

债券代码：175245.SH

债券简称：20 藏城发

债券代码：137747.SH

债券简称：22 藏城发

# 西藏城市发展投资股份有限公司公司债券 受托管理事务报告

（2024 年度）

受托管理人



（住所：济南市经七路 86 号证券大厦）

2025 年 6 月

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“发行人”“西藏城投”或“公司”）对外披露的《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目 录

|  |    |
|--|----|
| 第一章 公司债券概况 .....                       | 1  |
| 一、发行人基本情况 .....                        | 1  |
| 二、