商业及酒店项目目前仍处于在建状态，并于存货-开发成本中进行核算，涉及金额分别为62,465.06万元和16,067.51万元，公司拟在未来项目完工后自持经营并转入固定资产。综上所述，公司2022年平均存货账面余额为1,024,162.67万元，扣除上述非经营性存货后的平均余额为794,420.17万元，由此计算的存货周转期为1,698.62天。

综上所述，公司日常经营最低货币资金保有量为505,566.89万元。

## (2) 补充流动资金的具体用途

受房地产市场调控和行业信贷环境收紧的不利影响，公司现有较为单一的融资渠道已经较难满足公司未来稳健发展需求，对公司业务发展带来一定的影响，公司需要补充流动资金来满足业务的正常开展。

公司本次补充流动资金主要用于在建项目的开发投入、短期经营性应付款项的支付以及偿还短期有息债务本息等，短期有息债务本息的偿还安排将根据债务到期时间及募集资金到账时间具体决定。截至2023年6月30日，公司有息负债构成情况如下：

项目	金额（万元）
短期借款	-
其他应付款	78,366.46
一年内到期的非流动负债	164,492.22
长期借款	312,131.36
长期应付款	80,346.89
应付债券	82,157.32
<b>有息负债合计</b>	<b>717,494.25</b>

### (3) 营运资金缺口

#### 1) 营业收入增长率的预测假设

2020年至2022年，公司营业收入分别为186,382.15万元、251,445.78万元和245,647.87万元。2021年起，随着公司佘山和园、海宸尊域等项目陆续竣工交付，公司营业收入基本保持稳定。2023年1-6月，公司营业收入为98,763.81万元（经年化处理后为197,527.62万元），同比下降13.50%。

根据证监会行业分类，房地产行业上市公司（剔除ST类及B股公司）过去三年的平均营业收入增长率分别为7.78%、33.34%和1.45%。根据《国家统计局新闻发言人就2023年5月份国民经济运行情况答记者问》，2023年1-5月份，全国商品房销售面积同比下降0.9%，销售额增长8.4%。根据行业研究报告《西南证券：房地产行业2023年春季投资策略》，在中性假设下预计2023年房地产销售增速为4.9%。根据行业研究报告《信达证券：房地产行业2023年度策略报告》，预计2023年全国商品房销售金额增速为5.8%。尽管房地产市场仍在恢复，但房地产市场目前还面临不少困难，从下阶段看，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效，市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。

基于公司报告期内收入变动情况、自身经营特点、业务发展规划、同行业上市公司收入变动情况、国家统计局及行业研究报告的预测等综合考虑，预计公司未来三年的营业收入总体保持稳中有进的态势。因此，基于谨慎性原则，假设公司2023-2025年的营业收入年增长率保持在0%-3%区间内，以下就不同的营业收入年增长率分别测算。

#### 2) 未来三年营运资金需求

由于流动资金占用金额主要来自于公司经营过程中产生的经营性流动资产及经营性流动负债，假设公司经营模式及各项资产、负债的周转情况长期保持稳定，利用销售百分比法测算公司未来由营业收入增长导致的相关经营性流动资产及经营性流动负债的变化，进而测算其经营资金需求缺口。基于合理性考虑，选取公司2020年度至2022年度的经营性资产及经营性负债占营业收入的比例的算术平均值作为2023-2025年的估算值。

不同的营业收入年增长率下，公司2023-2025年所需的营运资金需求估算过程如下：

#### ①、营业收入年增长率为0%

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年末	占营业收入比例	2023 年度/2023 年末	2024 年度/2024 年末	2025 年度/2025 年末
营业收入	245,647.87	-	245,647.87	245,647.87	245,647.87
应收账款	1,449.52	1.43%	3,501.65	3,501.65	3,501.65
预付款项	916.58	1.11%	2,728.80	2,728.80	2,728.80
存货	933,725.89	456.27%	1,120,810.11	1,120,810.11	1,120,810.11
经营性流动资产合计	936,091.99	458.80%	1,127,040.55	1,127,040.55	1,127,040.55
应付账款	168,118.21	69.70%	171,207.27	171,207.27	171,207.27
预收款项	589.43	0.18%	437.84	437.84	437.84
合同负债	187,909.08	87.28%	214,399.14	214,399.14	214,399.14
经营性流动负债合计	356,616.72	157.15%	386,044.24	386,044.24	386,044.24
经营性资产-经营性负债	579,475.27	301.65%	740,996.31	740,996.31	740,996.31
新增运营资金金额	-	-	161,521.04	-	-
<b>运营资金需求合计</b>	-	-	<b>161,521.04</b>		

注：上述营业收入增长的假设及测算仅为说明本次发行募集资金规模的合理性，不代表公司对 2023-2025 年经营情况及趋势的判断，亦不构成公司对投资者的盈利预测和实质性承诺，下同。

## ②、营业收入年增长率为 1%

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年末	占营业收入比例	2023 年度/2023 年末	2024 年度/2024 年末	2025 年度/2025 年末
营业收入	245,647.87	-	248,104.35	250,585.39	253,091.25
应收账款	1,449.52	1.43%	3,536.66	3,572.03	3,607.75
预付款项	916.58	1.11%	2,756.09	2,783.65	2,811.48
存货	933,725.89	456.27%	1,132,018.21	1,143,338.39	1,154,771.78
经营性流动资产合计	936,091.99	458.80%	1,138,310.96	1,149,694.07	1,161,191.01
应付账款	168,118.21	69.70%	172,919.34	174,648.54	176,395.02
预收款项	589.43	0.18%	442.21	446.64	451.10
合同负债	187,909.08	87.28%	216,543.13	218,708.56	220,895.65
经营性流动负债合计	356,616.72	157.15%	389,904.69	393,803.73	397,741.77
经营性资产-经营	579,475.27	301.65%	748,406.27	755,890.34	763,449.24

项目	2022 年度/2022 年末	占营业收入比例	2023 年度/2023 年末	2024 年度/2024 年末	2025 年度/2025 年末
性负债					
新增运营资金金额	-	-	168,931.01	7,484.06	7,558.90
运营资金需求合计	-	-			<b>183,973.97</b>

③、营业收入年增长率为 2%

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年末	占营业收入比例	2023 年度/2023 年末	2024 年度/2024 年末	2025 年度/2025 年末
营业收入	245,647.87	-	250,560.83	255,572.05	260,683.49
应收账款	1,449.52	1.43%	3,571.68	3,643.11	3,715.98
预付款项	916.58	1.11%	2,783.37	2,839.04	2,895.82
存货	933,725.89	456.27%	1,143,226.31	1,166,090.84	1,189,412.65
经营性流动资产合计	936,091.99	458.80%	1,149,581.37	1,172,572.99	1,196,024.45
应付账款	168,118.21	69.70%	174,631.42	178,124.04	181,686.53
预收款项	589.43	0.18%	446.59	455.52	464.64
合同负债	187,909.08	87.28%	218,687.12	223,060.86	227,522.08
经营性流动负债合计	356,616.72	157.15%	393,765.13	401,640.43	409,673.24
经营性资产-经营性负债	579,475.27	301.65%	755,816.24	770,932.56	786,351.21
新增运营资金金额	-	-	176,340.97	15,116.32	15,418.65
运营资金需求合计	-	-			<b>206,875.94</b>

④、营业收入年增长率为 3%

单位：万元

项目	2022 年度/2022 年末	占营业收入比例	2023 年度/2023 年末	2024 年度/2024 年末	2025 年度/2025 年末
营业收入	245,647.87	-	253,017.31	260,607.83	268,426.06
应收账款	1,449.52	1.43%	3,606.70	3,714.90	3,826.34
预付款项	916.58	1.11%	2,810.66	2,894.98	2,981.83
存货	933,725.89	456.27%	1,154,434.41	1,189,067.45	1,224,739.47
经营性流动资产合计	936,091.99	458.80%	1,160,851.77	1,195,677.32	1,231,547.64

项目	2022年度/2022年末	占营业收入比例	2023年度/2023年末	2024年度/2024年末	2025年度/2025年末
应付账款	168,118.21	69.70%	176,343.49	181,633.79	187,082.81
预收款项	589.43	0.18%	450.97	464.50	478.44
合同负债	187,909.08	87.28%	220,831.11	227,456.04	234,279.73
经营性流动负债合计	356,616.72	157.15%	397,625.57	409,554.34	421,840.97
经营性资产-经营性负债	579,475.27	301.65%	763,226.20	786,122.99	809,706.67
新增运营资金金额	-	-	183,750.93	22,896.79	23,583.69
<b>运营资金需求合计</b>	-	-			<b>230,231.41</b>

经测算，不同的营业收入年增长率下，公司 2023-2025 年由营业收入增长导致的经营资金需求为 161,521.04 万元-230,231.41 万元，本次向特定对象发行拟使用募集资金 30,000.00 万元用于补充流动资金，补流金额未超过公司未来经营资金需求缺口范围，具备合理性。

### 3) 资金缺口

基于上述情形，公司以截至 2022 年 12 月 31 日的货币资金余额测算的资金缺口具体情况如下：

单位：万元

项目	计算公式	金额
截至 2022 年 12 月 31 日货币资金及交易性金融资产余额	①	58,343.18
截至 2022 年 12 月 31 日前次募集资金余额（含利息）及受限货币资金余额	②	3,033.36
可自由支配资金余额	③=①-②	55,309.82
未来三年自身经营利润积累	④	39,626.43
最低现金保有量	⑤	505,566.89
未来三年营运资金需求	⑥	183,973.97
未来三年预计现金分红累计支出	⑦	4,119.32
已审议的投资项目资金需求	⑧	617,833.25
资金需求合计	⑨=⑤+⑥+⑦+⑧	1,311,493.44
资金缺口	⑩=⑨-③-④	1,216,557.18

注 1：未来三年营运资金需求按照 2023-2025 年营业收入增长率为 1%的假设计算；

注 2：未来三年自身经营利润积累、未来三年预计现金分红累计支出、已审议的投资项目资金需求具体计算过程详见下文。

① 未来三年自身经营利润积累

公司 2022 年度营业收入为 245,647.87 万元，假设公司 2023-2025 年营业收入增长率为 1%，按照 2020-2022 年度平均扣非净利率 5.27% 测算，则未来三年实现的累计扣非净利润为 39,626.43 万元。

② 未来三年预计现金分红累计支出

公司最近三年的利润分配情况如下：

单位：万元

分红年度	合并报表中归属于上市公司股东的净利润	现金分红金额 (含税)	现金股利支付率
2020 年度	11,122.67	819.66	7.37%
2021 年度	11,846.02	1,475.39	12.45%
2022 年度	11,724.66	1,311.46	11.19%
三年平均	11,564.45	1,202.17	10.40%

2020 年至 2022 年，公司现金分红金额（含税）分别为 819.66 万元、1,475.39 万元和 1,311.46 万元。报告期内，公司依照各年度实际经营情况及投资计划，在充分考虑股东利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，严格按照《公司章程》等有关规定，确定合理的利润分配政策、股利分配方案，与公司每股收益及财务状况相匹配。未来董事会将继续综合考虑公司经营情况拟定分红计划，在为后续资本运作支出留存了部分自有资金储备的同时，继续与全体股东共享公司阶段性成果，积极回报股东。

假设公司以 2020 年-2022 年三年平均现金股利支付率 10.40% 作为未来三年的分红比例。假设公司 2023-2025 年营业收入增长率为 1%，按照 2020-2022 年度平均扣非净利率 5.27 测算，则未来三年实现的累计扣非净利润为 39,626.43 万元，预计现金分红累计金额约为 4,119.32 万元。

③ 已审议的投资项目资金需求

公司作为房地产企业，其资金主要用于房地产项目的建设投入，包括但不限于支付房地产项目开工建设后的工程款、建筑材料款、设备款等。截至 2023 年 6 月 30 日，除本次募投项目外，其他在建及拟建项目总投资额 1,026,016.02 万元，未来尚需投入 617,833.25 万元。除本次募投项目外，公司在建及拟建项目情况如下：

序号	地区	项目	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	总投资额(万 元)	截至报告期 末累计已投 资金额(万 元)
1	陕西西咸 新区	锂产业园项 目	209,111.18	-	79,786.00	16,969.91
2	陕西西咸 新区	世贸铭城项 目 DK1	220,264.35	73,228.12	134,757.30	27,636.61
3	陕西西咸 新区	世贸铭城项 目 DK2	229,847.67	229,847.67	135,961.33	40,772.24
4	陕西西咸 新区	世贸馨城项 目 DK2	169,145.29	82,366.19	98,959.60	28,367.35
5	陕西西安	璟宸尊域府	257,207.85	257,207.85	213,562.54	138,292.55
6	陕西西安	和源馨苑	117,342.00	117,342.00	136,885.00	138,186.24
7	陕西西咸 新区	世贸新都项 目	163,586.82	163,586.82	226,104.25	17,957.87
合计					<b>1,248,216.02</b>	<b>408,182.77</b>

综上所述，结合公司大额货币资金余额及未来使用安排，日常营运资金需要、日常经营积累等情况，经测算，公司存在资金缺口约 1,216,557.18 万元，本次向特定对象发行拟使用募集资金 30,000.00 万元用于补充流动资金，补流金额未超过上述资金缺口，具有合理性。

基于房地产行业特点，公司通过本次向特定对象发行，利用部分募集资金补充流动资金，有助于公司进一步拓宽融资渠道，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。综上所述，公司本次向特定对象发行部分用于补充流动资金具备必要性。

**2、结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过 30%**

本次向特定对象发行募集资金总额不超过 100,000.00 万元（含本数），扣除



发行费用后的募集资金净额将全部用于如下项目：

序号	项目名称	实施主体	项目投资总额 (万元)	拟使用募集资金 总额(万元)
1	世贸铭城 DK3 项目	陕西世贸铭城建设开发有限公司	133,581.59	35,000.00
2	世贸馨城 DK1 项目	陕西世贸馨城建设开发有限公司	116,678.31	35,000.00
3	补充流动资金项目	西藏城投	30,000.00	30,000.00
合计			<b>280,259.90</b>	<b>100,000.00</b>

公司不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形，具体情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（一）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理”部分。

公司拟使用本次募集资金中的 30,000 万元用于补充流动资金，满足公司资金需求，降低公司的财务风险、增强公司持续盈利能力。公司本次向特定对象发行 A 股股票拟募集资金 100,000 万元，补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的要求。

### （三）募投项目效益测算过程及测算依据，效益测算是否谨慎

#### 1、募投项目效益测算过程及测算依据

##### （1）世贸铭城 DK3 项目

世贸铭城 DK3 项目经济效益情况如下所示：

项目	指标
销售收入（万元）	191,691.08
总投资（万元）	133,581.59
净利润（万元）	24,835.00
销售净利率（%）	12.96
投资净利率（%）	18.59

世贸铭城 DK3 项目销售收入测算依据、测算过程如下：

项目		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	总计
高层	销售比例		5.00%	30.00%	30.00%	35.00%	100.00%
	销售面积 (m <sup>2</sup> )		7,253.38	43,520.26	43,520.26	50,773.64	145,067.53
	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )		11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	-
	销售额 (万元)		8,268.85	49,613.10	49,613.10	57,881.94	165,376.99
停车位	销售比例			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%
	销售个数 (个)			651	651	586	1,888
	销售均价 (元/个)			120,000.00	120,000.00	120,000.00	
	销售额 (万元)			7,812.00	7,812.00	7,032.00	22,656.00
商业	运营负荷			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%
	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )			13,000.00	13,000.00	13,000.00	-
	营业额 (万元)			1,280.33	1,280.33	1,097.43	3,658.10
当年销售合计 (万元)			<b>8,268.85</b>	<b>58,705.43</b>	<b>58,705.43</b>	<b>66,011.37</b>	<b>191,691.08</b>
综合销售比例			<b>4.00%</b>	<b>31.00%</b>	<b>31.00%</b>	<b>34.00%</b>	<b>100.00%</b>

世贸铭城 DK3 项目收入、税金及附加测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一	经营收入	<b>191,691.08</b>		<b>8,268.85</b>	<b>58,705.43</b>	<b>58,705.43</b>	<b>66,011.37</b>
1	销售收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1.1	高层	165,376.98		8,268.85	49,613.10	49,613.10	57,881.94
1.2	停车位	22,656.00			7,812.00	7,812.00	7,032.00
1.3	商业	3,658.10			1,280.33	1,280.33	1,097.43
二	综合税金及附加	<b>21,430.06</b>		<b>1,009.84</b>	<b>7,169.44</b>	<b>7,169.44</b>	<b>6,081.34</b>
1	增值税 (9%)	15,827.70		682.75	4,847.24	4,847.24	5,450.48
2	城市维护建设税 (5%)	791.39		34.14	242.36	242.36	272.52
3	教育费附加 (5%) (含地方教育费及附加)	791.39		34.14	242.36	242.36	272.52
4	印花税 0.3‰、水利基金 0.8‰	249.20		10.75	76.32	76.32	85.81
5	土地增值税预征	3,770.39		248.07	1,761.16	1,761.16	

世贸铭城 DK3 项目利润测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1.1	销售收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
2	经营成本	131,812.75		4,559.49	41,574.98	41,574.98	44,103.31
2.1	产品分摊成本	131,812.75		4,559.49	41,574.98	41,574.98	44,103.31
3	综合税金及附加	21,430.06		1,009.84	7,169.44	7,169.44	6,081.34

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
4	土地增值税清缴	5,334.94					5,334.94
5	利润总额	33,113.33		2,699.52	9,961.01	9,961.01	10,491.78
	应纳税所得税额	33,113.33		2,699.52	9,961.01	9,961.01	10,491.78
6	所得税（25%）	8,278.33		674.88	2,490.25	2,490.25	2,622.95
7	税后利润	24,835.00		2,024.64	7,470.76	7,470.76	7,868.84

注：考虑到世贸铭城 DK3 项目中存在部分代建的公建配套设施工程，后续项目建成后存在政府实际接收、使用、管理、由政府承担该部分经营成本的可能性。因此，在测算世贸铭城 DK3 项目利润时，经营成本与项目总投资金额的差额主要系考虑到前述因素影响。

## （2）世贸馨城 DK1 项目

世贸馨城 DK1 项目经济效益情况如下所示：

项目	指标
销售收入（万元）	163,605.20
总投资（万元）	116,678.31
净利润（万元）	18,062.55
销售净利率（%）	11.04
投资净利率（%）	15.48

世贸馨城 DK1 项目销售收入测算依据、测算过程如下：

项目		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	总计
多层建筑	销售比例		10.00%	30.00%	30.00%	30.00%	100.00%
	销售面积（m <sup>2</sup> ）		10,165.05	30,495.14	30,495.14	30,495.14	101,650.48
	销售均价（元/m <sup>2</sup> ）		14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	-
	销售额（万元）		14,739.32	44,217.96	44,217.96	44,217.96	147,393.20
停车位	销售比例			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%
	销售个数（个）			472	472	407	1,351
	销售均价（元/个）			120,000.00	120,000.00	120,000.00	-
	销售额（万元）			5,664.00	5,664.00	4,884.00	16,212.00
当年销售合计（万元）			<b>14,739.32</b>	<b>49,881.96</b>	<b>49,881.96</b>	<b>49,101.96</b>	<b>163,605.20</b>
综合销售比例			<b>9.00%</b>	<b>30.50%</b>	<b>30.50%</b>	<b>30.00%</b>	<b>100.00%</b>

世贸馨城 DK1 项目收入、税金及附加测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一	经营收入	<b>163,605.20</b>		<b>14,739.32</b>	<b>49,881.96</b>	<b>49,881.96</b>	<b>49,101.96</b>

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	销售收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1.1	多层建筑	147,393.20		14,739.32	44,217.96	44,217.96	44,217.96
1.2	停车位	16,212.00			5,664.00	5,664.00	4,884.00
二	<b>综合税金及附加</b>	<b>18,507.34</b>		<b>1,800.05</b>	<b>6,091.87</b>	<b>6,091.87</b>	<b>4,523.55</b>
1	增值税（9%）	13,508.69		1,217.01	4,118.69	4,118.69	4,054.29
2	城市维护建设税（5%）	675.43		60.85	205.93	205.93	202.71
3	教育费附加（5%） （含地方教育费及附加）	675.43		60.85	205.93	205.93	202.71
4	印花税 0.3‰、水利基金 0.8‰	212.69		19.16	64.85	64.85	63.83
5	土地增值税预征	3,435.10		442.18	1,496.46	1,496.46	

世贸馨城 DK1 项目利润测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1.1	销售收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
2	经营成本	116,678.31		8,247.12	36,713.85	36,713.85	35,003.49
2.1	产品分摊成本	116,678.31		8,247.12	36,713.85	36,713.85	35,003.49
3	综合税金及附加	18,507.34		1,800.05	6,091.87	6,091.87	4,523.55
4	土地增值税清缴	4,336.15					4,336.15
5	利润总额	24,083.40		4,692.15	7,076.24	7,076.24	5,238.76
	应纳税所得税额	24,083.40		4,692.15	7,076.24	7,076.24	5,238.76
6	所得税（25%）	6,020.85		1,173.04	1,769.06	1,769.06	3,929.07
7	税后利润	18,062.55		3,519.11	5,307.18	5,307.18	3,929.07

## 2、关于本次募投项目效益测算的谨慎性

本次募投项目均位于西咸新区泾河新城地区，所在区域发展前景良好，项目所在板块周边配套丰富，整体住宅销售前景良好，未来公司将继续凭借优势区位以及产品品质，采取灵活的销售策略，把握节奏持续推进项目销售，预计 2024 年项目销量将进一步提升。具体情况请参见本问询回复“问题 1”之“一、（一）、2、2 个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间”部分。

公司本次募投项目效益测算主要包括收入、成本测算等方面，其中：

### （1）收入测算

收入测算主要系公司结合土地费用、工程费用等成本因素，并综合考虑周边市场价格情况、供需情况等市场因素对可售住宅、机动车位及配套商业按照行业通行的测算方式所进行的预测，测算过程审慎。本次募投项目世贸铭城 DK3 项目销售均价预计为 11,400 元/平方米、世贸馨城 DK1 项目销售均价预计为 14,500 元/平方米，结合西安泾河新城地区周边在售房价走势（8,000 元/平方米-15,000 元/平方米），相关测算指标较为谨慎。

截至本回复出具日，公司本次募投项目测算预计平均售价与实际预售平均售价的差异情况如下：

单位：元/平方米

项目名称	测算预计平均售价	预售许可证备案价格	实际预售平均售价
世贸铭城 DK3 项目	11,400	12,668	11,283
世贸馨城 DK1 项目	14,500	14,700	14,660

注：实际预售平均售价情况截至 2023 年 10 月 10 日。根据《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》，“房地产开发企业销售商品住房时，应合理确定并申报销售价格，严格执行明码标价、一房一价制度；销售价格经申报备案后 3 个月内不得上调，实际销售时不得高于备案价格。”公司项目效益测算时预计的平均售价及实际售价因住宅户型、推盘节奏以及具体区位不同而有所差异。目前公司实际预售平均售价低于预售许可证备案价格为针对房源分阶段制定的优惠体系策略，公司会根据市场情况及时调整销售策略，把握重要销售节点，有序开展销售活动、确保稳中求进。

本次募投项目均已取得预售证，世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目均已正式开盘销售，各项目效益测算预计平均售价及实际预售平均售价、预售许可证备案价格之间不存在重大差异，反映其效益测算中的预计售价较为合理、谨慎。

## （2）成本测算

成本测算主要系基于公司实际支付的土地费用并结合周边区域类似工程开发成本等进行测算，相关成本预测与实际不存在较大差异，具有审慎合理性。

综上所述，本次募投项目经济效益测算较为谨慎，具备合理性和可实现性。

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

- 1、查阅了发行人本次发行的预案、可行性分析报告；
- 2、查阅了发行人募投项目可研报告，分析本次募投各项目投资金额具体构成、测算依据及测算过程，项目效益测算依据及测算过程，以及募集资金补充流动资金的测算依据及合理性；
- 3、查阅发行人财务报告等资料，复核测算资金缺口情况；
- 4、访谈发行人相关负责人，了解募投项目的建设和交付情况，并取得发行人关于募投项目建设情况的说明；
- 5、访谈发行人相关负责人，了解发行人货币资金的使用计划及相关限制情况，查阅了发行人有息负债、银行贷款等情况。

## （二）核查意见

- 1、本次募集资金除补充流动资金外，拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用，不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形，各项目单位基建造价具有合理性。
- 2、本次发行将有利于改善发行人财务状况、经营情况以及现金流情况，本次募投项目具备较好的市场前景，已获得项目土地并开工建设，亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，募集资金的投入和规模具备必要性和合理性；发行人不存在置换董事会决议日前已投入资金的情形。
- 3、发行人本次募集资金用于补充流动资金具备合理性和必要性；发行人本次补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的要求。
- 4、发行人本次募投项目效益测算较为审慎，测算结果谨慎合理。

### 问题 3.关于经营情况

#### 3.1 关于经营业绩

根据申报材料,1)报告期各期发行人净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 1,281.24 万元; 2) 2021 年起发行人商品销售业务的毛利率大幅上涨,主要原因系受新收入准则影响,商品销售业务的会计核算方法由总额法变更为净额法,导致商品销售业务收入大幅下降所致;各期商品销售收入分别为 2,533.40 万元、2,418.70 万元、5,001.35 万元、1,694.23 万元; 3) 报告期各期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为 77,453.75 万元、-26,527.42 万元、102,359.12 万元、-64,098.71 万元。

请发行人说明:(1) 2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因;报告期内净利润与利润总额差异较大的原因;(2) 商品销售业务的主要内容、金额,会计核算方法由总额法变更为净额法的原因,结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因;(3) 量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因,经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因,与同行业可比公司对比情况。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

#### 一、发行人说明事项

(一) 2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因;报告期内净利润与利润总额差异较大的原因

#### 1、2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因

报告期内,公司营业收入、利润总额、净利润及归属于母公司股东的净利润情况如下:

单位:万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	864.20	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	4,002.45	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期内，公司归属于母公司股东的净利润分别为 11,122.67 万元、11,846.02 万元、11,724.66 万元和 4,002.45 万元，基本保持稳定。报告期内，公司净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 864.20 万元，2022 年公司净利润大幅下降。

2022 年度，公司少数股东损益为-6,947.97 万元，导致当期净利润和归属于母公司股东的净利润差异较大，主要原因系公司持股 51.00%的孙公司西安和润置业有限公司当期亏损 14,191.43 万元所致。和润置业系静安广场 DK3 项目、和源馨苑项目及璟宸尊域府（DK1 地块）项目的开发单位，2022 年度亏损较大的主要原因系：（1）2021 年 12 月，静安广场 DK3 项目完工并开始对外销售，2022 年初，静安荟生活奥莱项目完工并正式开业运营，使得原由这两个项目分摊承担的持续资本化的利息支出转为费用化核算，扩大了和润置业 2022 年度的亏损规模；（2）受制于较高的商场运营成本、折旧成本和不及预期的市场环境，静安荟生活奥莱项目的商场运营业务处于亏损状态；（3）受市场环境的影响，静安广场 DK3 项目的销售去化较为缓慢，实现的毛利润相对较低，对于和润置业整体的盈利贡献相对有限；（4）2020 年度和 2021 年度，和润置业均对当期可抵扣亏损计提了递延所得税资产，由于 2022 年度和润置业产生较大规模亏损，公司判断和润置业未来 5 年内很可能无法产生足够的税前利润以弥补可抵扣亏损，因此和润置业 2022 年度不再计提递延所得税资产，并同时将之前计提的递延所得税资产全部冲回，导致递延所得税费用上升，从而减少了当期利润。

## 2、报告期内净利润与利润总额差异较大的原因

报告期内，公司净利润与利润总额差异较大，主要系所得税费用较大所致。报告期内，公司会计利润与所得税费用的调整过程如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
按法定税率计算的	778.79	2,295.69	3,372.09	3,031.01



项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
所得税费用				
子公司适用不同税率的影响	597.11	1,247.32	1,784.09	1,357.38
调整以前期间所得税的影响	-	82.38	256.39	36.25
非应税收入的影响	-	-	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	564.25	1,117.12	797.96
税法规定的额外可扣除费用	35.46	-413.92	207.75	154.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-	244.16	-168.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,916.34	6,752.20	4,357.84	4,350.45
<b>所得税费用</b>	<b>4,327.70</b>	<b>10,527.93</b>	<b>11,339.44</b>	<b>9,558.75</b>
<b>净利润</b>	<b>864.20</b>	<b>4,776.69</b>	<b>11,141.17</b>	<b>10,647.96</b>

如上表所示，公司报告期内所得税费用较大主要受“按法定税率计算的所得税费用”、“子公司适用不同税率的影响”、“不可抵扣的成本、费用和损失的影响”、“本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响”具体分析如下：

(1) “按法定税率计算的所得税费用”、“子公司适用不同税率的影响”两项的影响分析

合并范围内，母公司西藏城市发展投资股份有限公司的所得税税率为15%，孙公司上海越秀置业有限公司所得税率为20%，其余公司所得税率为25%。

“按法定税率计算的所得税费用”系按合并利润总额与母公司西藏城市发展投资股份有限公司的所得税税率为15%的积计算得出；“子公司适用不同税率的影响”系合并范围内子、孙公司企业所得税税率超出15%部分的所得税费用之和。

(2) “不可抵扣的成本、费用和损失的影响”的影响分析

该项目中的影响因素主要包括：合并范围内各公司发生的业务招待费超出税前可扣除金额、广告宣传费超出税前可扣除金额、对外捐赠超出税前可扣除金额等。

(3) “本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响”的影响分析

由于合并范围内的部分公司（主要包括西安和润置业有限公司、陕西世贸之都建设开发有限公司、上海国投置业有限公司和陕西国能锂业有限公司）暂时无法预测其未来盈利在可抵扣亏损到期前能否全部弥补，因此未确认相应的递延所得税资产，具体如下：

单位：万元

公司名称	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	2,916.34	-	6,752.20	-	4,357.84	-	4,350.45
其中：和润置业	6,471.32	1,617.83	16,824.54	4,206.13	-	-	-	-
世贸之都	2,037.92	509.48	6,324.88	1,581.22	11,743.47	2,935.87	14,206.45	3,551.61
国投置业	319.48	79.87	174.33	43.58	3,217.83	804.46	894.01	223.50
陕西国锂	1,127.48	281.87	1,873.64	468.41	1,864.03	466.01	1,645.27	411.32
小计	-	2,489.05	-	6,299.35	-	4,206.33	-	4,186.43
上述四家的金额合计占比	-	85.35%	-	93.29%	-	96.52%	-	96.23%

上述四家公司中，除和润置业外，其余三家公司均为持续亏损状态，且暂时无法预计在可抵扣亏损 5 年有效期内是否可以有足够的利润弥补可抵扣亏损，因此对这三家公司的可抵扣亏损一直未计提递延所得税资产。

2020 年度和 2021 年度，和润置业均对当期可抵扣亏损计提了递延所得税资产。截至 2021 年 12 月 31 日，和润置业计提的递延所得税资产余额为 1,018.68 万元。2022 年度，和润置业产生了较大规模的亏损，主要原因请参见本问询回复之“问题 3.关于经营情况”之“3.1 关于经营业绩”之“一、发行人说明事项”之“（一）2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因；报告期内净利润与利润总额差异较大的原因”之“1、2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因”部分。公司判断和润置业未来 5 年内很可能无法产生足够的税前利润以弥补可抵扣亏损，因此和润置业在 2022 年度不再计提递延所得税资产，并同时将之前计提的递延所得税资产全部冲回。

**（二）商品销售业务的主要内容、金额，会计核算方法由总额法变更为净额法的原因，结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因**

### **1、商品销售业务的主要内容、金额**

#### **（1）商品销售业务的主要内容**

公司主营业务包括房地产开发销售、客房餐饮和商品销售业务，其中最重要的收入来源为房地产开发销售业务。公司客房餐饮业务收入主要系上海藏投酒店的酒店客房、餐饮及娱乐服务相关收入，公司商品销售业务收入主要系陕西西安静安荟奥莱公园项目、陕西西安静安荟生活奥莱项目商场部分的自营存货销售和商场运营收入。其中，商场运营收入亦可细分为联营存货销售、物业费收入、电费收入、租赁收入和其他商场运营收入五大类，各类细分业务的主要内容如下：

#### **1) 自营存货销售收入**

由公司自行从国内外采购商品，并在商场内进行销售。

#### **2) 商场运营收入**

##### **① 联营存货销售收入**

公司与商户签订联营合同，根据商户收银机的当日收款金额（即营业额）按比例提点获取收益。联营模式下，存货由商户自行采购、自行管理，公司不进行存货管理；

#### ② 物业费收入

公司向各商户收取物业管理费，其主要成本为人力成本，与商管和公司管理人员的人力成本一并在期间费用中核算；

#### ③ 电费收入

公司向各商户收取电费和空调分摊费，根据各商户的使用面积和电表读数收取，其成本主要为实际支付的电费分摊至各商户的部分；

#### ④ 租赁收入

公司与商户签订租赁合同，以收取固定租金或浮动租金的形式来获取收益。其中，浮动租金系按商户营业额的一定比例来收取租金；

#### ⑤ 其他商场运营收入

主要为公司向商户收取的刷卡手续费、店庆活动费、POS机使用费、垃圾清运费等费用，其成本主要为金额较小的商场会员积分成本。

## (2) 商品销售业务的金额

公司商品销售业务中，各类细分业务的收入、成本明细金额如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
自营存货销售收入	300.73	40.77	409.52	222.54	708.13	568.95	669.78	594.96
商场运营收入	3,087.08	14.49	4,591.83	512.90	1,710.57	199.84	1,332.01	166.15
其中：联营存货销售收入	661.73	-	838.22	-	596.44	-	329.65	-
物业费收入	594.36	-	1,064.79	-	391.26	-	341.73	-
电费收入	345.73	-	764.02	497.97	469.49	179.23	435.98	156.44
租赁收入（注）	1,053.19	-	1,377.16	-	-	-	-	-
其他商场运营收入	432.07	14.49	547.64	14.93	253.39	20.60	224.65	9.71
合计	3,387.81	55.26	5,001.35	735.45	2,418.70	768.79	2,001.80	761.11

注：2022年之前，公司租赁收入归入其他业务收入；2022年起，随着公司租赁收入规模的不断扩大以及自营存货销售规模的不断缩小，为更好地反映收入的分类情况，将包括租赁收入在内的所有与商场运营相关的收入都归入主营业务收入中的“商品销售收入”，并将收入分类名称由“商品销售收入”变更为“商场运营收入”。

## 2、会计核算方法由总额法变更为净额法的原因

根据财政部《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会〔2017〕22 号）的要求，公司作为境内上市企业需要自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。新收入准则进一步明确了总额法与净额法的适用条件及要求：“企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。”

公司涉及会计核算方法由总额法变更为净额法的主要系“商品销售收入”中的“联营存货销售收入”。联营存货销售模式下的存货由商户自行采购、自行管理，公司不进行存货管理，仅仅根据商户收银机的当日收款金额（即营业额）按比例提点获取收益。根据新收入准则的相关规定，联营存货销售模式下公司的角色为“代理人”，而并非“主要责任人”，需要按照净额法确认收入。因此，公司于 2020 年度开始适用新收入准则，并进行了会计政策变更，将公司“联营存货销售收入”的会计核算方法由总额法变更为净额法。同时，根据新收入准则的相关规定，该会计政策变更无需进行追溯调整。

## 3、结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因

报告期各期，公司商品销售业务的毛利率分别为 61.98%、68.21%、85.30% 和 98.37%，呈现逐年上升趋势，具体如下：

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
商品销售业务	98.37%	85.30%	68.21%	61.98%
其中：自营存货销售收入	86.44%	45.66%	19.65%	11.17%
商场运营收入	99.53%	88.83%	88.32%	87.53%

报告期各期，公司自营存货销售业务的毛利率分别为 11.17%、19.65%、45.66% 和 86.44%，呈现逐年上升趋势，主要系计提的存货跌价准备逐年增加，存货产品销售时转销存货跌价准备，冲减自营存货销售业务的成本所致。报告期各期，公司自营存货的单位售价分别为 1,238.50 元、1,205.73 元、884.11 元和 705.94 元，

销售均价逐年下降，主要原因系：随着存货库龄的增加，公司自营存货的市场接受度逐年下降，为了更好地促进销售，公司加大了销售的折扣力度。报告期各期，公司自营存货的单位成本分别为 1,100.14 元、968.76 元、480.45 元和 95.70 元，单位成本逐年下降，主要原因系：随着存货库龄的增加，公司计提的存货跌价准备相应增加，存货产品销售时转销存货跌价准备，冲减自营存货销售业务的成本较多所致。

报告期各期，公司商场运营业务的毛利率分别为 87.53%、88.32%、88.83% 和 99.53%，毛利率较高且基本保持稳定，主要原因系：公司商场运营业务的成本主要为电费的代收代付成本，成本相对较低。公司商场运营业务的毛利率在报告期各期之间的小幅波动主要系电费缴付的时间性差异所致。

**（三）量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因，经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因，与同行业可比公司对比情况**

**1、量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因**

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	864.20	4,776.79	11,141.17	10,647.95
经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
差额	70,012.08	-97,582.33	37,668.59	-66,805.80

公司所属的房地产行业属于资金密集型行业，房企通常对于资金的需求量较大。自购买土地、开发土地、商品房建设、竣工验收直至最终的销售环节，资金的回收周期较长。在房地产项目的开发过程中，资金会出现回笼速度较慢、循环过程较长的情形，并主要体现在形成存货时对公司流动资金的使用，因此经营活动产生的现金流量净额与净利润无法完全匹配。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润有所差异，主要差异形成的原因列示如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
净利润	864.20	4,776.69	11,141.17	10,647.96
加：信用减值损失	276.14	314.84	216.93	3.14
资产减值准备	-	3,039.64	3,562.26	2,845.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,025.07	6,895.37	4,287.52	4,460.79
无形资产摊销	346.42	692.49	693.61	692.52
长期待摊费用摊销	435.12	1,084.57	2,078.61	2,084.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-13.36	0.37	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	0.20	0.16	0.58
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	7,734.97	18,051.43	11,332.65	5,056.74
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,220.47	-2,164.91	1,585.11	912.30
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-169.63	-1,564.08	-6,212.54	-4,157.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-15.62	-15.58	-15.62
存货的减少(增加以“-”号填列)	30,864.73	166,087.10	-43,501.95	-41,597.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,752.60	-15,569.98	73,867.18	6,311.90
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-118,057.05	-79,255.26	-85,562.90	90,207.91
其他	-	-	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-69,147.88</b>	<b>102,359.12</b>	<b>-26,527.42</b>	<b>77,453.75</b>

如上表所示，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异，扣除非付现减值损失、折旧与摊销后，主要由“存货的减少”、“经营性应收项目的减少”和“经营性应付项目的增加”等非现金支出项目变动所致。

### (1) 存货的减少

报告期内，公司“存货的减少”项目系公司的存货余额形成对公司当期资金的使用或收回。2021年末，公司存货的开发成本和开发产品的合计账面余额为1,095,394.05万元，较2020年末增加75,738.47万元，增幅为7.43%，主要系待售或待交付的商品房开发成本增加所致。2022年末，公司存货的开发成本和开发产品的合计账面余额为933,281.35万元，较2021年末减少162,112.69万元，降幅为14.80%，主要系余山和园项目和海宸尊域项目在2022年度大量交房确认收入并结转相应存货至营业成本所致。



由于商品房项目自项目开发到销售转化为现金流的流程较长，而存货的形成往往需要投入大量的资金，至销售完成期间仍存在结算周期，因此对存货的调整体现了公司因存货余额变动形成对当期资金的使用或收回。报告期各期，公司“存货的减少”项目发生额分别为-41,597.70万元，-43,501.95万元、166,087.10万元和30,864.73万元，存货项目的变动使得公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在一定差异。

## (2) 经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加

报告期内，公司“经营性应收项目的减少”项目主要是公司需支付的工程款对应的留抵进项税各期变动，以及桥东二期与财政往来结算款项的变动而形成。

“经营性应付项目的增加”项目主要是公司尚未支付给供应商的工程款等应付性质款项的变动，以及各期房产销售预收款的变动而形成。“经营性应收项目的减少”和“经营性应付项目的增加”两项的变动使得公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在一定差异。

综上，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润之间的差异主要为存货的变动、经营性应收项目和经营性应付项目的变动影响所致，经营活动现金流量净额与其经营的实际情况相匹配。

## 2、经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的合理性

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	50,529.50	294,325.79	190,065.02	277,621.66
收到的税费返还	2,487.69	5,012.52	5,934.91	5,572.96
收到其他与经营活动有关的现金	3,749.79	5,008.30	2,665.37	4,522.68
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>56,766.99</b>	<b>304,346.62</b>	<b>198,665.31</b>	<b>287,717.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	95,408.71	129,909.88	156,250.76	138,737.34
支付给职工以及为职工支付的现金	3,576.67	7,254.74	6,941.58	5,904.35
支付的各项税费	21,023.39	51,313.13	46,347.09	54,725.95
支付其他与经营活动有关的现金	5,906.09	13,509.75	15,653.30	10,895.92
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>125,914.87</b>	<b>201,987.50</b>	<b>225,192.73</b>	<b>210,263.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-69,147.88</b>	<b>102,359.12</b>	<b>-26,527.42</b>	<b>77,453.75</b>

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 77,453.75 万元、-26,527.42 万元、102,359.12 万元和-69,147.88 万元。由上表可知，公司报告期内经营活动产生的现金流量净额大幅波动主要发生在 2021 年度及 2023 年 1-6 月，公司报告期内经营活动产生的现金流量净额主要受“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”两项的波动影响，其余项目各年度间的发生额不存在显著差异。

报告期各期，“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”两项的主要发生内容如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>销售商品、提供劳务收到的现金</b>	<b>50,529.50</b>	<b>294,325.79</b>	<b>190,065.02</b>	<b>277,621.66</b>
其中：上海佘山和园项目回款	15,862.59	186,571.28	160,251.59	121,219.56
泉州海宸尊域项目回款	802.36	77,811.38	14,389.22	143,408.35
西安静安广场 DK3 项目回款	25,285.18	14,136.85	9,503.78	4,401.08
小计	<b>41,950.13</b>	<b>278,519.51</b>	<b>184,144.59</b>	<b>269,028.99</b>
<b>购买商品、接受劳务支付的现金</b>	<b>95,408.71</b>	<b>129,909.88</b>	<b>156,250.76</b>	<b>138,737.34</b>
其中：上海佘山和园项目工程款支出	10,281.70	11,868.81	17,683.89	16,375.04
泉州海宸尊域项目工程款支出	17,130.39	44,123.15	41,399.08	55,906.86
西安静安广场 DK3 项目工程款支出	29,725.94	30,377.02	48,605.13	57,760.14
西安世贸馨城项目工程款支出	8,085.28	12,043.29	14,132.38	3,473.58
西安世贸铭城项目工程款支出	14,776.39	20,909.13	25,667.33	4,366.93
小计	<b>79,999.70</b>	<b>119,321.40</b>	<b>147,487.81</b>	<b>121,507.51</b>

### （1）销售端的回款情况

公司报告期内的回款主要来源于上海佘山和园二期项目和泉州海宸尊域二期、三期项目，具体情况如下：

公司的上海佘山和园二期项目于 2020 年开盘对外销售，且公司采取了分期分年度的销售策略。该项目主要为位于松江区的中小户型的低层、低密度住宅，销售情况较好，为公司报告期内的销售收款提供了保障。

公司的泉州海宸尊域项目共分三期，其中第一期在报告期之前已基本售罄；第二期于 2020 年开盘预售，并于 2020 年收取了大部分的预售款项，至 2022 年末已基本售罄；第三期目前已竣工，其中可售的两幢住宅已完成整体转让，并于 2022 年收到了 80% 合同转让款 7.24 亿元（含税）。

## (2) 采购端的支付情况

公司报告期内的工程款支付主要用于上海、泉州、西安三地的房产开发项目，具体情况如下：

公司的上海佘山和园项目已于 2020 年竣工，报告期内上海佘山和园项目工程款支出主要为实际支付的竣工结算的工程款；报告期内泉州海宸尊域项目工程款支出主要用于二期已预售项目的工程款结算支出及三期在建项目的正常工程款支出；公司的西安静安广场 DK3 项目于 2019 年开工建设，其中的商办物业项目于 2021 年完工，目前仍在持续对该项目中的住宅类项目进行投资建设，因此形成报告期内工程款支出；公司的西安世贸馨城项目和西安世贸铭城项目于 2021 年陆续开工，因此对应的工程款支出有所上升。

综上，公司报告期各期经营活动产生的现金流量净额波动主要受公司各房产项目的销售回款进度和工程款支付节奏波动的影响。

### 3、报告期内，公司与同行业可比公司对比情况

报告期内，公司与同行业可比公司对比情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
万通发展	净利润	-9,919.08	-34,284.23	18,009.99	7,574.26
	经营活动产生的现金流量净额	3,258.33	41,972.11	5,569.30	122,441.96
	差异	-13,177.42	-76,256.33	12,440.69	-114,867.70
上实发展	净利润	40,256.79	6,244.71	7,840.50	49,396.43
	经营活动产生的现金流量净额	-86,008.25	210,310.04	-357,288.17	75,818.49
	差异	126,265.04	-204,065.33	365,128.66	-26,422.06
大悦城	净利润	54,047.18	-222,264.54	76,742.40	112,270.39
	经营活动产生的现金流量净额	611,832.63	271,045.11	-846,413.23	981,410.99
	差异	-557,785.46	-493,309.65	923,155.64	-869,140.60
新黄浦	净利润	10,887.67	6,498.43	14,528.94	31,509.25
	经营活动产生的现金流量净额	-34,373.87	322,907.44	161,438.31	135,177.12
	差异	45,261.54	-316,409.01	-146,909.37	-103,667.88
深深房 A	净利润	-3,865.81	14,957.69	21,759.97	28,996.28
	经营活动产生的现金流量净额	-19,214.09	-67,577.60	-120,595.21	28,516.40
	差异	15,348.28	82,535.29	142,355.18	479.87
行业平均	净利润	<b>18,281.35</b>	<b>-45,769.59</b>	<b>27,776.36</b>	<b>45,949.32</b>
	经营活动产生的现金流量净额	<b>95,098.95</b>	<b>155,731.42</b>	<b>-231,457.80</b>	<b>268,672.99</b>
	差异	<b>-76,817.60</b>	<b>-201,501.01</b>	<b>259,234.16</b>	<b>-222,723.67</b>

公司名称	项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
西藏城投	净利润	864.20	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
	经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	4,776.79	11,141.17	10,647.95
	差异	70,012.08	97,582.33	-37,668.59	66,805.80

如上表所示，同行业可比公司的经营活动产生的现金流量净额与净利润普遍存在差异，且经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动。

综上所述，公司经营活动产生的现金流量与当期净利润存在差异以及出现经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动主要系销售资金回笼及工程款项结算与财务核算无法完全匹配所致，与同行业可比公司相比不存在显著差异。

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

1、访谈发行人财务负责人，了解发行人 2022 年净利润大幅下降的原因、发行人报告期内净利润与利润总额差异较大的原因；

2、访谈发行人财务负责人，了解发行人商品销售业务的主要内容、金额、业务模式等，以及商品销售业务的会计核算方法由总额法变更为净额法的原因、商品销售业务毛利率变化的原因，核查商品销售业务的收入确认方式是否符合新收入准则；

3、访谈发行人财务负责人，了解发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因、经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因，查阅同行业可比公司定期报告，与同行业可比公司公开披露的情况进行对比；

4、获取发行人报告期各期的主营业务收入明细表，核查主营业务收入分类的准确性；

5、获取发行人商场运营收入相关的合同台账、财务账面数据和商场系统数据，核查三者之间是否存在重大差异；

6、获取并核查发行人报告期各期主要房产项目的回款情况、工程款支出情况。

### （二）核查意见

1、发行人 2022 年净利润大幅下降主要系和润置业当期亏损较大所致，具有合理原因；

2、发行人报告期内净利润与利润总额差异较大主要系“本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响”较大，导致公司报告期内所得税费用较大所致，具有合理原因；

3、发行人商品销售业务中的联营存货销售收入的会计核算方法由总额法变更为净额法主要系收入准则变化所致；发行人商品销售业务的毛利率呈现逐年上升趋势，主要系计提的存货跌价准备逐年增加，存货产品销售时转销的存货跌价较多所致，具有合理原因；

4、发行人经营活动产生的现金流量与当期净利润存在差异以及出现经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动主要系销售资金回笼及工程款项结算与财务核算无法完全匹配所致，与同行业可比公司相比不存在显著差异。

### 3.2 关于经营合规性

根据申报材料，报告期内，发行人部分项目用地存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

请发行人说明：（1）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响；（2）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；（3）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（4）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、发行人说明事项

（一）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响

截至本问询回复出具之日，西藏城投及其子公司尚未了结的诉讼、仲裁案件情况如下：

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

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额(万元)	进展情况
					二审：泉州市中级人民法院		诉，二审判决驳回上诉，维持原判；已经签署执行和解
2	[2022]泉仲银保字107号	兴业银行股份有限公司泉州分行	陈佳伟、陈珮施、泉州置业	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金145.24万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	裁决支持申请人诉讼请求；该案已进入执行程序
3	[2022]泉仲银保字155号	兴业银行股份有限公司泉州分行	陈清彬、黄丽华、泉州置业	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金92.23万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	裁决支持申请人诉讼请求；该案已进入执行程序
4	(2022)陕0423民初字第3891号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款20.09万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金21.99万元	一审判决支持原告诉讼请求；该案已经入执行程序
5	(2022)陕0423民初字第3877号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款13.39万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金14.70万元、代理费	一审判决支持原告诉讼请求；该案已经入执行程序
6	(2023)沪0106民初字第8932号	陆步清、王文艳、陆遥	国投置业	房屋买卖合同纠纷	上海静安区人民法院	28.56万元	一审判决驳回原告诉讼请求
7	(2023)陕0104民初914号	陈荣	西安和润置业有限公司	房屋租赁纠纷	西安市莲湖区人民法院	17.9万元	待一审判决
8	(2023)沪0106民初8995号	张银康	金晶、范扣兄	法定继承纠纷	上海市静安区人民法院(国投置业为第三人)	请求依法分割孙纓纓(原告妻子)名下的育婴堂路38弄5号1203室遗产份额(15.5万元)； 2、请求依法分割孙纓纓名下	一审判决已经出具，待履行，国投置业作为第三人协助办理相关手续



序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额(万元)	进展情况
						的育婴堂路38弄5号704室遗产份额(136万元)	
9	(2023)沪0106民初31953号	上海凯兴物业管理有限公司	上海和田城市建设开发有限公司	物业服务合同纠纷	上海市静安区人民法院	判令被告向原告支付物业管理费7.01万元	已调解结案

上述第1项、第4项、第5项诉讼案件中，公司子公司均系原告身份，其中，第1项案件系因被告逾期办理权属证书，原告向其主张逾期办证的违约责任；第4项、第5项案件均系因被告在约定的营业期限内单方离场致使合同目的不能实现，原告依据合同约定要求被告承担违约责任。上述第8项诉讼案件中，公司子公司系诉讼第三人，仅需根据法院判决结果配合执行，目前该案件一审判决已经出具。

上述第6项诉讼案件，公司子公司系被告，原告起诉被告在其虬江路1302号商铺内侵权设置管道，起诉要求赔偿28.56万元，目前该案件一审判决已经出具，判决驳回原告诉讼请求。上述第7项诉讼案件，公司子公司系被告，原告起诉要求退还押金1.3万元；要求减免租金3.2万元；要求承担装修损失、加盟费等共计13.4万元，被告提起反诉，要求原告支付逾期交还占用费9.82万元，逾期付款违约金223.37元及违约金4.32万元，目前该案件已经开庭审理，尚待一审法院裁决。上述第9项诉讼案件，公司子公司系被告，原告请求判令被告向原告支付上海市静安区柳营路328弄18号301-303、401-403室自2015.5.1-2020.9.30的物业管理费70,140元（1269.52平方米\*0.85元/平方米\*65个月），目前该案件已经调解结案。

上述第2项、第3项仲裁案件，公司子公司均系被申请人，被申请人中的购房人向申请人申请住房按揭贷款，但未按照借款合同的规定履行还本付息的义务，构成违约。在购房人将购买房屋的抵押权利凭证正本等交由申请人收执前，泉州置业对购房人的违约行为向申请人承担保证责任。申请人有权就房屋的担保实现债权，不足部分由泉州置业承担保证责任。泉州置业承担保证责任后，有权向购房人追偿。

上述诉讼、仲裁案件涉及的总金额较小，共计 537.43 万元。2022 年公司总资产为 1,394,452.82 万元，净资产为 369,306.66 万元，上述诉讼、仲裁案件涉及的总金额占公司最近一期经审计总资产及净资产的比例分别为 0.04% 和 0.15%，比例较低。上述诉讼、仲裁不会对公司的生产经营产生不利影响。

根据《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月修订）》，上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：“（一）涉案金额超过 1000 万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上；（二）涉及公司股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼；（三）证券纠纷代表人诉讼。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司也应当及时披露。”此外，上市公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到上述标准的，适用上述规定进行披露。综上所述，公司报告期内不存在应披露未披露的重大诉讼或重大仲裁。

**（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况**

**1、报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为**

（1）报告期初至今所涉行政处罚的具体情况

报告期初至本问询回复出具之日，西藏城投及其子公司受到的行政处罚情况如下：

序号	被处罚公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚措施	处罚决定书编号	处罚日期	整改情况
----	---------	------	------	------	---------	------	------

序号	被处罚公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚措施	处罚决定书编号	处罚日期	整改情况
1	上海北方广富林置业有限公司	上海市松江区交通委员会	擅自在公路及公路用地范围内设置标牌、广告牌等非公路标志的行为违反了《上海市公路管理条例》第四十三条第一款规定	罚款 0.11 万元	2212600153号	2022年2月8日	已按要求整改并已缴纳全部罚款

上述行政处罚违法行为轻微、罚款金额较小，不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为，具体分析如下：

#### 1) 罚款金额较小

根据《上海市交通委员会关于公路行政处罚的裁量基准》，针对擅自在公路及公路用地范围内设置非公路标志的违规行为的处罚标准分为5档，最低一档为设置的非公路标志面积在20平方米以下的，将处以责令限期拆除，逾期不拆除的，处1000元以下的罚款；西藏城投子公司所受处罚为次高一档，即设置的非公路标志面积在20平方米以上（不含本数）50平方米以下的情形，该等情形将被责令限期拆除，处1000元以上（不含本数）5000元以下的罚款。西藏城投子公司受到的处罚金额仅为该档最低标准，受到的处罚金额显著低于处罚上限，罚款金额仅为1100元，罚款金额较小。

#### 2) 违法行为轻微

广富林置业擅自在公路及公路用地范围内设置标牌、广告牌等非公路标志的行为未造成严重后果，且已按要求整改并已缴纳全部罚款，罚款金额较小，违法行为轻微。

综上，根据《证券期货法律适用意见第18号》第二条对重大违法行为提出的适用意见“有以下情形之一且中介机构出具明确核查结论的，可以不认定为重大违法行为：（1）违法行为轻微、罚款金额较小；（2）相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形；（3）有权机关证明该行为不属于重大违法行为。违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”西藏城投子公司受到的处罚金额较小，情节轻微，未造成严重后果，且公司已按要求整

改并已缴纳全部罚款，适用上述可以不认为重大违法行为的第一条情形，该等行政处罚不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为。

除上述情况外，报告期初至本问询回复出具之日，西藏城投及下属子公司不存在其他行政处罚情况。

(2) 报告期初至今公司及控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的具体情况

报告期初至本问询回复出具之日，西藏城投控股股东、实际控制人静安区国资委不存在被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的情况。

报告期初至本问询回复出具之日，西藏城投及公司董事、监事及高级管理人员被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的具体情况如下：

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刘颖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刘颖予以监管警示。

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，报告期初至本问询回复出具之日，西藏城投及公司董事、监事及高级管理人员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。

**2、是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况；是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况**

### **（1）闲置土地情况**

关于闲置土地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《闲置土地处置办法》以及《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》等规定。

项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目中，有部分项目用地存在：超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，或开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一，或已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形，具体如下：

项目公司	项目名称	土地闲置情况	主管部门确认情况
泉州置业	海宸尊域九龙居（C-3-1地块）	海宸尊域九龙居（C-3-1地块）、二期（B-1地块）、三期（C-3-2地块）项目原计划于2011年8月25日之前取得施工许可证并开工建设，后因规划调整无法动工建设和消防法规变动等客观原因，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，于2015年取得施工许可证并正式开工。泉州置业与泉州市国土资源局多次陆续重新签署了补充合同，最终变更为“在2018年9月18日之前取得施工许可证并开工建设，在2020年12月31日之前竣工并通过验收”。	当地土地管理主管机关泉州市自然资源和规划局于2023年5月出具证明，确认报告期内泉州置业自2020年1月1日至证明出具日在其辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到该局土地行政处罚或处理的记录。
	海宸尊域二期（B-1地块）		
	海宸尊域三期（C-3-2地块）		
陕西国锂	锂产业园项目	锂产业园项目原计划于2013年8月18日之前开工建设，后陕西国锂和陕西西咸新区国土资源局泾河新城分局于2016年9月签订了合同变更协议，约定本宗地建设在2017年1月10日之前开工。由于当地土地基础设施配套不足等原因，本项目根据实际情况开展建设，于2018年3月、2019年9月分别取得施工许可证，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。 截至2023年6月30日，本项目已投资额占总投资额约为21.27%，存在已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形；开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为21.03%，存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。	当地土地管理主管机关陕西省西咸新区泾河新城开发建设部及西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部于2023年4月出具证明，确认陕西国锂、世贸新都、世贸铭城、世贸馨城在2020年1月1日起截至证明出具日内的经营活动中，没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件而受到行政处罚的情形。
世贸新都	西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村	本项目原计划于2018年3月1日之前开工建设，后世贸新都 and 陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局于2019年6月签订了合同变更协议，约定本宗地建设在2020年11月15日之前开工。由于当地基础设施不完善、土地历史遗留问题、自然天气等客观原因，本项目于2022年8月和9月分别取得项目一标段、二标段《建筑工程施工许可证》，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。 截至2023年6月30日，本项目已投资额占总投资额的比例约为7.94%，存在投资额不足百分之二十五的情形。	

项目公司	项目名称	土地闲置情况	主管部门确认情况
世贸铭城	世贸铭城 DK1 地块	本项目于 2021 年 6 月取得施工许可证, 由于当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等原因, 项目进展较慢。截至 2023 年 6 月 30 日, 世贸铭城 DK1 地块项目已投资额占总投资额的比例约为 20.51%, 存在投资额不足百分之二十五的情形。	
世贸馨城	世贸馨城 DK1 地块	本项目于 2021 年 4 月取得施工许可证, 由于当地控规调整、举办大型体育赛事、冻土期及自然天气和外部不利因素等原因, 项目进展较慢。截至 2023 年 6 月 30 日, 世贸馨城 DK1 地块项目开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为 27.19%, 存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一的情形。	

截至本问询回复出具之日, 西藏城投及其子公司的其他报告期内房地产项目不存在超过土地出让合同约定动工开发日期满一年目前尚未动工开发被政府主管部门认定为土地闲置的情形, 不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五, 且中止开发建设满一年的情形。

泉州市自然资源和规划局系泉州市人民政府工作部门, 根据其官方网站披露, 泉州市自然资源和规划局贯彻落实党中央、省委及市委关于自然资源工作的方针政策和决策部署, 其主要职责包括“根据授权, 履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和履行所有国土空间用途管制职责。”

依据《中共陕西省委机构编制委员会办公室关于〈西咸新区党工委(管委会)及所属新城职能和机构优化调整方案〉的复函》(陕编办发〔2021〕176号)文件, 西咸新区开发建设管理委员会系省政府派出机构, 由市政府整体代管, 履行国家级新区开发建设职能。西咸新区泾河新城管理委员会是西咸新区管委会下属事业单位, 负责泾河新城区域开发建设和社会管理工作, 下设西咸新区自然资源和规划局(泾河)工作部等内设机构。根据泾河新城管理委员会官方网站披露, 西咸新区自然资源和规划局(泾河)工作部主要职责包括“贯彻执行国土空间规划法律法规, 拟订新城国土空间规划规范性文件并组织实施。”

泉州市自然资源和规划局和西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部系当地土地管理的有权机关。

《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》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

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

## **（2）捂盘惜售、炒地炒房情况**

关于捂盘惜售、炒房炒地行为认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《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》等。

报告期内公司及其子公司不存在因捂盘惜售、炒地炒房行为受到有关国土资源管理部门或房屋建设管理部门的行政处罚。

综上，报告期内公司不存在捂盘惜售、炒地炒房的情况，不存在因捂盘惜售、炒地炒房受到住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况。

## **（3）违规融资情况**

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资



项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。

公司及其子公司报告期内不存在获得专门用于缴交土地出让金的贷款等违规融资行为，不存在因违规融资受到金融监管部门行政处罚等重大违法违规情况。

#### **(4) 违规拿地情况**

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。

公司在报告期内未取得国有建设用地使用权，因此不存在违规拿地的情况，不存在因违规拿地受到土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况。

#### **(5) 违规建设等情况**

关于违规建设认定的法律依据主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》及《中华人民共和国消防法》等。

报告期内，公司及其子公司不存在因违规建设行为被房屋建设主管部门行政处罚的情形。

**(三) 内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行**

#### **1、公司内部控制健全有效**

**(1) 公司已建立法人治理结构及内部控制管理机构，并制定有效管控模式保障内控有效执行**

公司按照《公司法》的规定，设置股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会等法人治理机构，并成立证券法务部负责处理董事会日常事务。

董事会下设审计委员会负责对内审部门的内控评价工作进行指导和监督。内审部对各部门、分子公司进行内控评价,编写评价报告，提交董事会办公室和审计委员会。董事会办公室负责对内审部编写的内控评价报告进行初核，提交审计

委员会；并且作为审计委员会的常设办事机构，负责公司和子公司的日常内控事项的协调，管理内控中心的日常工作。

### **(2) 公司已制定完善的内部控制制度**

公司已制定完善的内部控制相关制度及内控手册。制度内容涵盖组织机构、人力资源管理、资产管理、销售业务、工程项目、财务报告、担保业务、对外投资、关联交易等重点事项。为确保各重点事项有效、高效执行，制定相关控制措施，并定期执行监督与评价、问责与考核，形成内部风险防范与控制有效闭环管理。

### **(3) 公司已建立完善的内部控制监督评价体系**

公司建立《内控评价管理办法》，并根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，结合证监会相关要求以及公司自身内部控制机制建设情况，形成公司内部控制评价体系。每年度，公司开展内部控制自我评价，形成内部控制自我评价报告。评价范围涵盖公司组织架构、发展战略、社会责任、企业文化、人力资源、财务管理、投融资管理、担保管理、关联交易管理、财务报告管理、全面预算管理、信息与沟通管理、土地储备管理、工程项目管理、采购管理、销售管理、租赁管理、资产管理、行政管理、信息系统管理、内部监督、酒店管理、商业管理事项，形成内部有效监督。公司对自我评价过程中发现的一般缺陷追踪监督整改，锁定及规避风险敞口，形成内部控制闭环管理。

### **(4) 会计师已出具内部控制鉴证报告**

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2023]第 ZA12770 号），公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上所述，公司建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，公司内部控制健全有效。

## **2、资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度设计及执行情况**

报告期内，公司已针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点事项建立了完善的制度与内部控制手册，内部控制制度完善并有效执行。

### **(1) 资金管控相关事宜**

针对资金管控相关事宜，为保障资金使用高效合规，公司制定了包括《募集资金管理制度》《对外投资管理制度》《财务管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《财务管理》《投融资管理》《担保管理》《关联交易》《全面预算管理》等，设置了各相关环节的机构及岗位。公司通过资金计划管理、银行账户管理、资金支付管理、募集资金管理等事项进行有效资金管控，同时，在上述重点环节均已制定相关管理流程及关键控制点。资金实行集中管理方式，企业所集中的资金除预留一定量的风险准备金外，财务部按照企业资金使用计划统一调度，安排下拨资金，企业银行账户间资金调拨履行授权审批手续。公司按照制度规定及权限标准执行资金管控事项，资金管控相关事宜内控有效。

### **(2) 拿地拍地相关事宜**

针对拿地拍地相关事宜，为保障拿地拍地决策程序严谨科学，公司制定了包括《对外投资管理制度》《土地储备管理办法》《立项中心管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《投融资管理》《土地储备管理》等，设置了各环节机构及岗位。在制定土地储备目标、信息收集及地块勘察、土地招标活动、项目总体控制计划编制及修正等重点环节均设置了关键控制点，保障拿地拍地事宜科学有序进行。根据公司战略计划和发展需要，由行政办公会议及董事会讨论提出中长期战略规划目标（包含土地储备目标）；每年结合公司资金计划，提出年度土地储备目标。立项中心根据公司经营策略，收集意向地块土地信息，形成相关文件交分管领导查看，由分管领导对初步选择的地块进行审批，决定是否需深入研究。对需深入研究的土地，立项中心进行地块踏勘、市场考察，并形成初步调研报告。根据对土地调研分析情况，公司如决策进行参与招标活动，投资专员与相关部门、专家以及分管领导拟定竞拍土地使用权的价格区间，由投资专员编制签报，经公司行政办公会议审议、董事长审批通过后，报国资委备案。投资专员与分管领导应及时将投标结果以签报形式向董事长汇报；若竞买未成功，领取未竞得通知书并备案。规范项目的信息收集筛选和项目的立项审批等具体内容，保证选择到合适的工程项目，制定并通过招拍挂等方式获取土地，并统筹制订项目总体计划，以保证项目计划制订的科学性、部门工作开展的协调性，从而

提高公司项目管理的水平。公司按照相关标准及规定严格执行，拿地拍地相关事宜内部控制有效。

### **(3) 项目开发建设相关事宜**

针对项目开发建设相关事宜，为保障项目开发建设规划科学合理、工程质量控制严谨、款项支付经有效审批，公司制定了包括《工程项目管理办法》《工程采购管理办法》《工程项目预决算管理办法》《工程质量控制管理办法》《成本管理操作办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《工程项目》《采购管理》等，设置了各相关环节机构及岗位。公司在房地产开发过程中工程项目设计管理、工程项目建设管理、工程签证管理等重点环节均设置了相关管理流程及关键控制点。明确项目设计要求，确保规划方案、施工图符合项目要求，以使项目顺利进行；明确工程建设日常管理，工程付款、项目过程验收、竣工验收以及结算，确保工程进度得到有效的控制、工程付款得到合理的审批、工程验收得到有效的管理，保证工程安全、质量得到有效监督；明确工程签证管理，确保设计变更得到合理的审批、工程签证得到有效的管理，保证工程成本控制在合理范围内。公司通过规范、科学的管理流程确保了开发建设的有序开展，项目开发建设相关事宜内部控制有效。

### **(4) 项目销售相关事宜**

针对项目销售相关事宜，为保障项目销售过程合规、项目销售符合国家外部法规及监管规定，公司制定了包括《市场营销管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《销售管理》等，设置了各相关环节机构及岗位。公司通过项目策划及定位、销售计划与预算、市场推广、销售过程管理、销售收款、销售佣金结算、前期物业管理等方面进行项目销售管控，同时，在上述重点环节均设置相关管理流程及授权事项。规范公司在前期立项之初营销管理中心参与的市场调研、拿地决策、项目营销战略等流程，确保规避前期策划及定位中的潜在风险；规范公司的销售计划和预算的制定、审批和执行的管理，确保销售严格按照计划和预算执行，提高预算编制和预测的准确性及可操作性，降低销售管理中的风险，提高运营效率；树立良好的公司和项目形象，提高公司和项目的知名度和美誉度，规范市场推广计划的制定，确保公司的市场推广组织实施有效、准确、有序；规范销售过程、严格销售执行程序，确保公司销售进程高效顺畅，保证实现公司的

销售目标；规范公司的销售收款与记录管理工作，防范销售收款与记录管理过程中的各种风险；规范销售代理公司、中介机构选择以及销售佣金结算管理，明确代理费、中介费及佣金的编制、审核，结算。加强销售佣金管控，实现财务核算的透明度；规范公司前期物业公司的管理，涉及前期物业公司选择、物业费用预算以及物业费用的结算等事宜，确保售物业务实施得宜、妥当，维护公司的品牌效益。报告期内，公司按照制度规定及管理流程要求严格执行项目销售相关事宜，保障项目销售的有序开展，项目销售相关事宜内部控制有效。

综上所述，公司已在资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点方面建立了有效的内部控制制度及管理流程，在公司管控、重大决策、项目开发经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用。公司按照内部控制制度要求进行日常管理，内部控制得到有效执行，公司内部控制健全有效。

**（四）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案。**

报告期内，公司存在一部分现房销售，相关产品于交易完成时一并交付，不存在交付困难或无法交付的情况，也不存在由此引发的重大纠纷争议。

除现房销售外，报告期内，公司预售房地产项目具体交付情况如下：

序号	项目名称	项目公司	项目所在地	计划交付时间	交付情况
1	佘山和园	广富林置业	上海市松江区	第一批次 2020 年 3 月 31 日；第二批次 2020 年 12 月 20 日	项目按期达到可交付状态，项目公司分别于 2019 年 12 月 27 日及 2020 年 9 月 21 日起向符合条件的客户发放第一批次及第二批次进户通知单，并正常交付，截止目前均已实际交付 100%。
2	海宸尊域二期（B-1 地块）	泉州置业	福建省泉州市	2021 年 5 月 31 日	项目按期达到可交付状态，项目公司于 2020 年 12 月 18 日起向符合条件的客户发放进户通知单并正常交付，截止目前已实际交付 100%。
3	静安广场（DK3 地块）	和润置业	陕西省西安市	2021 年 9 月 30 日	项目按期达到可交付状态，项目公司于 2021 年 9 月 30 日起向符合条件的客户发放进户通知单并正常交付，截止目前已实际交付 98.94%。

序号	项目名称	项目公司	项目所在地	计划交付时间	交付情况
4	海宸尊域 九龙居 (B-1 地块)	泉州置业	福建省 泉州市	2021 年 10 月 31 日	项目按期达到可交付状态，项目公司于 2021 年 8 月 31 日起向符合条件的客户发放进户通知单并正常交付，截止目前已实际交付 100%。

综上所述，报告期内公司预售房地产项目均在计划时间内建设完毕，按期达到可交付状态并正常交付，不存在交付困难或无法交付的情况。此外，结合搜索引擎、主流微信号等公开信息检索，未发现房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况。

## 二、会计师核查事项

### (一) 核查程序

1、查阅发行人披露文件，通过裁判文书网、中国执行信息公开网等网站查询发行人及其下属公司是否存在重大诉讼；通过包括但不限于信用中国、百度、企查查、天眼查等网站查询西藏城投及其下属公司是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。

2、查询发行人董事、监事和高级管理人员、控股股东、实际控制人在证券期货市场失信记录平台、证监会及其派出机构网站、证券交易所网站以及其他平台公示的违法违规信息、获取发行人董事、监事和高级管理人员的无犯罪证明；查阅发行人监管措施整改情况的公告；

3、查阅发行人报告期内的年度报告及财务报表等文件；

4、查阅发行人房地产项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证、竣工验收备案表、报告期内项目开发的财务信息等文件；

5、取得国土资源等政府主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；

6、登陆项目所在地国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息；

7、查阅发行人相关的内部控制制度文件并测试执行情况；

8、结合交付困难及发行人名称等关键词，通过百度、新浪财经、见微数据以及主流微信公众号等，对发行人房地产交付困难及相关纠纷争议进行公开检索。

## （二）核查意见

1、截至本问询回复出具之日，发行人及其子公司尚未了结的诉讼、仲裁案件涉及的总金额占公司最近一期经审计总资产及净资产的比例较低，发行人报告期内不存在应披露未披露的重大诉讼或重大仲裁。

2、报告期内，发行人所涉行政处罚行为轻微，罚款金额较小，不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为。

3、发行人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；不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地等情况，不存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、国土资源部门做出的重大行政处罚等重大违法违规情况。

4、报告期内，发行人及其子公司在资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重要环节已建立相应的内部控制制度，内部控制制度完善并有效执行。

5、报告期内，发行人及下属子公司房地产项目不存在交付困难或无法交付的情况，也不存在由此引发的重大纠纷争议。

#### 问题 4.关于财务状况及偿债能力

根据申报材料,截至 2023 年 3 月末,发行人合并口径资产负债率为 72.37%,速动比率为 0.15。

请发行人说明:(1)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内;(2)最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况,是否存在大额债务违约、逾期等情况;(3)结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等,量化分析公司的短期、长期偿债压力,是否面临较大的债务偿付风险,并完善相关风险提示。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

##### 一、发行人说明事项

(一)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内

最近三年及一期末,公司与同行业可比公司各期末剔除预收款项后资产负债率、净负债率和现金短债比对比情况如下:

财务指标	公司名称	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
剔除预收款 项后资产负 债率(%)	万通发展	30.54	31.50	30.05	32.29
	上实发展	61.48	71.06	67.21	62.28
	大悦城	72.11	74.13	70.31	71.76
	新黄浦	77.48	78.85	72.41	74.10
	深深房 A	22.73	24.01	29.26	22.75
	平均值	<b>52.87</b>	<b>55.91</b>	<b>53.85</b>	<b>52.64</b>
	中位数	<b>61.48</b>	<b>71.06</b>	<b>67.21</b>	<b>62.28</b>
	西藏城投	<b>70.50</b>	<b>69.38</b>	<b>71.77</b>	<b>70.72</b>
净负债率	万通发展	4.42	2.70	-5.73	-2.97



财务指标	公司名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
(%)	上实发展	62.75	120.21	111.62	61.89
	大悦城	98.15	81.43	84.26	86.80
	新黄浦	-67.12	-87.13	-53.88	-25.99
	深深房 A	0.59	-2.01	-10.60	-71.38
	平均值	<b>19.76</b>	<b>23.04</b>	<b>25.14</b>	<b>9.67</b>
	中位数	<b>4.42</b>	<b>2.70</b>	<b>-5.73</b>	<b>-2.97</b>
	西藏城投	<b>130.55</b>	<b>121.93</b>	<b>148.98</b>	<b>133.65</b>
现金短债比 (倍)	万通发展	21.49	6.83	16.74	20.26
	上实发展	0.98	1.56	0.65	1.58
	大悦城	2.47	2.29	1.43	1.73
	新黄浦	39.45	38.95	50.13	3.02
	深深房 A	2.80	3.45	11.17	34.95
	平均值	<b>13.44</b>	<b>10.62</b>	<b>16.02</b>	<b>12.31</b>
	中位数	<b>2.80</b>	<b>3.45</b>	<b>11.17</b>	<b>3.02</b>
	西藏城投	<b>0.47</b>	<b>0.31</b>	<b>0.48</b>	<b>1.50</b>

注：数据来源为 Wind 资讯、公司定期报告。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司剔除预收款项后资产负债率处于中位水平合理区间内，高于平均水平，主要原因为：（1）公司股本和资本公积金额较小，上市后较少进行股权融资；（2）公司应付账款、合同负债及长期借款金额较大，使得公司资产负债率处于较高水平。截至 2023 年 3 月末，公司剔除预收款项后资产负债率未超过 70%。截至 2023 年 6 月 30 日，公司剔除预收款项后资产负债率为 70.50%。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司净负债率高于平均水平，主要原因系报告期内公司房地产开发项目数量和投资规模增加较多，资金需求量较大，一方面导致货币资金规模下降，另一方面，有息负债规模持续处于高位。同时，在公司合并权益规模较小的情况下，净负债率处于较高水平。截至 2023 年 6 月末，公司净负债率超过 100%。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司现金短债比水平低于平均水平与中位水平，主要原因系报告期内公司银行存款金额大幅下降，同时大量长期借款于 2021、2022 年到期，使得一年内到期的非流动负债大幅上升，进而拉低了公司的现金短债比。截至 2023 年 6 月末，公司现金短债比小于 1。

根据 2020 年 8 月 20 日我国住房城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会形成的“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”，公司 2022 年末及 2023 年 3 月末属于“三道红线”政策中的橙色档，有息负债规模年增速不得超过 5%。最近三年，公司有息负债分别为 678,072.49 万元、697,216.70 万元和 611,226.46 万元，年复合增长率为-5.06%，不超过 5%，符合三道红线政策。按照公司 2023 年 6 月末剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标数据，公司应列入“三道红线”政策中的“红档”。

公司股本和资本公积金额较小，近年来较少进行股权融资，主要通过债权融资为房地产项目投资筹集大量资金，资本结构中负债金额占比相对较高，因此剔除预收款后的资产负债率及净负债率较高具备合理性。2020 年以来，公司积极开拓市场，开发房地产项目，增加项目储备，为此投入较多项目资金，短期债务增加明显，因此公司报告期内现金短债比较低具备合理性。综上，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比指标处于合理区间。

**（二）最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况**

### 1、银行授信情况

截至报告期末，公司银行尚余授信额度情况如下：

单位：万元

借款主体	贷款银行	授信总额	已贷款金额	尚余授信额度
国投置业	工商银行	120,000.00	101,095.00	18,905.00
藏投酒店	建设银行	50,000.00	48,550.00	1,450.00
藏投酒店	北京银行	1,000.00		1,000.00
世贸铭城	中信银行	65,000.00	20,000.00	45,000.00
世贸铭城	浦发银行	67,000.00	-	67,000.00

借款主体	贷款银行	授信总额	已贷款金额	尚余授信额度
世贸馨城	恒丰银行	60,000.00	13,000.00	47,000.00
总计		<b>363,000.00</b>	<b>182,645.00</b>	<b>180,355.00</b>

注：上述授信总额、已贷款金额仅统计了尚余授信额度借款的金额，在授信总额范围内已全部贷款的金额未包括在内。

## 2、债券信用评级情况

截至报告期末，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	发行起始日	期限	票面利率	证券类别
22 藏城发	6.00	6.16	2022-9-7	3+2	3.75	一般公司债
20 藏城发	2.00	2.05	2020-11-13	3+2	4.50	一般公司债

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月出具的债券信用评级结果，目前“20 藏城发”债项评级为 AA+；根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 7 月出具的债券信用评级结果，“22 藏城发”债项评级为 AA+。

## 3、债券还本付息情况

报告期内，公司于 2021 年 11 月 17 日按时支付了“20 藏城发”债券存续期第一年度的利息，并于 2022 年 11 月 17 日支付了存续期第二年度的利息。截至 2023 年 6 月末，公司“20 藏城发”债券余额为 2.05 亿元。公司将于 2023 年 11 月 17 日支付“20 藏城发”债券存续期第三年的利息。

报告期内，公司于 2022 年 9 月 2 日发行“22 藏城发”债券，截至 2023 年 6 月末，公司“22 藏城发”债券余额为 6.16 亿元。公司将于 2023 年 9 月 7 日支付“22 藏城发”债券存续期第一年的利息。

综上所述，上述公司债尚未到期，公司持续按照要求进行还本付息；目前公司资信情况良好，尚余授信额度超过 15 亿元。未来如有资金需求，公司将进一步通过资本市场或金融机构进行直接、间接融资。

经查询公开信息，并根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司不存在大额债务违约、逾期情况，履约情况良好。

(三) 结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债压力，是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示

1、结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债压力

(1) 负债规模及结构

报告期各期末，公司负债结构和变动总体情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6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
流动负债合计	536,768.63	52.96	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00
非流动负债合计	476,824.38	47.04	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00
负债总计	1,013,593.02	100.00	1,025,146.16	100.00	1,091,696.14	100.00	1,093,669.50	100.00

报告期各期末，公司流动负债结构如下：

单位：万元，%

项目	2023年6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	-	-	-	-	10,013.29	0.92	30,038.62	2.75
应付账款	122,050.74	12.04	168,118.21	16.40	185,345.74	16.98	124,760.36	11.41
预收款项	653.20	0.06	589.43	0.06	456.48	0.04	211.02	0.02
合同负债	132,715.05	13.09	187,909.08	18.33	158,020.27	14.47	228,312.89	20.88
应付职工薪酬	287.87	0.03	494.20	0.05	487.00	0.04	402.41	0.04
应交税费	13,319.95	1.31	25,112.25	2.45	26,242.30	2.40	21,929.53	2.01
其他应付款	95,204.17	9.39	93,765.68	9.15	81,341.29	7.45	87,989.96	8.05
一年内到期的非流动负债	164,492.22	16.23	185,479.74	18.09	168,760.69	15.46	55,953.77	5.12
其他流动负债	8,045.44	0.79	13,101.47	1.28	4,823.63	0.44	19,114.13	1.75
流动负债合计	536,768.63	52.96	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00

报告期各期末，公司非流动负债结构如下：

回复意见 第76页

单位：万元，%

项目	2023年6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	312,131.36	30.79	242,591.60	23.66	433,426.56	39.70	430,608.24	39.37
应付债券	82,157.32	8.11	80,565.63	7.86	20,047.97	1.84	91,164.10	8.34
长期应付款	80,346.89	7.93	25,058.04	2.44	-	-	-	-
递延收益	33.28	0.00	33.28	0.00	41.77	0.00	-	-
递延所得税负债	2,155.54	0.21	2,327.54	0.23	2,689.15	0.25	3,184.46	0.29
<b>非流动负债合计</b>	<b>476,824.38</b>	<b>47.04</b>	<b>350,576.10</b>	<b>34.20</b>	<b>456,205.45</b>	<b>41.79</b>	<b>524,956.80</b>	<b>48.00</b>

报告期内，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 1,013,593.02 万元，整体保持稳定。报告期内，公司流动负债占负债总额的比例分别为 52.00%、58.21%、65.80%和 52.96%，2020 年至 2022 年呈上升趋势，主要系一年内到期的非流动负债逐年增加。2023 年 3 月末，公司流动负债占负债总额的比例有所降低，主要系公司支付部分应付账款及交付合同负债对应产品，使得流动资产金额降低。公司非流动负债占负债总额的比例分别为 48.00%、41.79%、34.20%和 47.04%，2020 年至 2022 年呈下降趋势，主要系长期借款逐年下降；2023 年 6 月末，公司非流动负债占负债总额的比例有所提高，主要系公司长期借款、长期应付款增加所致。

## (2) 货币资金

报告期各期末，公司货币资金情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年6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
库存现金	8.57	0.01	45.36	0.08	40.26	0.05	36.52	0.03
银行存款	75,646.46	97.09	56,636.90	97.08	84,298.99	98.68	120,969.39	93.71
其他货币资金	2,257.56	2.90	1,660.93	2.85	1,090.64	1.28	8,078.74	6.26
<b>合计</b>	<b>77,912.59</b>	<b>100.00</b>	<b>58,343.18</b>	<b>100.00</b>	<b>85,429.89</b>	<b>100.00</b>	<b>129,084.65</b>	<b>100.00</b>

公司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，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 77,912.59

万元，占总资产的比例分别为 8.89%、5.86%、4.18% 和 5.64%。2021 年末公司货币资金较 2020 年末减少 43,654.76 万元，降幅达 33.82%，主要系公司 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；2022 年末，公司货币资金较 2021 年末减少 27,086.71 万元，降幅达 31.71%，主要系在建项目支付工程款所致；2023 年 6 月末，公司货币资金较 2022 年末增加 19,569.41 万元，增幅达 33.54%，主要系本期新增借款所致。

### (3) 盈利能力

报告期内，公司的经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	98,763.81	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业利润	5,190.45	15,315.00	22,974.34	21,070.59
利润总额	5,191.90	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	864.20	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	4,002.45	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期各期，公司归属于母公司股东的净利润分别为 11,122.67 万元、11,846.02 万元、11,724.66 万元和 4,002.45 万元。2021 年度，在营收规模增长的情况下，公司归属于母公司股东的净利润增长不明显，主要原因系：一方面，公司当期毛利率呈现同比下降趋势；另一方面，公司当期余山和园项目、海宸尊域项目、桥东二期商办楼项目均已竣工，借款利息转为费用化处理，导致公司 2021 年度财务费用较 2020 年度增加 6,246.18 万元。

2022 年度，公司少数股东损益为-6,947.97 万元，导致当期净利润和归属于母公司股东的净利润差异较大，主要原因参见本问询回复“问题 3.1 关于经营业绩”之“（1）2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因；报告期内净利润与利润总额差异较大的原因”部分。

### (4) 现金流状况

报告期内，公司现金流量基本情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-69,147.88	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动产生的现金流量净额	607.40	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动产生的现金流量净额	88,108.15	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	19,567.67	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18

报告期内，公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，占比分别为96.49%、95.67%、96.71%和89.01%；公司经营活动流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付的各项税费，合计占比分别为92.01%、89.97%、89.72%和92.47%；公司的经营活动现金流量与主营业务密切相关。公司2021年度经营活动产生的现金流量净额为-26,527.42万元，较2020年度减少103,981.17万元，主要系受房地产项目开发周期、国家宏观调控政策以及市场竞争等方面因素综合影响，公司2021年度房地产项目预收房款较2020年度大幅下降，而当期在建项目支付了较多工程款所致。公司2022年经营活动产生的现金流量净额为102,359.12万元，较2021年增加128,886.54万元，经营性现金流情况有所好转，主要系公司上海松江佘山和园项目二期、福建泉州海宸尊域项目二期等在售项目销售情况良好，资金回笼速度加快所致。

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,866.66万元、-2,393.26万元、-8,139.35万元和607.40万元。2020-2022年度，公司投资活动产生的现金流量均为净流出，主要系公司为了满足业务发展需要，用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-89,789.27万元、-15,745.98万元、-123,249.20万元和88,108.15万元。2020-2022年度，公司筹资活动产生的现金流量均为净流出，主要系公司偿还债务、偿付利息、分配股利、利润所支付的现金较多所致。

### （5）外部融资能力

关于公司外部融资能力的分析，请参见本问询回复之“问题4.关于财务状况及偿债能力”之“二、最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况”部分。

## (6) 偿债能力与流动性分析

报告期内，公司的主要偿债指标如下表所示：

财务指标	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率（倍）	1.89	1.54	1.92	2.16
速动比率（倍）	0.22	0.16	0.19	0.35
资产负债率（合并）	73.35%	73.52%	74.84%	75.33%
息税折旧摊销前利润（亿元）	1.77	4.20	4.09	3.25
利息保障倍数（倍）	1.08	0.97	1.21	1.28

注：息税折旧摊销前利润=净利润+所得税费用+利息支出+折旧+摊销

最近三年及一期，公司流动比率分别为 2.16 倍、1.92 倍、1.54 倍和 1.89 倍，速动比率分别为 0.35 倍、0.19 倍、0.16 倍和 0.22 倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合公司业务特点。总体而言，公司短期偿债能力较为稳健。

最近三年及一期，公司资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 73.35%，资产负债率水平符合公司业务特点。各报告期末，公司资产负债率总体水平保持稳定。

最近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.28 倍、1.21 倍、0.97 倍和 1.08 倍，整体呈下降趋势，主要系公司报告期内利息费用持续增长所致。

报告期各期末，公司与同行业可比上市公司的主要偿债能力指标对比如下：

财务指标	公司名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率 (倍)	万通发展	3.38	2.75	3.92	3.64
	上实发展	1.46	1.39	1.87	1.89
	大悦城	1.62	1.52	1.53	1.52
	新黄浦	1.37	1.22	1.35	1.49
	深深房 A	4.28	3.72	2.76	3.28
	平均值	<b>2.42</b>	<b>2.12</b>	<b>2.29</b>	<b>2.36</b>
	西藏城投	<b>1.89</b>	<b>1.54</b>	<b>1.92</b>	<b>2.16</b>



财务指标	公司名称	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
速动比率 (倍)	万通发展	2.44	1.93	2.98	2.29
	上实发展	0.70	0.82	0.65	0.62
	大悦城	0.59	0.60	0.54	0.63
	新黄浦	0.96	0.78	0.73	0.73
	深深房A	0.51	0.56	0.68	2.31
	平均值	<b>1.04</b>	<b>0.94</b>	<b>1.12</b>	<b>1.32</b>
	西藏城投	<b>0.22</b>	<b>0.16</b>	<b>0.19</b>	<b>0.35</b>
资产负债率 (合并)	万通发展	31.82%	32.89%	31.78%	34.34%
	上实发展	67.35%	75.72%	71.87%	69.90%
	大悦城	77.01%	77.85%	75.51%	77.16%
	新黄浦	78.71%	81.30%	78.90%	77.57%
	深深房A	23.28%	24.66%	31.62%	25.92%
	平均值	<b>55.63%</b>	<b>58.48%</b>	<b>57.94%</b>	<b>56.98%</b>
	西藏城投	<b>73.35%</b>	<b>73.52%</b>	<b>74.84%</b>	<b>75.33%</b>

注：数据来源为 Wind 资讯、公司定期报告。

从上表可以看出，与同行业可比上市公司平均水平相比，公司资产负债率(合并)水平相对较高，主要原因系公司整体资产规模较小，且应付账款、合同负债及长期借款金额较大所致；流动比率略低于同行业可比上市公司平均水平，主要原因系公司流动资产规模较小，且应付账款、合同负债及一年内到期的非流动负债占比较高所致；速动比率相较同行业可比上市公司平均水平处于较低水平，主要原因系公司流动资产中存货占比较高，扣除存货后公司速动比率相较同行业可比上市公司平均水平处于较低水平。

#### (7) 未来还贷情况测算

公司未来具备偿债能力，具体还贷情况测算如下：

##### 1) 基本假设

①现有业务(不含募投项目)经营活动产生的现金流量净额。根据公司经营计划、存量业务情况(包括广富林置业下属佘山和园项目；泉州置业下属海宸尊

域项目；和润置业下属和源馨苑项目、璟宸尊域府（DK1 地块）项目；世贸铭城下属崇文尊域万樾府（世贸铭城项目 DK1 地块）项目、崇文尊域万樾府（世贸铭城项目 DK2 地块）项目；世贸馨城下属崇文尊域天宸府（世贸馨城项目 DK2 地块）项目等）及房地产业务市场情况，对后续每年现有业务经营活动产生的现金流量净额进行预测。预测明细如下：

表 1 现有业务（不含募投项目）经营活动产生的现金流量净额测算表

单位：亿元

现金流量估算	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入：					
广富林置业项目	4.50	1.00	0.70	0.70	-
和润置业项目	11.18	16.20	10.20	1.20	1.00
泉州置业项目	1.80	1.50	1.50	1.50	1.20
西咸非募投地块	-	7.37	12.29	14.32	12.40
存量资产	0.50	0.50	0.50	-	-
商场处置	8.64	10.00	1.96	-	-
商办楼	0.50	4.50	5.00	-	-
商场、酒店项目经营性流入	2.00	2.50	3.00	3.50	4.00
现金流入小计	29.12	43.57	35.15	21.22	18.60
现金流出：					
和润置业项目	-7.00	-7.50	-4.50	-1.00	-
泉州置业项目	-2.20	-1.80	-1.50	-1.00	-
西咸非募投项目	-5.50	-8.00	-7.50	-6.50	-5.00
其他项目	-1.00	-1.00	-0.50	-0.50	-0.50
税金小计	-4.60	-5.40	-4.25	-2.55	-2.30
薪酬小计	-0.75	-0.80	-0.90	-0.95	-1.00
非工程类其他经营现金流出	-1.20	-1.35	-1.50	-1.50	-1.50
现金流出小计	-22.25	-25.85	-20.65	-14.00	-10.30
现有业务产生的现金流量净额	6.87	17.72	14.50	7.22	8.30

②本次募投项目相关的现金流量净额。公司本次募投项目“世贸铭城 DK3 项目”、“世贸馨城 DK1 项目”预计建设期均为 5 年，分期分批开发，边建设边销售。建设资金根据项目实施计划和进度安排分批投入使用，项目后续每年净现金流以项目可研测算数据为基准，根据公司经营计划、项目预售情况及资金实际支付安排进行调整。其中，根据募投项目实际回款情况，2023、2024 年数据在可研数据基础上分别增加现金流入 0.80 亿元、3.20 亿元，相应调减 2025、2026 及 2027

年现金流入 0.80 亿元、1.60 亿元与 1.60 亿元；同时，截至 2022 年末，“世贸铭城 DK3 项目”已支付投资款 2.12 亿元，“世贸馨城 DK1 项目”已支付投资款 1.83 亿元，该部分现金流出在 2023 年度可研数据基础上加回（合计 3.95 亿元）。

测算过程如下：

表 2 本次募投项目相关的现金流量净额测算表

单位：亿元

序号	现金流量估算	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	世贸铭城 DK3 项目（可研数据）	-6.52	-6.18	4.90	4.90	5.20
2	世贸馨城 DK1 项目（可研数据）	-5.69	-4.80	4.20	4.20	3.89
3	募投项目实际回款情况（调整）	0.80	3.20	-0.80	-1.60	-1.60
4	截至 2022 年末已支付投资款（调整）	3.95				
5=1+2+3+4	本次募投项目相关的现金流量净额	-7.46	-7.79	8.31	7.51	7.49

注：如有总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成，下同。

③股权融资。假设本次向特定对象发行 A 股股票募集资金均于 2023 年投入；即 10 亿元；

④银行授信额度。截至报告期末，公司尚未使用的银行授信金额为 18.04 亿元，在计算表 4 中的覆盖比例时，假设公司 2024 年 6 月 30 日前将使用其中的 50%用于补充公司的流动性，即 9.02 亿元；

⑤货币资金，2023 年末的非受限货币资金与 2023 年 6 月 30 日的非受限货币资金一致；

⑥负债规模。2024 年 6 月 30 日前需要偿还的短期负债为截至报告期末的短期借款及一年内到期的非流动负债；2024 年 6 月 30 日-2027 年需要偿还的长期负债为截至报告期末的长期借款。2024 年 6 月 30 日前需偿还的负债金额与 2023 年末前需偿还的负债金额一致。

2) 偿债资金来源测算

表 3 偿债资金来源测算表

单位：亿元

序号	类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	非受限货币资金[注 1]	7.49				
2	现有业务产生的现金流量净额（详见表 1）	6.87	17.72	14.50	7.22	8.30
3	本次募投项目相关的现金流量净额（详见表 2）	-7.46	-7.79	8.31	7.51	7.49
4=2+3	小计	-0.59	9.93	22.81	14.73	15.79
5	本次股权融资	10.00				
6	尚未使用的银行授信额度（截至 2023 年 6 月 30 日的全额）	18.04				
7=1+4+5+6	可用于还贷金额	34.94	9.93	22.81	14.73	15.79

注：1、如基本假设⑤所述，2023 年末的非受限货币资金与 2023 年 6 月 30 日的非受限货币资金一致。截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金余额为 77,912.59 万元，其中受限制的货币资金余额为 3,035.10 万元，非受限货币资金 74,877.49 万元，即 7.49 亿元。

3) 覆盖比例测算

表 4 覆盖比例测算表

单位：亿元

项目	偿债资金来源	金额	短期有息负债/ 长期负债	金额	覆盖比例
短期负债 (2024 年 6 月 30 日前需偿还) 偿付测算	期末非受限货币资金(与表 3 一致)	7.49	短期借款	-	157.57%
	现有业务产生的现金流量净额+本次募投项目相关的现金流量净额(2023 年)[注 2]	-0.59	一年内到期的非流动负债[注 3]	16.45	
	本次股权融资	10.00			
	拟使用的银行授信额度(假设使用报告期末尚未使用银行授信金额的 50%补充公司的流动性)	9.02			
	短期偿债资金小计	25.92	短期负债小计	16.45	
长期负债 (2024 年 6 月 30 日-2027 年)	现有业务产生的现金流量净额+本次募投项目相关的现金流量净额(2024~2027 年累	63.26	长期借款[注 5]	31.21	157.25%

项目	偿债资金来源	金额	短期有息负债/ 长期负债	金额	覆盖比例
需偿还) 偿付 测算	计) [注 4]				
			新增银行借款 [注 6]	9.02	
	长期偿债资金来源小计	63.26	长期负债小计	40.23	
偿债资金合计		89.18	负债合计	56.68	157.34%

注：1、覆盖比例=偿债资金/负债金额；

2、参见表 3，现有业务产生的现金流量净额+本次募投项目相关的现金流量净额（2023 年）=6.87-7.46=-0.59（亿元）；

3、如基本假设⑥所述，2024 年 6 月 30 日前需要偿还的短期负债为截至 2023 年 6 月 30 日的短期借款（0 元）及一年内到期的非流动负债 164,492.22 万元，即 16.45 亿元；

4、参见表 3，现有业务产生的现金流量净额+本次募投项目相关的现金流量净额（2024~2027 年累计）=9.93+22.81+14.73+15.79=63.26（亿元）；

5、如基本假设⑥所述，2024 年 6 月 30 日-2027 年需要偿还的长期负债为截至 2023 年 6 月 30 日的长期借款 312,131.36 万元，即 31.21 亿元；

6、假设“短期负债（2024 年 6 月 30 日前需偿还）偿付测算”中“拟使用的银行授信额度”所获得的资金来源均需要在 2024 年 6 月 30 日-2027 年偿还，即 9.02 亿元。

报告期内，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%，在银行尚余借款授信额度。公司执行稳健的财务政策，但流动比率与速动比率总体处于行业相对低位，资产负债率高于行业平均水平。本次发行完成后，公司的总资产和净资产的规模相应增加，资本结构将进一步优化，资产负债率将降低至更为稳健的水平。同时公司的营运资金得到有效补充的情况下，公司的贷款需求将有所降低，有助于降低公司的财务费用，减少公司的财务风险和经营压力，提高公司的偿债能力及流动性。

综上所述，报告期内公司持续偿还借款，资产负债率不断降低。公司拟通过本次向特定对象发行，改善自身资本结构，降低资产负债率，从而提高公司的盈利能力和抗风险能力，进一步提高公司综合竞争力，增强公司应对未来市场变化的能力，实现股东利益最大化。

## 2、是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示

根据前述分析，报告期内公司营收规模整体保持稳定，利息偿付能力较强；公司货币资金主要为银行存款，不存在大额货币资金受限的情形，可以满足资金安全边际需求；公司信用情况良好，银行授信额度较为充足；公司现金流情况良

好，具备持续经营能力。因此，公司不存在较大的偿债风险。公司已在募集说明书“第五节 本次股票发行相关风险的说明”之“三、发行人财务风险”之“（二）偿债和流动性风险”与“（五）资产负债率较高的风险”部分进行了披露，并在“重大事项提示”进行了风险提示：

#### “（六）偿债和流动性风险

在目前以各类债务方式融资为主要外部资金来源渠道的情况下，若公司与商业银行等金融机构合作关系受到限制，则将有可能对公司的银行授信及其他方面的债务融资能力产生负面影响，进而导致公司的经营情况面临一定风险。同时，公司债务偿付能力的保持还受到公司资金管理能力和经营活动产生现金流量的能力等因素的影响，如公司不能有效管理资金支付、未来公司经营情况发生重大不利变化或未来宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素导致公司的运营状况、盈利能力和现金流量等发生变化，公司将面临一定的偿债和流动性风险。

#### （八）资产负债率较高的风险

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

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

1、查阅发行人财务报表及审计报告，计算发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标，判断指标是否处于合理区间；

2、获取发行人银行授信情况，查阅发行人已发行债券的募集说明书、评级报告及相关债券公告，了解债券信用评级及还本付息情况；访谈发行人财务负责人，了解发行人是否存在大额债务违约、逾期等情况；

3、复核计算发行人流动比率、速动比率、资产负债率等指标，查阅同行业可比公司定期报告和相关材料，结合同行业可比公司业务和财务情况、发行人自

身业务模式、发行人自身财务情况，对发行人短期、长期偿债能力进行分析。

## （二）核查意见

1、报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内；

2、截至 2023 年 6 月 30 日，发行人银行授信总金额为 36.30 亿元，已使用银行授信金额 18.26 亿元，未使用银行授信额度 18.04 亿元，未使用银行授信额度充足；发行人已发行尚处于存续期的债券评级均为 AA+，评级良好，且还本付息情况正常。报告期内，发行人不存在大额债务违约、逾期等情况；

3、报告期各期末，发行人流动比率、速动比率和资产负债率均较为稳定，资产负债率水平相对高于同行业可比公司平均水平，流动比率与速动比率相对低于同行业可比公司平均水平；发行人面临一定的短期、长期偿债压力，不存在较大的债务偿付风险。

## 问题 5.关于存货及应收款项

根据申报材料，1) 报告期各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 891,867.70 万元，主要为开发成本、开发产品，报告期末发行人开发产品中商业类项目暂余存量较多；2) 报告期各期末发行人应收账款账面价值分别为 6,040.38 万元、1,120.15 万元、1,449.52 万元和 1,610.64 万元；（3）各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 9,970.91 万元；2023 年 3 月末公司部分账龄 5 年以上的其他应收款未计提坏账准备。

请发行人说明：（1）开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常；开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因，结合库龄、同地区市场价格、期后销售去划及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分；（2）结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末应收账款坏账准备计提是否充分；（3）部分其他应收款账龄较长未计提坏账准备的合理性，结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末其他应收款坏账准备计提是否充分。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

### 一、发行人说明事项

（一）开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常；开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因，结合库龄、同地区市场价格、期后销售去划及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分

#### 1、开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常

公司开发成本主要为已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。报告期内，公司开发成本项目主要包括桥东二期旧改项目、标牌市场及周边棚户区改造项目、泉州市东海组团相关项目、世贸铭城相关项目、世贸馨城相关项目、世贸新都相关项目等，上述开发成本项目的建设周期、进度、预计完工时间等建设情况如下：

项目名称	开工时间	建设周期	截至目前建设进度	预计/已经完工时间	建设是否正常
------	------	------	----------	-----------	--------



项目名称	开工时间	建设周期	截至目前建设进度	预计/已经完工时间	建设是否正常
桥东二期旧改项目	2009年9月	12年	已完工	2021年6月	是
标牌市场及周边棚户区改造项目DK1地块	2019年12月	预计5年	C1标段约80% C2标段约65%	2024年	是
泉州市东海组团C-3-2地块	2018年11月	5年	已完工	2023年6月	是
泉州市东海组团B-1地块	2018年11月	3年	已完工	2021年9月	是
世贸铭城项目DK1地块	2021年8月	预计6年	一标段30% 二标段尚未开工	2027年	是
世贸铭城项目DK2地块	2020年8月	预计7年	一标段65% 二标段15%	2027年	是
世贸铭城项目DK3地块	2021年7月	预计6年	一标段58% 二标段尚未开工	2027年	是
世贸馨城项目DK1地块	2021年7月	预计7年	一标段65% 二标段尚未开工	2028年	是
世贸馨城项目DK2地块	2020年8月	预计6年	一标段70% 二标段尚未开工	2026年	是
世贸新都项目	2022年8月	预计4年	整体建设进度约2%	2026年	是

注：建设进度信息来源于公司竣工验收备案及相关项目的第三方监理报告。

根据闸府办便函[2009]第118号文，公司全资孙公司国投置业于2009年承担上海市静安区内桥东二期旧区改造项目的建设，主要包括五个方面：

1) 土地动拆迁：截至本问询回复出具日，相关动迁工作已基本完成，其中2013年5月31日前的动迁成本已完成审计并已结算，2013年5月31日之后的动迁成本由于目前仍有一住户动迁意向尚未确定，相关动迁成本需其确认后进行审计结算。截至报告期末，上海市静安区财政局尚未完成审计结算的动迁成本以及资金占用费形成了其他应收款。

2) 保障房：截至本问询回复出具日，相关工程建设工作已完成，成本已完成审计并已结算。截至报告期末，上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室、上海市静安区建设和管理委员会使用公司保障房形成了应收房款。

3) 菜场、为老服务中心：截至本问询回复出具日，相关工程建设工作已完成，成本已完成审计并已结算。截至报告期末，该项目不涉及应收账款和其他应收款。

4) 商办楼：桥东二期商办楼位于上海市静安区，距离人民公园 2 公里左右。经公司测算，桥东二期商办楼具有较大市场价值，出于扩大上市公司资产规模、提升公司可持续经营能力的考虑，公司于 2021 年申请将该部分代建商办楼变更为自行持有经营，目前公司正在进行商办楼公共区域的装修工作，并同步推进对外招商招租。商办楼项目于 2021 年申请自持前，楼盘代建成本由代建存货科目核算，上海市静安区建设和管理委员会使用的部分回迁安置房由应收账款科目核算，银行借款利息由其他应收款科目核算；申请自持后，前述应收账款、其他应收款转入存货核算。

5) 变电站、消防站：截至本问询回复出具日，相关工程建设工作已完成，变电站和消防站已移交相关部门实际使用，经审计后由财政予以结算，不存在重大不确定性。截至报告期末，相关结算尾款纳入其他非流动资产核算，不涉及应收账款和其他应收款。

上述桥东二期旧区改造项目中，应收账款主要为保障房项目中上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室、上海市静安区建设和管理委员会使用部分房源形成的应收房款，其他应收款主要为土地动拆迁项目中上海市静安区财政局待结算的动迁成本及相关资金占用费，公司对上述主体不存在既有应收账款又有其他应收款的情形。

## 2、开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因

截至 2023 年 6 月 30 日，公司存货开发产品中主要商业类房地产项目的销售去化情况具体如下：

项目名称	竣工时间	期末余额 (万元)	项目性质	项目所在地	是否预售	预售开始时间	2022 年期初 剩余可售内容	2022 年及 2023 年上 半年已售 内容
静安广场项目	2021 年	77,494.17	商办	陕西	是	2020 年 3 月	688 套 LOTF；92 套办公	9 套 LOFT;3 套 办公
和源企业广场	2011 年	4,804.87	商办	上海	是	2010 年 5 月	13 套办公楼 单元及 13 个车位	无

项目名称	竣工时间	期末余额 (万元)	项目性质	项目所在地	是否预售	预售开始时间	2022年期初 剩余可售内容	2022年及 2023年上半年已售 内容
桥东二期商办楼	2021年	134,544.17	商办	上海	是	2015年3月	19层办公楼及314个车位	无
海宸尊域一期	2018年/2020年	49,478.30	商住	福建	是	2016年7月、2018年6月、2019年3月、2019年4月、2019年8月	4套住宅、28套商铺、318套办公、1334个车位	2套商铺、29套办公、60个车位
海宸尊域二期	2021年	9,445.21	商住	福建	是	2020年1月、2020年7月	22套商铺、388个车位	6套商铺、11个车位

公司商业类项目涉及静安广场项目、和源企业广场、桥东二期商办楼、海宸尊域一期、海宸尊域二期，此类商业项目暂存余量较多，主要系在宏观经济因素及外部不利因素影响下，商业类项目的下游需求有所下降，公司储备的商业类项目销售或出租难度普遍高于同地区的一般住宅类项目。

面对商业类项目需求下降的情形，公司主要通过积极对外宣传、适当降低价格等措施推动销售，具体表现为：在业务拓展方面，坚持效益导向，丰富投资方式，控制合作风险，优选合作企业，多个项目位于城市核心区位，销售去化有足够支撑和保证，确保项目投资精准度和运营高效性；在运营管理方面，积极应对市场变化，进一步优化项目产、销、售、回的现金流平衡安排，系统开展以销定产工作，优化计划管理体系和流程，提高管理效和开发效率；在销售回款方面，发行人细化回款管理，加快回款节奏，分类施策，强化发生端费用管控，开展整合营销活动，助力项目销售去化。

### 3、结合库龄、同地区市场价格、期后销售去化及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分

## (1) 存货及存货跌价准备总体情况

报告期内，公司跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2026年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	554,249.44	-	554,249.44
开发产品	342,347.65	1,392.64	340,955.01
库存商品	8,441.12	6,746.98	1,694.14
拟开发土地	-	-	-
合计	<b>905,038.21</b>	<b>8,139.62</b>	<b>896,898.59</b>
项目	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	510,423.18	-	510,423.18
开发产品	422,858.17	1,392.64	421,465.54
库存商品	9,358.67	7,521.49	1,837.17
拟开发土地	-	-	-
合计	<b>942,640.02</b>	<b>8,914.13</b>	<b>933,725.89</b>
项目	2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	498,173.97	-	498,173.97
开发产品	590,726.34	-	590,726.34
库存商品	10,291.28	6,425.41	3,865.87
拟开发土地	6,493.73	-	6,493.73
合计	<b>1,105,685.33</b>	<b>6,425.41</b>	<b>1,099,259.92</b>
项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	549,447.02	-	549,447.02
开发产品	436,603.87	-	436,603.87
库存商品	11,369.74	3,094.72	8,275.02
拟开发土地	33,604.68	-	33,604.68
合计	<b>1,031,025.32</b>	<b>3,094.72</b>	<b>1,027,930.60</b>

## (2) 存货跌价准备计提充分性

公司于各期末对现时的存货市场销售情况进行评估分析，根据各业态的近期

市场销售价格判断项目对应业态定价是否恰当，若近期市场销售价格下行，将考虑使用市场销售价格后的未来销售盈利情况，除去销售费用、税金等项后其可变现净值是否能覆盖存货账面价值，未完工项目将考虑对比预计竣工结算时存货账面价值。

2020-2022 年，公司计提了跌价准备的存货项目中，库龄、同地区市场价格、期后销售去化等具体情况如下：

单位：万元

年度	存货科目	项目名称	所在城市/地区	库龄	当期末市场销售价格	存货账面余额	存货跌价准备	期后销售情况
2022年	开发产品	广富林置业二期车位(人防)	上海	2-3年	东洲评估报告评估价值11,387.37万元	12,780.00	1,392.64	-
	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	7.50万元/平方米左右	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	3-4年	不适用	7,888.15	7,493.49	160.34
2021年	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	和泰花园车库面积过小无法出售，计提减值准备	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	2-3年	不适用	8,663.86	6,397.41	774.35
2020年	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	和泰花园车库面积过小无法出售，计提减值准备	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	1-2年	不适用	9,465.02	3,066.72	801.17

注 1：除非标注，市场销售价格为参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据；

注 2：库存商品中部分为公司子公司自营货品，不适用房地产项目所在地区及当期末市场销售价格，公司根据库龄计提减值准备；

注 3：期后销售情况指公司 2023 年 1-3 月存货销售对应结转的不含跌价准备的成本金额。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司减值测试情况及计提跌价依据具体情况如下：

单位：万元

类别	主体公司	项目名称	2022 年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022 年跌价准备余额	2022 年期末账面价值
开发成本	泉州置业	海宸尊域三期	132,073.64	主体建设基本完工，按照成本预测，单位成本在 1.08 万元/平方米左右，根据三期出售的两栋住宅，均价在 1.27 万元/平方米左右，无减值迹象	-	132,073.64
	和润置业	标牌市场及周边棚户区改造项目	231,561.89	项目建设中，按照成本预测，计算相关税费及成本费用后，单位成本在 1.72 万元/平方米左右，本项目附近新楼盘中较低均价的售价为 1.90 万元/平方米，不存在减值迹象	-	231,561.89
	世贸铭城	世贸铭城项目 DK1	24,812.37	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	24,812.37
		世贸铭城项目 DK2	35,163.44	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	35,163.44
		世贸铭城项目 DK3	25,219.39	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	25,219.39
	世贸馨城	世贸馨城项目 DK1	21,349.90	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，	-	21,349.90

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
				经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象		
		世贸馨城项目DK2	27,380.93	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	27,380.93
	世贸新都	世贸新都项目DK（商业地）	15,144.58	世贸新都项目DK（商业地）于2022年8月取得施工许可证，开始施工建设，目前在土方阶段，不存在减值迹象	-	15,144.58
		<b>小计</b>	<b>512,706.13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>512,706.13</b>
开发产品	北方城投	越秀苑二期车库	0.00	金额较小	-	0.00
		和源福邸（食品机械厂）	173.32	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	173.32
		和源企业广场（房屋）	4,648.86	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	4,648.86
		和源福邸车库	456.00	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	456.00
		和源企业广场车库	156.01	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	156.01
		和源祥邸车库	15.00	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	15.00
	国投置业	和源馨苑住宅	947.50	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	947.50



类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
		和源馨苑商铺	836.12	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	836.12
		和源馨苑车位	452.89	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	452.89
		商铺-菜场项目	412.21	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	412.21
		车库-菜场项目 (机动车位)	792.54	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	792.54
		车库-菜场项目 (非机动车位)	0.01	金额较小	-	0.01
		商办楼 1#	113,823.23	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	113,823.23
		商办楼 3#	15,008.45	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,	-	15,008.45

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
				将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象		
		商办楼 4#	8,522.02	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	8,522.02
		商办楼车位	8,971.43	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	8,971.43
		商办楼剩余成本	2,804.15	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	2,804.15
	北方建设	和源名城一期	1,475.59	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	1,475.59
		和源名城二期	1,755.00	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	1,755.00
	泉州置业	海宸尊域一期	50,199.24	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	50,199.24
		海宸尊域二期	9,473.09	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	9,473.09
	和润置业	静安广场项目	78,817.87	已获取评估报告，评估价值高于账面成本，无减值迹象	-	78,817.87
	广富林置业	开发产品-1期住宅	2,617.42	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	2,617.42

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
		开发产品-一期车位	3,384.00	根据东洲评估报告及周边销售价格，远高于开发成本，无减值迹象	-	3,384.00
		开发产品-2-1期住宅	3,812.11	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	3,812.11
		开发产品-2-2期住宅	7,042.54	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	7,042.54
		开发产品-2-3期住宅	83,798.09	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	83,798.09
		开发成本-二期车位（非人防）	10,440.00	根据东洲评估报告及周边销售价格，远高于开发成本，无减值迹象	-	10,440.00
		开发成本-二期车位（人防）	12,780.00	根据东洲评估报告评估价值，存在减值迹象，于2022年计提存货跌价	1,392.64	11,387.37
	小计		<b>423,614.71</b>	-	<b>1,392.64</b>	<b>422,222.08</b>
库存商品	北方城投	越秀苑	18.50	金额较小	-	18.50
		彭浦十期	224.48	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	224.48
		彭浦十期车位	87.23	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	87.23
	上海和田城市建设开发公司	江桥基地富友家园	981.20	周边单价4.37万元/平方米左右，远高于开发成本，无减值迹象	-	981.20
		和泰花园车库	56.00	周边单价7.50万元/平方米左右，远高于开发成本，但两个车位过小，基本无法销售，于2021年计提50%减值准备	28.00	28.00
	越秀置业	临汾名城-车位	101.30	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入	-	101.30

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
				远高于开发成本，无减值迹象		
	和润置业	促销礼品	0.45	金额较小	-	0.45
	世贸之都	促销礼品	1.35	金额较小	-	1.35
		自营货品	7,888.15	按库龄计提 95%减值准备	7,493.49	394.66
	小计		<b>9,358.67</b>	-	<b>7,521.49</b>	<b>1,837.17</b>
	合计		<b>945,679.52</b>	-	<b>8,914.13</b>	<b>936,765.39</b>
	内部交易抵消		-3,039.49	内部利息资本化抵消	-	-3,039.49
	合并报表金额		<b>942,640.02</b>	-	<b>8,914.13</b>	<b>933,725.89</b>

由上表，截至 2022 年 12 月 31 日，公司对开发产品、库存商品中的部分项目计提了存货跌价准备。

### 1) 开发产品

截至 2022 年 12 月 31 日，广富林置业二期车位（人防）的达到可售状态成本及预计销售费用税金合计为 12,780.00 万元，根据东洲评估报告，相关存货可售商品的估计售价为 11,387.37 万元，因此公司计提了 1,392.64 万元存货跌价准备。公司对于广富林置业二期车位（人防）未全额计提跌价，主要原因系：公司及会计师根据评估报告等考察资料，相关存货未来具有一定的销售空间，评估价值为 11,387.37 万元，因此公司计提了期末账面余额与该评估价值差额的存货跌价准备，未全额计提跌价。

### 2) 库存商品

在库存商品中，上海和田城市建设开发公司的和泰花园车库周边单价约为 7.50 万元/平方米左右，远高于存货成本，但两个车位过小，基本无法销售，因此公司于 2021 年计提 50%（28.00 万元）的存货跌价准备。公司对于和田建设和和泰花园车库未全额计提跌价，主要原因系：该车库由于车位面积较小，公司预计将无法以车位的形式进行销售，因此于 2021 年计提了 50% 减值准备。未来，公司计划将该车位进行其他改造设计后，配套其他设施促进销售或出租，因此公司及会计师未全额计提存货跌价准备。

另外，截至 2022 年 12 月 31 日，世贸之都自营货品的期末余额为 7,888.15 万元，公司根据相关库存商品的库龄计提了 95%（7,493.49 万元）的存货跌价准备。公司对于世贸之都自营货品未全额计提跌价，主要原因系：世贸之都自营货品主要为拟于未来销售的国际轻奢、奢侈品，相关库存商品于后续年度按全价销售的销售情况不及预期，但对商品进行一定的折价后，世贸之都自营货品在报告期各期末均存在一定的期后销售。2020 及 2021 年，公司自营存货期末余额分别为 9,462.28 万元、8,661.61 万元，期后一年销售收入确认对应的结转成本金额分别为 568.95 万元、222.54 万元，结转比例分别为 6.01%、2.57%。基于上述情况，公司对于 2022 年不同库存商品根据历史销售折扣率或预计销售折扣率考虑其变现能力，对于世贸之都自营货品计提了 95% 的存货跌价准备，未全额计提跌价。

### (3) 与同行业可比公司对比情况

报告期各期，公司与同行业可比上市公司存货跌价准备占当期存货账面余额的比例如下表所示：

单位：万元

公司	2023年6月30日		
	存货跌价准备	存货跌价准备	存货跌价准备
万通发展	109,077.75	9,160.52	8.40%
上实发展	1,362,794.82	144,304.09	10.59%
大悦城	9,826,021.37	317,910.39	3.24%
新黄浦	465,149.94	827.77	0.18%
深深房 A	423,994.36	3.89	0.00%
平均值	/	/	4.48%
公司	<b>905,038.21</b>	<b>8,139.62</b>	<b>896,898.59</b>
公司	2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	122,346.91	9,472.03	7.74%
上实发展	1,588,388.57	144,316.32	9.09%
大悦城	9,927,525.12	357,035.19	3.60%
新黄浦	667,137.93	897.57	0.13%
深深房 A	425,714.85	3.89	0.00%
平均值	/	/	<b>4.11%</b>
公司	<b>942,640.02</b>	<b>8,914.13</b>	<b>0.95%</b>
公司	2021年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	134,314.66	8,469.81	6.31%
上实发展	2,339,307.57	141,220.96	6.04%
大悦城	10,507,782.38	307,444.58	2.93%
新黄浦	848,479.95	953.76	0.11%
深深房 A	403,497.25	3.89	0.00%
平均值	/	/	<b>3.08%</b>
公司	<b>1,105,685.33</b>	<b>6,425.41</b>	<b>0.58%</b>

公司	2020年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	247,617.40	15,918.57	6.43%
上实发展	2,427,274.29	42,698.71	1.76%
大悦城	8,850,773.11	105,057.05	1.19%
新黄浦	876,385.87	541.24	0.06%
深深房 A	122,101.19	54.78	0.04%
平均值	/	/	<b>1.90%</b>
公司	<b>1,031,025.32</b>	<b>3,094.72</b>	<b>0.30%</b>

报告期内，公司对存货的跌价准备计提比例低于同行业可比上市公司，主要原因系万通发展、上实发展对开发成本、开发产品的个别业务计提了较大额的跌价准备，去除上述两家公司后，公司对存货的跌价准备计提比例与同行业可比上市公司不存在显著差异，具体对比情况如下：

单位：万元

公司	2023年6月30日		
	账面余额	账面余额	账面余额
大悦城	9,826,021.37	317,910.39	3.24%
新黄浦	465,149.94	827.77	0.18%
深深房 A	423,994.36	3.89	0.00%
平均值	/	/	1.14%
公司	<b>905,038.21</b>	<b>8,139.62</b>	<b>896,898.59</b>
公司	2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	9,927,525.12	357,035.19	3.60%
新黄浦	667,137.93	897.57	0.13%
深深房 A	425,714.85	3.89	0.00%
平均值	/	/	<b>1.24%</b>
公司	<b>942,640.02</b>	<b>8,914.13</b>	<b>0.95%</b>
公司	2021年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	10,507,782.38	307,444.58	2.93%
新黄浦	848,479.95	953.76	0.11%
深深房 A	403,497.25	3.89	0.00%

平均值	/	/	1.01%
公司	1,105,685.33	6,425.41	0.58%
公司	2020年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	8,850,773.11	105,057.05	1.19%
新黄浦	876,385.87	541.24	0.06%
深深房 A	122,101.19	54.78	0.04%
平均值	/	/	0.43%
公司	1,031,025.32	3,094.72	0.30%

2020-2022年，公司存货跌价准备计提比例分别为0.30%、0.58%及0.95%，同行业可比公司剔除较高样本后的均值分别为0.43%、1.01%及1.24%。公司存货跌价准备计提比例低于同行业可比公司，主要系房地产行业系资金密集型行业，公司作为中小型房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业仍存在一定差距，在此情况下，公司谨慎进行房地产项目开发储备，使得存货减值风险整体较小。另外，截至2022年12月31日，公司存货中开发成本账面余额510,423.18万元，未计提跌价准备；开发产品账面余额422,858.17万元，跌价准备金额1,392.64万元；库存商品账面余额9,358.67万元，跌价准备金额7,521.49万元。相关跌价准备均在期末对存货进行全面清查后，以存货的成本与可变现净值孰低为标准，按照单个存货项目提取或调整计提存货跌价准备，计提依据具备合理性。

此外，根据市场公开信息，存在部分房地产行业的案例公司未对开发成本、开发产品计提存货跌价准备的情况，如世联行（002285.SZ）等。

综上所述，从公司存货库龄、同地区市场价格、期后销售情况及同行业可比公司情况来看，公司存货跌价准备计提充分。

（二）结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末应收账款坏账准备计提是否充分

报告期各期末，公司应收账款及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------



项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
应收账款余额	2,182.59	2,347.96	1,881.2	6,698.3
应收账款坏账准备	1,210.74	898.44	761.1	657.9
应收账款账面价值	971.85	1,449.52	1,120.1	6,040.3
计提比例	55.47%	38.26%	40.46%	9.82%

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 6,698.31 万元、1,881.26 万元、2,347.96 万元及 2,182.59 万元，坏账计提比例分别为 9.82%、40.46%、38.26% 及 55.47%，具体情况如下：

### 1、应收账款账龄情况

报告期各期末，公司应收账款余额的账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	608.89	27.90%	776.23	33.06%
1至2年	68.11	3.12%	42.89	1.83%
2至3年	0.00	0.00%	23.20	0.99%
3至4年	41.72	1.91%	43.98	1.87%
4至5年	2.19	0.10%	622.00	26.49%
5年以上	1,461.67	66.97%	839.67	35.76%
应收账款余额	<b>2,182.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,347.96</b>	<b>100.00%</b>
账龄	2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	349.00	18.55%	1,054.80	15.75%
1至2年	26.62	1.42%	644.13	9.62%
2至3年	43.98	2.34%	879.37	13.13%
3至4年	622.00	33.06%	-	-
4至5年	-	-	3,553.32	53.05%
5年以上	839.67	44.63%	566.69	8.46%
应收账款余额	<b>1,881.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,698.31</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司 1 年以内的应收账款占比分别为 15.75%、18.55%、33.06% 及 27.90%，3 年以上账龄的应收账款占比分别为 61.50%、77.69%、64.12% 及 68.98%，占比较高。其中 1 年以内应收账款主要为客户对于商业类项目的租赁款，3 年以上的应收账款主要为应收财政结算资金或相关补助。

2020 年，公司应收账款中 4 至 5 年账龄的账面余额为 3,553.32 万元，占当期应收账款账面余额的比例较高，主要系国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房交付上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于 2021 年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于 2021 年将上述应收房款转入存货核算。根据闸府办便函[2009]第 118 号文，公司全资子公司国投置业于 2009 年承担上海市静安区内桥东二期旧区改造项目的建设，主要包括土地动拆迁、保障房、商办楼等项目建设。经公司测算，桥东二期商办楼具有较大市场价值，出于提升上市公司可持续经营能力的考虑，公司于 2021 年申请将该部分代建商办楼变更为自行持有经营。桥东二期商办楼于 2021 年完成竣工后，于 2022 年暂时作为特定用途医院使用，目前公司正在进行商办楼公共区域的重新装修工作，拟结合静安区的良好发展前景，推进对外招商招租工作。项目将吸引产业结构明显及富有发展力的企业，力争成为充满亮点的新兴商务区。为实现这一目标，公司营销部对项目进行了全方位的升级改造，其中包括 1 号楼主楼的毛坯改精装交付和标准层户型小分割改造，项目外围绿化升级和新增水牌及精神堡垒建设等，在提升整体楼栋的品质和口碑同时，也增加了户型的多样性和引进企业的业态多元化，为各类企业提供了优质的创业选择。

2021 年，公司 5 年以上应收账款余额为 839.67 万元，较上一年度增长 272.98 万元，主要系上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室使用桥东二期和源馨苑部分房源产生的应收房款，该应收房款在 2021 年的账龄由 4 至 5 年账龄转入 5 年以上。

2022 年至 2023 年 6 月 30 日，公司应收账款结构基本保持稳定。

## 2、期后回款情况

报告期内，公司各期末应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	期后回款 (注)	期后回款 比例	截至 2023 年 6 月 30 日回款情况	截至 2023 年 6 月 30 日回款比例
2023 年 6 月 30 日	2,182.59	719.32	32.96%	719.32	32.96%
2022 年 12 月 31 日	2,347.96	641.34	27.31%	641.34	27.31%
2021 年 12 月 31 日	1,881.26	309.31	16.44%	610.06	32.43%
2020 年 12 月 31 日	6,698.31	621.24	9.27%	960.10	14.33%

注 1：2020 年度及 2021 年度的期后回款以 12 个月为限，2022 年度、2023 年 1-6 月期后回款统计截止至 2023 年 8 月 31 日；

注 2：2020 年，国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房移交给上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于 2021 年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于 2021 年将上述应收房款转入存货核算。

报告期内，公司以房地产开发销售为主业，一般情况下，包括公司在内的业内企业在项目预售阶段已收取部分房款，并在项目竣工验收、取得购买方付完全款证明并交付使用时确认收入，相关业务形成应收账款的规模较小。最近三年一期，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 971.85 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、0.08%、0.10%和 0.07%，占比较低。

2020 年应收账款期后回款比例较低，主要系 2021 年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此 2020 年对于上海市静安区建设和管理委员会的应收账款相关应收账款于 2021 年转入存货核算，不涉及后续年度期后回款。

2021 年至 2023 年 6 月 30 日，公司应收账款回款比例整体保持稳定，应收账款回款主要来源于账龄 1 年以内商业类项目的租赁款，且历年来公司 1 年以内的应收账款回款情况良好；账龄较长的应收账款主要为上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室等静安区国资委下属部门或企业征用桥东二期和源馨苑等部分房源形成的应收账款，相关企业资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小。

公司持续严格执行客户信用管理制度及应收账款催收管理制度，切实提高回款速度和质量。一方面，公司建立了客户分类管理体系，根据公开资料、财务状况、项目规模等建立客户的信用档案，并根据变化情况及时进行动态，谨慎判断合作的可行性。另一方面，公司严格执行应收账款催收管理制度，按照合同约定

的付款条件提醒客户回款，增加与客户的沟通和对账频率，确保应收账款催收的及时性。同时，公司指派专门人员对重点应收账款进行追踪，制定详细的催收计划，积极与客户协商还款保障公司利益。

综上，报告期内公司应收账款占总资产比例较低，公司应收账款回款主要来源于账龄1年以内的应收账款，且历年来公司1年以内的应收账款回款情况良好；对于账龄较长的应收账款公司将结合企业资质情况采取相关催收措施，预计实质性回收风险较小。

### 3、坏账准备计提政策

#### (1) 按单项计提坏账准备

如客观证据表明某项应收账款已发生信用减值，则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

#### (2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5	50
5年以上	100

### 4、同行业可比公司情况

报告期各期，同行业可比公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

公司	2023年6月30日		
	应收账款坏账准备	应收账款坏账准备	应收账款坏账准备
万通发展	7,893.42	1,214.65	15.39%
上实发展	36,879.06	20,089.54	54.47%
大悦城	50,700.17	12,280.74	24.22%
新黄浦	4,450.69	2,011.95	45.21%
深深房 A	8,945.55	3,357.48	37.53%
<b>平均值</b>	<b>21,773.78</b>	<b>7,790.87</b>	<b>35.36%</b>
<b>公司</b>	<b>2,182.59</b>	<b>1,210.74</b>	<b>55.47%</b>
公司	2022年12月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	7,354.24	1,200.37	16.32%
上实发展	32,849.09	20,109.40	61.22%
大悦城	43,205.01	11,463.41	26.53%
新黄浦	3,960.95	1,981.95	50.04%
深深房 A	9,760.89	3,402.84	34.86%
<b>平均值</b>	<b>19,426.03</b>	<b>7,631.60</b>	<b>37.79%</b>
<b>公司</b>	<b>2,347.96</b>	<b>898.44</b>	<b>38.26%</b>
公司	2021年12月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	6,309.34	871.36	13.81%
上实发展	33,450.00	20,930.07	62.57%
大悦城	38,710.94	8,563.22	22.12%
新黄浦	6,389.17	1,996.79	31.25%
深深房 A	9,223.67	3,118.79	33.81%
<b>平均值</b>	<b>18,816.62</b>	<b>7,096.05</b>	<b>32.71%</b>
<b>公司</b>	<b>1,881.26</b>	<b>761.11</b>	<b>40.46%</b>
公司	2020年12月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	4,995.82	473.90	9.49%
上实发展	48,047.11	12,606.89	26.24%
大悦城	40,475.67	8,564.61	21.16%
新黄浦	7,665.55	568.81	7.42%
深深房 A	8,636.94	2,677.85	31.00%
<b>平均值</b>	<b>21,964.22</b>	<b>4,978.41</b>	<b>19.06%</b>
<b>公司</b>	<b>6,698.31</b>	<b>657.92</b>	<b>9.82%</b>

报告期内，公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成部分应收账款，相关企业资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小。

由上表，2020 年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系国投置业应收监管部门上海市静安区建设和管理委员会的回迁安置房款预计实质性回收风险较小，未计提坏账准备，使得当年度坏账准备计提比例较低。2021、2022 年度，公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司。公司每年末对应收账款中的应收款单项计提坏账准备，在充分考虑应收购房款违约风险以及可收回性的基础上充分计提坏账准备。对于组合计提坏账准备情况，公司在充分考虑以前年度应收账款实际损失率及信用风险特征后，结合公司实际经营情况确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

综上所述：

1) 国投置业于 2009 年承担上海市静安区内桥东二期旧区改造项目的建设工  
作后，公司对于静安区国资委下属单位或企业形成了一定的应收账款及其他应  
收款。应收账款的形成主要系在保障房项目中，相关部门使用公司保障房形成了应  
收房款。其他应收款的形成主要系在土地动拆迁项目中，相关部门尚未完成审计  
结算的动迁成本以及资金占用费。上述应收账款及其他应收款的相关主体资信情  
况良好，公司将积极采取措施进行相关款项的催收。除前述土地动拆迁项目、保  
障房项目外，菜场、为老服务中心项目相关工程建设工作已完成，成本已完成审  
计并已结算，不涉及应收账款和其他应收款；变电站、消防站项目工程建设工  
作已完成，已移交相关部门实际使用，经审计后由财政予以结算，相关结算尾款纳  
入其他非流动资产核算，不涉及应收账款和其他应收款。商办楼项目于 2021 年  
申请自持前，楼盘代建成本由代建存货科目核算，上海市静安区建设和管理委员  
会使用的部分回迁安置房由应收账款科目核算，银行借款利息由其他应收款科目  
核算；申请自持后，前述应收账款、其他应收款转入存货核算。

2) 公司 1 年以内的应收账款占比分别为 15.75%、18.55%、33.06% 及 27.90%，  
3 年以上账龄的应收账款占比分别为 61.50%、77.69%、64.12% 及 68.98%，占  
比较高。其中 1 年以内应收账款主要为客户对于商业类项目的租赁款，3 年以上的

应收账款主要为应收财政结算资金或相关补助。2020年，公司应收账款中4至5年账龄的占比较高，主要系国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房移交给上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于2021年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于2021年将上述应收房款转入存货核算。2021年，公司5年以上应收账款余额为839.67万元，较上一年度增长272.98万元，主要系同属静安区国资委的上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室使用了桥东二期和源馨苑的部分房源而产生的应收房款272.98万元，该应收房款在2021年的账龄由4至5年账龄转入5年以上。2022年至2023年6月30日，公司应收账款结构基本保持稳定。

3) 公司应收账款回款比例整体保持稳定，应收账款回款主要来源于账龄1年以内商业类项目的租赁款，且历年来公司1年以内的应收账款回款情况良好；账龄较长的应收账款主要为上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室等静安区国资委下属部门或企业征用桥东二期和源馨苑等部分房源形成的应收账款，相关企业资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小。

4) 2020年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，2021、2022年度公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司，具备一定的合理性，公司坏账准备计提充分。

**(三) 部分其他应收款账龄较长未计提坏账准备的合理性，结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末其他应收款坏账准备计提是否充分**

最近三年及一期，公司其他应收款账面价值分别为28,973.68万元、6,516.76万元、8,107.29万元和9,871.53万元，占总资产的比例分别为2.00%、0.45%、0.58%和0.71%，呈下降趋势。报告期各期末，公司其他应收款及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应收款余额	11,958.56	10,230.46	8,462.42	30,805.61
其他应收款坏账准备	2,087.02	2,123.17	1,945.66	1,831.92
其他应收款账面价值	9,871.53	8,107.29	6,516.76	28,973.68
计提比例	17.45%	20.75%	22.99%	5.95%

### 1、其他应收款账龄情况

报告期各期末，公司其他应收款余额的账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	4,350.97	36.38%	2,446.82	23.92%
1至2年	984.40	8.23%	1,273.03	12.44%
2至3年	315.29	2.64%	115.65	1.13%
3至4年	89.12	0.75%	0.86	0.01%
4至5年	301.94	2.52%	477.95	4.67%
5年以上	5,916.83	49.48%	5,916.14	57.83%
<b>其他应收款余额</b>	<b>11,958.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,230.46</b>	<b>100.00%</b>
账龄	2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	1,814.09	21.44%	2,150.91	6.98%
1至2年	206.80	2.44%	1,114.38	3.62%
2至3年	0.86	0.01%	2,759.95	8.96%
3至4年	504.21	5.96%	4,663.73	15.14%
4至5年	77.69	0.92%	4,265.18	13.85%
5年以上	5,858.76	69.23%	15,851.46	51.46%
<b>其他应收款余额</b>	<b>8,462.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,805.61</b>	<b>100.00%</b>

公司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，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、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 95.20%、63.40%、40.39%和 34.45%，款项性质为孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向相关部门收取的动迁成本等。



截至 2022 年 12 月 31 日，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	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
上海市静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	5 年以上	40.39	-
中航国际租赁有限公司	备用金、保证金及押金	1,500.00	1 年以内	14.66	15.00
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	555.05	5 年以上	5.43	555.05
舜杰建设（集团）有限公司	其他	523.01	1-2 年	5.11	26.15
小业主维修基金	其他	317.88	1-2 年	3.11	15.89
合计		7,027.71	-	68.70	612.09

2020 年，公司其他应收款中 5 年以上账龄的占比较高，主要系 2020 年国投置业代建的桥东二期旧改项目陆续竣工的部分，需要继续分摊的利息支出作为对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款进行核算，其中账龄在 5 年以上的余额为 9,989.21 万元；其余账龄在 5 年以上的其他应收款主要为应收上海市静安区财政局、上海集银房地产开发有限公司等主体的动迁成本等。2021 年，公司其他应收款由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元，主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目其他应收款，在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后，一并于 2021 年 12 月 31 日将针对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款转入存货核算。2021 年至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款余额逐渐提高，主要系新增融资租赁对应支付的保证金款项。

在公司各年度按欠款方归集的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本及相关资金占用费账龄为 5 年以上，公司未计提坏账准备，主要原因系该动迁工作尚未结束，该动迁成本及相关资金占用费为公司基于孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向相关部门收取的动迁成本对上海市静安区财政局形成的其他应收款，相关动迁成本主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。

## 2、期后回款情况

报告期内，公司各期末其他应收款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	期后回款 (注)	期后回款 比例	截至 2023 年 6 月 30 日回款情况	截至 2023 年 6 月 30 日回款比例
2023 年 6 月 30 日	11,958.56	1,213.60	10.15%	1,213.60	10.15%
2022 年 12 月 31 日	10,230.46	1,589.99	15.54%	1,589.99	15.54%
2021 年 12 月 31 日	8,462.42	576.08	6.81%	872.21	10.31%
2020 年 12 月 31 日	30,805.61	259.68	0.84%	873.75	2.84%

注 1：2020 年度及 2021 年度的期后回款以 12 个月为限，2022 年度、2023 年 1-6 月期后回款统计截止至 2023 年 8 月 31 日；

注 2：2021 年，公司其他应收款余额由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元，主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目利息支出，在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后，一并将 2021 年 12 月 31 日该应收利息支出款项 21,855.72 万元转入存货核算。

最近三年及一期，公司其他应收款账面价值分别为 28,973.68 万元、6,516.76 万元、8,107.29 万元和 9,871.53 万元，占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58%和 0.71%，整体占比较低。

报告期内，公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及履约到期的租赁保证金收回。公司其他应收款期后回款比例较低，主要原因系：一方面，部分保证金及押金履约义务尚未结束，公司预计将于履约义务结束后收回；另一方面，对于桥东二期旧改项目形成的其他应收款（主体包括上海市静安区建设和管理委员会、静安区财政局等），目前桥东二期旧改项目建设工程已竣工，相关工程建设工作已完成，且其中 2013 年 5 月 31 日前的动迁成本已完成审计并已结算（结算回款时点不在报告期内），而 2013 年 5 月 31 日之后的动迁成本由于目前仍有一住户动迁意向尚未确定，相关动迁成本需其确认后进行审计结算，使得报告期内其他应收款的期后回款比例较低。现阶段，公司与静安区国资委下属企业积极推进相关旧改住户的动拆迁工作，已就动拆迁方式达成初步意见，相关工作完成后便会开展动迁成本审计及结算，预计相关其他应收款将具备可收回性。

### 3、坏账准备计提政策

#### (1) 按单项计提坏账准备

如客观证据表明某项其他应收款已发生信用减值，则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

#### (2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5	50
5年以上	100

### 4、同行业可比公司情况

报告期各期，同行业可比公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

公司	2023年6月30日		
	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	87,705.83	8,893.68	10.14%
上实发展	203,841.45	189,704.55	93.06%
大悦城	1,900,534.82	27,235.75	1.43%
新黄浦	24,863.21	20,388.39	82.00%
深深房 A	21,535.09	19,342.85	89.82%
平均值	<b>447,696.08</b>	<b>53,113.04</b>	<b>55.29%</b>
公司	<b>11,958.56</b>	<b>2,087.02</b>	<b>17.45%</b>
公司	2022年12月31日		

	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	79,209.77	8,784.36	11.09%
上实发展	211,211.95	189,738.39	89.83%
大悦城	1,991,320.84	23,906.44	1.20%
新黄浦	28,861.41	20,740.83	71.86%
深深房 A	23,733.57	19,523.06	82.26%
<b>平均值</b>	<b>466,867.51</b>	<b>52,538.62</b>	<b>51.25%</b>
<b>公司</b>	<b>10,230.46</b>	<b>2,123.17</b>	<b>20.75%</b>
	<b>2021 年 12 月 31 日</b>		
公司	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	85,703.50	7,933.51	9.26%
上实发展	215,657.28	195,803.23	90.79%
大悦城	2,455,521.36	24,626.31	1.00%
新黄浦	73,773.84	20,621.94	27.95%
深深房 A	21,875.50	18,919.32	86.49%
<b>平均值</b>	<b>570,506.30</b>	<b>53,580.86</b>	<b>43.10%</b>
<b>公司</b>	<b>8,462.42</b>	<b>1,945.66</b>	<b>22.99%</b>
	<b>2020 年 12 月 31 日</b>		
公司	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	91,771.03	6,201.33	6.76%
上实发展	171,805.88	31,173.78	18.14%
大悦城	2,450,123.60	75,307.10	3.07%
新黄浦	61,328.82	26,194.25	42.71%
深深房 A	22,692.98	19,523.69	86.03%
<b>平均值</b>	<b>559,544.46</b>	<b>31,680.03</b>	<b>31.34%</b>
<b>公司</b>	<b>30,805.61</b>	<b>1,831.92</b>	<b>5.95%</b>

由上表，公司各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系相关部门的动迁工作尚未结束，该动迁成本为公司基于历史原因对上海市静安区财政局形成的其他应收款，相关主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。

综上所述，2020 年，公司其他应收款中 5 年以上账龄的占比较高，主要系 2020 年国投置业代建的桥东二期旧改项目陆续竣工的部分，需要继续分摊的利

息支出作为对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款进行核算，其中账龄在 5 年以上的余额为 9,989.21 万元，其余账龄在 5 年以上的其他应收款主要为应收其他主体的动迁成本等。2021 年，公司其他应收款由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元，主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目其他应收款，在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后，一并将 2021 年 12 月 31 日该其他应收款项 21,855.72 万元转入存货核算。2021 年至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款余额逐渐提高，主要系新增的融资租赁保证金。在公司各年度按欠款方归集的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本账龄为 5 年以上，公司未计提坏账准备，主要原因系该动迁工作尚未结束，该动迁成本为公司基于历史原因对上海市静安区财政局形成的其他应收款，相关主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。报告期内，公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及租赁保证金的支付，公司其他应收款期后回款比例较低，主要原因系一方面，部分保证金及押金履约义务尚未结束，公司预计将于履约义务结束后收回；另一方面，项目建设施工水电费需项目竣工后结算时扣除，目前部分其他应收款对应项目仍在建设阶段。公司各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系公司对于上海市静安区财政局的动迁成本及相关资金占用费未计提坏账准备，具备一定的合理性，公司坏账准备计提充分。

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

- 1、获取发行人报告期内房地产项目明细表，了解项目建设周期、建设进度、预计完工时间、销售回款面积等情况；
- 2、取得发行人开发产品与开发成本明细表，了解报告期内发行人开发产品与开发成本主要项目的构成及变动情况；
- 3、取得发行人存货跌价准备计算明细表，对发行人开发成本与开发产品主要项目周边楼盘价格等信息进行查阅，复核存货跌价准备计提的准确性；
- 4、查阅发行人开发成本与开发产品所在地区的房地产市场环境信息，了解

存货项目的背景与存货跌价准备计提的充分性与合理性；

5、通过公开渠道查询同行业可比公司报告期内的存货坏账计提政策与计提金额，并与发行人进行比较分析；

6、获取并检查发行人对应收款项的坏账计提政策，了解管理层按信用风险特征划分组合的考虑，评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的预期信用；

7、获取发行人各期应收款项明细表，复核发行人应收款项坏账准备的计算过程，分析发行人应收款项的金额及占比、账龄、期后回款等情况是否存在重大异常、应收款项坏账准备计提是否充分；

8、查阅同行业可比公司公开信息，分析其应收账款坏账准备计提情况与发行人是否一致，以及相关差异的原因及合理性；

9、获取发行人各期其他应收款明细表，分析发行人其他应收款的金额及占比、账龄、坏账准备计提情况。

## （二）核查意见

1、报告期内，发行人开发成本主要项目建设正常，开发产品中商业类项目暂余存量较多具有一定的合理性，存货期后销售情况良好，存货跌价准备计提政策符合企业会计准则的规定，与同行业可比公司之间不存在明显差异，存货跌价准备计提充分。

2、2020年，发行人应收账款中4至5年账龄的占比较高；2022年至2023年6月30日，发行人应收账款结构基本保持稳定。报告期内公司应收账款占总资产比例较低，应收账款期后回款主要来源于账龄1年以内的应收账款，账龄较长的应收账款主要为公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成的应收账款，公司预计实质性回收风险较小。2020年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，2021、2022年度公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司，具有一定的合理性，公司应收账款坏账准备计提充分。

3、2020年，发行人其他应收款中5年以上账龄的占比较高；2021年，发行人其他应收款金额相较2020年有所下降；2021年至2023年6月30日，发行人其他应收款余额逐渐提高，主要系新增租赁保证金。在公司各年度按欠款方归集

的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本账龄为5年以上，发行人未计提坏账准备具有一定的合理性。报告期内，公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及租赁保证金的支付。发行人各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，具有一定的合理性，公司其他应收款坏账准备计提充分。

4、发行人桥东二期旧区改造项目中，应收账款主要为保障房项目中上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室、上海市静安区建设和管理委员会使用部分房源形成的应收房款，其他应收款主要为土地动拆迁项目中上海市静安区财政局待结算的动迁成本及相关资金占用费，发行对上述主体不存在既有应收账款又有其他应收款的情形。

## 问题 7.关于财务性投资

根据募集说明书，截至最近一期末，公司持有的财务性投资账面价值为 9,216.00 万元；长期股权投资中对上海闸北北方小额贷款股份有限公司的投资 4,687.72 万元未认定财务性投资。

请发行人说明：（1）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确；（2）公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

### 一、发行人说明事项

（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确

#### 1、财务性投资认定标准

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条的相关规定，

“（一）财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

（二）围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。



(三) 上市公司及其子公司参股类金融公司的, 适用本条要求; 经营类金融业务的不适用本条, 经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

(四) 基于历史原因, 通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资, 不纳入财务性投资计算口径。

(五) 金额较大是指, 公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十(不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额)。”

## 2、财务性投资认定依据分析

公司围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针, 加强房地产开发主业的高质量发展, 积极推动新能源、新材料业务的战略转型。基于以上发展战略, 公司的投资主要围绕房地产开发主业、新能源及新材料业务, 或通过相关综合服务协同主业发展。公司关于财务性投资的认定依据准确, 符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条的相关规定, 具体分析如下:

### (1) 长期股权投资

截至 2023 年 6 月 30 日, 公司长期股权投资的账面价值为 17,832.94 万元, 系公司对联营企业的投资, 具体情况如下:

公司名称	账面价值 (万元)	持股比例	参股时间	主营业务
西藏国能矿业发展有限公司	12,749.10	41.00%	2010 年	硼矿及其伴生矿
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	4,600.21	40.00%	2009 年	小额贷款
西藏旺盛投资有限公司	483.63	27.00%	2014 年	矿业投资、矿产品加工、销售等
陕西国能新材料有限公司	-	41.00%	2014 年	石墨及碳素制品制造、石墨烯材料销售等
赛特(上海)商业管理有限公司	-	33.50%	2016 年	服装、服饰、箱包、珠宝首饰等
<b>合计</b>	<b>17,832.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注: 陕西国能新材料有限公司已在权益法下确认投资损益并已计提减值准备余额 730.73 万元, 截至 2019 年末账面价值已为零; 赛特(上海)商业管理有限公司已在权益法下确认投资损益, 截至 2018 年末账面价值已为零。

公司投资的联营企业中：西藏国能矿业发展有限公司、西藏旺盛投资有限公司、陕西国能新材料有限公司所从事的业务属于新能源、新材料领域，为公司的培育业务，在未来几年内逐步实现收益后，有望转化为公司的核心业务；上海闸北北方小额贷款股份有限公司属于类金融机构，公司拟将间接持有的上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40% 股权协议转让至上海北方企业（集团）有限公司；赛特（上海）商业管理有限公司所从事的业务属于商业零售领域，与公司的商业地产开发及运营主业息息相关。具体分析如下：

#### 1) 新能源、新材料领域

为提升公司市场竞争力、盈利能力、国有资产保值增值能力、回报投资者能力及服务区域经济社会能力，公司近年来不断深耕房地产主业的发展，同时积极推动向新能源、新材料业务的战略转型。

公司投资新能源、新材料领域符合公司提出的“创新驱动、转型发展”的整体战略布局，深化落实了上海市静安区国有资产监督管理委员会《静安区国资国企改革“十四五”规划》（静国资委规〔2021〕1号）中“西藏城投要加快由依靠房地产开发为主向新材料、新能源等领域进行拓展，以优化上市公司主业结构，实施适时转型”的规划要求。此外，公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会报送的《西藏城市发展投资股份有限公司企业主营业务目录报告》中亦明确了公司目前的核心业务为商品房销售、商业管理等，培育业务为酒店住宿、餐饮以及锂盐产品的提取与销售，虽然培育业务的总资产、营业收入及利润总额仍较小，但代表了公司的未来产业发展方向，未来有望成为公司的核心业务。

##### ① 西藏国能矿业发展有限公司

公司于 2010 年收购西藏国能矿业发展有限公司 41% 股权，西藏国能矿业发展有限公司主营业务为硼矿、锂矿、钾矿的开采，目前持有结则茶卡和龙木措盐湖矿区的采矿许可证。两湖合计碳酸锂储量 390 万吨、钾肥 2,800 万吨、硼（以三氧化二硼）330 万吨，其中碳酸锂储量居世界前列。锂资源的收储和开发符合国务院“十二五”发展规划重点发展新能源、新材料的产业政策，亦符合西藏自治区人民政府《西藏自治区“十二五”时期矿产业发展规划》（藏政发〔2011〕133 号文件）规划重点发展藏西盐湖产业的产业扶植政策，两湖开发项目被列入西藏自治区“十二五”规划发展的重点矿业项目。

西藏国能矿业发展有限公司作为公司投资盐湖资源开发项目的经营方，于2021年4月完成结则茶卡盐湖矿区的采矿许可证续证，于2022年4月完成龙木错盐湖矿区的采矿证续证，完善了资源合法性。2022年，西藏国能矿业发展有限公司超额完成年度生产计划，在市场锂盐价格持续高企的背景下，西藏国能矿业发展有限公司及时调整经营策略，主动加压，采取对盐田卤水摊薄制卤加快浓缩、提高结晶池的周转率，完成了四次结晶池梯度层制作等多种措施，产出磷酸锂矿产品总重约千吨，西藏国能矿业发展有限公司实现主营业务收入25,111.64万元，首次实现盈利。

目前公司正全力推进两湖扩能前期行政审批手续工作，包括结则茶卡盐湖矿区6万吨锂盐项目和龙木错盐湖矿区7万吨锂盐项目的各项报告编制及评审工作，并且同步推进两湖扩能项目设计、人员培训、生产物资踩点和资金准备等各项工作。

公司投资西藏国能矿业发展有限公司契合公司的新能源业务板块及战略发展方向，有助于进一步推进公司的战略转型升级，提升公司整体经济效益，实现可持续发展。

## ② 西藏旺盛投资有限公司

西藏旺盛投资有限公司与公司共同推进矿产资源的联合科考工作。矿产资源是经济社会发展的重要基础，公司投资西藏旺盛投资有限公司契合公司的新能源业务板块及战略发展方向，通过找矿工作的开展提升公司的矿产资源保障能力，为公司的战略性资源储备奠定物质基础，有助于进一步推进公司的战略转型升级，提升公司整体经济效益，实现可持续发展。

## ③ 陕西国能新材料有限公司

陕西国能新材料有限公司系公司投资石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目的经营方。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。

陕西国能新材料有限公司作为公司新材料产业发展的纵向发展基地，以碳纳米新材料等关键原料为依托，为公司在新材料行业的发展提供重要支撑。公司投资陕西国能新材料有限公司契合公司的新材料业务板块及战略发展方向，有助于进一步推进公司的战略转型升级，提升公司整体经济效益，实现可持续发展。

公司根据《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定，经审慎判断，将对西藏国能矿业发展有限公司、西藏旺盛投资有限公司及陕西国能新材料有限公司的投资认定为财务性投资。

## 2) 金融领域

上海闸北北方小额贷款股份有限公司属于类金融机构，系经上海市金融服务办公室沪金融办复[2009]29 号批准，由公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司于 2009 年发起投资设立。公司投资上海闸北北方小额贷款股份有限公司系历史原因形成，系当时公司涉足自营金融产业的初步尝试，公司已作为主要股东持股 10 余年，初始取得股权、持有股权过程中及未来均不以获取短期回报为主要目的。公司根据《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定，经审慎判断，将对上海闸北北方小额贷款股份有限公司的投资认定为财务性投资。

为提高经营管理效率，专注主营业务，公司将全资子公司上海北方城市发展投资有限公司持有的上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40.00% 股权协议转让至上海北方企业（集团）有限公司。2023 年 7 月 3 日，上海北方企业（集团）有限公司召开了 2023 年董事会第 18 次会议，审议通过了《关于北方集团收购北方小贷股份的汇报》。2023 年 7 月 18 日，公司召开了第九届董事会第十六次（临时）会议，审议通过了《关于公司全资子公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40% 股权的议案》。同日，金证（上海）资产评估有限公司完成了对标的股权的评估工作，并出具了金证评报字[2023]第 0191 号评估报告。2023 年 7 月 25 日，上海北方城市发展投资有限公司与上海北方企业（集团）有限公

司签订了《股权转让协议》。该协议自双方签字盖章之日起成立，在相关有权部门批复同意后生效。在协议生效后 30 日内，上海北方企业（集团）有限公司将一次性向上海北方城市发展投资有限公司支付全部转让价款。2023 年 7 月 26 日，国浩律师（上海）事务所出具了《关于上海闸北北方小额贷款股份有限公司申请变更股份事宜的法律意见书》。2023 年 8 月 1 日，上海市静安区国有资产监督管理委员会召开了主任办公会议，出具了《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[2023]80 号），同意了上述股权转让事宜。2023 年 8 月 3 日，金证评报字[2023]第 0191 号评估报告于上海市静安区国有资产监督管理委员会完成评估备案。2023 年 8 月 28 日，上海市地方金融监督管理局印发了《关于同意上海闸北北方小额贷款股份有限公司股权、法定代表人及董事长变更的批复》（沪金监[2023]181 号），同意了上述股权转让事宜。2023 年 8 月 29 日，上海北方企业（集团）有限公司向上海北方城市发展投资有限公司支付了股权转让价款。

根据《公司法》和《中华人民共和国市场主体登记管理条例》等相关规定，股份公司的股东变更不属于需要向登记机关办理登记或备案的事项，同时经咨询确认，上海闸北北方小额贷款股份有限公司的登记部门上海市市场监督管理局也明确不予受理非上市股份公司股东变更登记，由非上市股份公司自行在市场主体年报中予以公示更新即可。因此，股权转让价款支付完毕后本次股权转让事项即履行完毕。

### 3) 商业零售领域

赛特（上海）商业管理有限公司系公司在房地产开发主业中针对商业地产及商业零售产业的开发而进行的投资布局。公司投资赛特（上海）商业管理有限公司一方面能够为自身的商业项目提供运营服务，另一方面能够为公司在当前的商业地产运营形势下，探索新业态发展思路打下基础。公司投资赛特（上海）商业管理有限公司符合公司的房地产开发主业及战略发展方向，不属于财务性投资。

## (2) 其他权益工具投资

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他权益工具投资账面价值为 9,819.98 万元，系持有的参股公司投资，具体情况如下：

公司名称	账面价值(万元)	持股比例	参股时间	主营业务
------	----------	------	------	------

公司名称	账面价值(万元)	持股比例	参股时间	主营业务
上海农村商业银行股份有限公司	8,720.00	0.17%	2019年	吸收公众存款、发放贷款等商业银行常规业务
上海星舜置业有限公司	899.98	10.00%	2010年	房地产开发经营、建筑装饰材料销售等
上海和诚房地产有限公司	200.00	40.00%	2005年	房地产开发经营、旧城区开发改造、物业管理等
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	-	10.00%	2006年	为本市场内经营者提供市场管理服务、停车场管理服务
<b>合计</b>	<b>9,819.98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注：上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司报告期内期末余额逐年下降，截至2022年末余额已为0。

如上表所示，公司投资的参股公司中：上海星舜置业有限公司、上海和诚房地产有限公司主营业务涉及房地产开发经营；上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司系公司旗下物业七浦路服装批发市场的经营管理方；上述参股企业不属于类金融机构，均为公司的产业投资，符合发行人的主营业务及战略发展方向，不属于财务性投资。

上海农村商业银行股份有限公司（601825.SH）属于金融机构，公司认购其原始股属于财务性投资。

### （3）其他流动资产

截至2023年6月30日，公司其他流动资产账面价值为29,976.72万元，主要系预交及待抵扣税金，具体情况如下：

项目	账面价值（万元）	占比
预交及待抵扣税金	29,956.13	99.93%
合同取得成本	20.59	0.07%
合计	29,976.72	100.00%

如上表所示，截至2023年6月30日，公司预交及待抵扣税金账面价值为29,956.13万元，占期末其他流动资产账面价值的99.93%；公司合同取得成本账面价值为20.59万元，占期末其他流动资产账面价值的0.07%，系为取得合同发生的佣金支出。公司其他流动资产科目不涉及财务性投资。

(二) 公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

1、公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

截至 2023 年 6 月 30 日，公司可能涉及财务性投资的相关报表科目情况如下：

科目名称	账面价值（万元）	主要核算内容	是否可能涉及财务性投资
交易性金融资产	-	-	不涉及
预付款项	1,116.49	建筑工程、酒店管理等采购款	不涉及
其他应收款	9,871.53	动迁成本及保证金	不涉及
一年内到期的非流动资产	-	-	不涉及
其他流动资产	29,976.72	预交及待抵扣税金及合同取得成本	可能涉及
长期应收款	-	-	不涉及
长期股权投资	17,832.94	联营企业股权投资	可能涉及
其他权益工具投资	9,819.98	参股企业股权投资	可能涉及
其他非流动资产	18,583.00	待结算资产	不涉及

如上表所示，公司的长期股权投资和其他权益工具投资科目可能涉及财务性投资，关于公司长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等请参见本问询回复之“问题 7.关于财务性投资”之“一、发行人说明”之“（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确”之“2、财务性投资认定依据分析”部分。

综上，截至报告期末，公司持有的财务性投资账面价值为 26,552.94 万元，占公司期末归母净资产的 6.99%，公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形。

2、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

2023年3月20日，公司召开第九届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票预案的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等与本次向特定对象发行A股股票有关的议案。

自本次发行相关董事会决议日（即2023年3月20日）前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，具体如下：

### （1）投资类金融业务

公司参股上海 闸北北方小额贷款股份有限公司属于投资类金融业务。截至本反馈意见回复出具日，公司已将上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40.00% 股权协议转让至上海北方企业（集团）有限公司。具体情况请参见本问询回复之“问题7.关于财务性投资”之“一、发行人说明”之“（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确”之“2、财务性投资认定依据分析”之“长期股权投资”部分。

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在对上海闸北北方小额贷款股份有限公司有新增投入或拟新增投入的情形。

### （2）非金融企业投资金融业务

截至本反馈意见回复出具日，公司投资金融业务的情况如下：

公司名称	成立时间	参股时间	持股比例	主营业务	是否为财务性投资
上海农村商业银行股份有限公司	2005年	2019年	0.17%	吸收公众存款、发放贷款等商业银行常规业务	是

2019年，公司投资上海农村商业银行股份有限公司并持有其0.17%的股份，属于财务性投资。

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不



存在对上海农村商业银行股份有限公司有新增投入或拟新增投入的情形。

### **(3) 与公司主营业务无关的股权投资**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在与公司主营业务无关的股权投资的情形，亦无实施与公司主营业务无关的股权投资的计划。

### **(4) 投资产业基金、并购基金**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在投资产业基金、并购基金的情形，亦无投资产业基金、并购基金的计划。

### **(5) 拆借资金**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在对外拆借资金的情形，亦无对外拆借资金的计划。

### **(6) 委托贷款**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在将资金以委托贷款的形式借予他人的情形，亦无实施委托贷款的计划。

### **(7) 以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资的情形，亦无以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资的计划。

### **(8) 购买收益波动大且风险较高的金融产品**

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形，亦无购买收益波动大且风险较高的金融产品的计划。

综上，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，因此不涉及扣减募集资金的情况。

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

- 1、查阅中国证监会、上交所关于财务性投资认定的相关规定；
- 2、获取并核查发行人财务报表中可能涉及财务性投资的相关科目明细；
- 3、通过公开信息查询被投资企业的相关工商信息、主营业务情况等；
- 4、查阅发行人公告文件，包括相关董事会、股东大会会议文件、定期报告及相关临时公告，核查发行人是否存在相关财务性投资及类金融业务的情况；
- 5、访谈发行人财务负责人，了解发行人对外投资的投资背景、投资目的、投资期限、形成过程、与公司主营业务的关系等情况；
- 6、访谈发行人财务负责人，了解发行人自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况。

### （二）核查意见

- 1、公司对于财务性投资的认定依据准确；
- 2、公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形；
- 3、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，因此不涉及扣减募集资金的情况；
- 4、公司符合《证券期货法律适用意见第18号》第1条、《监管规则适用指引——发行类第7号》第1条的相关规定。

## 问题 8.关于其他

8.1 根据申报材料, 1) 报告内前五大客户中存在部分客户销售金额相同; 2) 2023 年 3 月末公司存在生产性生物资产 21,945.19 万元; 3) 报告期末, 发行人其他非流动资产主要系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。

请发行人说明: (1) 前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性; (2) 2023 年 3 月末生产性生物资产的具体内容, 是否存在减值风险; (3) 其他非流动资产的主要内容、金额, 桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况, 是否存在无法结算、大额减值的风险。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

### 一、发行人说明事项

#### (一) 前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性

##### 1、公司房地产开发销售业务前五大客户情况

报告期内, 公司房地产开发销售业务前五大客户情况如下:

期间	序号	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务收入的比重
2023 年 1-6 月	1	客户一	1,425.29	1.52%
	2	客户二	1,424.31	1.52%
	3	客户三	1,424.31	1.52%
	4	客户四	1,424.31	1.52%
	5	客户五	1,381.33	1.47%
			合计	<b>7,079.55</b>
2022 年度	1	客户一	2,043.25	0.88%
	2	客户二	1,425.29	0.61%
	3	客户三	1,425.29	0.61%
	4	客户四	1,424.31	0.61%

期间	序号	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务收入的比重
	5	客户五	1,424.31	0.61%
	合计		<b>7,742.45</b>	<b>3.33%</b>
2021 年度	1	客户一	1,286.83	0.53%
	2	客户二	1,230.85	0.51%
	3	客户三	1,228.98	0.51%
	4	客户四	1,227.46	0.51%
	5	客户五	1,050.85	0.43%
	合计		<b>6,024.98</b>	<b>2.49%</b>
2020 年度	1	客户一	1,298.21	0.73%
	2	客户二	1,245.74	0.70%
	3	客户三	1,232.06	0.69%
	4	客户四	1,220.10	0.68%
	5	客户五	1,217.46	0.68%
	合计		<b>6,213.57</b>	<b>3.49%</b>

## 2、前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性

公司房地产开发销售业务的客户主要为个人消费者，部分客户销售金额相同系采购同一房地产项目下相同建筑面积、同类型商品房所致。

### (二) 2023 年 3 月末生产性生物资产的具体内容，是否存在减值风险

2023 年 4 月 29 日，公司公告 2023 年第一季度报告，截至 2023 年 3 月 31 日，公司生产性生物资产账面价值为 0 元，无形资产账面价值为 219,451,901.26 元。

根据 2023 年 6 月 2 日提交的申请材料，经核对，“2023 年 3 月末公司存在生产性生物资产 21,945.19 万元”系操作 Excel 计算表格时不慎造成笔误，由此给贵所审核工作带来不便，深表歉意。在贵所的指引下，项目组在修订申请材料时发现了上述笔误并进行了更正，更正后的情况如下所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	<b>21,945.19</b>	22,089.64	22,782.19	23,473.16

综上，报告期内，公司不存在生产性生物资产，亦不存在相关资产减值风险。

(三) 其他非流动资产的主要内容、金额，桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况，是否存在无法结算、大额减值的风险

### 1、其他非流动资产的主要内容、金额

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

其他非流动资产的主要内容和金额情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
桥东二期-变电站	10,642.13	10,642.13	10,548.28	-
桥东二期-消防站	7,940.87	7,933.61	7,677.50	-
合计	<b>18,583.00</b>	<b>18,575.74</b>	<b>18,225.78</b>	-

注：上述各期末数据的变动系工程暂估数调整所致。

### 2、桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况，是否存在无法结算、大额减值的风险

桥东二期项目消防站及变电站系为政府代建并将要移交给政府的资产，其形成的背景如下所述：

2009 年，根据上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）出具的“闸府办便函【2009】第 118 号文”的精神，从 2009 年起公司全资孙公司上海国投置业有限公司（以下简称“国投置业”）承担了区内桥东二期旧区改造项目的建设，包括土地动拆迁及保障房、商办楼建设工作等。根据 2009 年签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪闸规土（2009）出让合同第 011 号（1.0 版）约定：中标者必须在住宅用地里配建菜场一所，建筑面积 2000 平方米；配建 110KV 变电站一座，具体建设规模征询供电部门意见。后应上海市静安区政府要求，公司在商办地块内增设中兴消防站。

2021年7月8日，公司向静安区国资委出具了“藏投请【2021】3号”《关于桥东二期项目商办楼部分申请自持经营的请示》，申请由公司自持经营桥东二期中的四幢商办楼。

2021年8月10日，静安区国资委出具了“静国资委办告【2021】59号文”，原则同意国投置业继续持有商办项目开展经营。

根据上述文件，变电站和消防站将移交给相关部门，经审计后由财政予以结算。截止本回复出具日，变电站和消防站已移交相关部门实际使用，公司已申请豁免披露桥东二期项目消防站及变电站结算进展及后续安排情况

综上所述，桥东二期项目消防站及变电站不存在无法结算、大额减值的风险。

## 二、会计师核查事项

### （一）核查程序

1、查阅报告期内前五大客户的基本情况，查阅报告期内销售台账、前五大客户销售合同等相关资料，查阅发行人出具的关于行业和发行人销售模式的说明文件，查询发行人前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因；

2、查阅了报告期内发行人的审计报告及财务报表；

3、获取其他非流动资产明细等资料，取得桥东二期项目消防站及变电站项目的基本资料、了解结算情况；

4、取得发行人《关于桥东二期旧改项目变电站及消防站成本审计后财政结算的情况说明》文件。

### （二）核查意见

1、发行人前五大客户中存在部分客户销售金额相同系采购同一房地产项目下相同建筑面积、同类型商品房所致，具有合理性。

2、报告期内，发行人不存在生产性生物资产。

3、其他非流动资产的主要内容为待产权过户的桥东二期项目消防站及变电站，目前正处于政府结算审计中，待审计结束后进行结算，未发现无法结算、大额减值的风险。

(此页无正文，为立信会计师事务所(特殊普通合伙)关于上海证券交易所《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》的回复意见之签字盖章页)



中国注册会计师：

韩合



中国注册会计师：

赵键



中国·上海

二〇二三年十一月十六日





# 营业执照

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202307030022

(副本)

名称

类别 (特殊普通合伙)



执行事务合伙人

经营范围

审计报告; 清算审计; 验资; 代理记账; 资产评估; 税务咨询; 法律事务; 企业管理咨询; 企业并购; 破产清算; 内部控制; 信息系统; 其他经济鉴证业务。  
【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】

此复印件与原件一致, 仅供使用, 其它无效。  
公司名称: 西藏信安投资咨询有限公司  
年 月 日 出具

资 额 人民币14550.0000万元整

立 日期 2011年01月24日

经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关



2011年 第 03 号

市场主体更多许可  
事项, 请至本所  
咨询, 以便更多  
市场主体享受  
便利服务。



证书序号: 0001247

# 说明

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。

**仅供出报告使用, 其他无效**  
《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。

3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所

## 执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建荣

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



姓 名 韩颖  
 Full name  
 性 别 女  
 Sex  
 出生日期 1969-12-13  
 Date of birth  
 工作单位 立信会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 310112196912130045  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
 / /

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

此复印件与原件一致仅供 出报告 使用，其它无效。  
 公司名称：西藏城市居民教育股份有限公司  
 年 月 日

年 月 日  
 / /



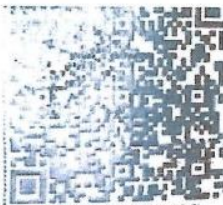


姓名 赵健  
 Full name 男  
 Sex 1980-02-05  
 Date of birth 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 210702198002050035  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



赵健(310000061036)  
 您已通过2020年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2020年08月31日



赵健(310000061036)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



赵健的年检二维码

此复印件与原件一致仅供 出报告 使用，其它无效。  
 公司名称: 西藏城市发展投资有限公司  
 年 月 日

年 月 日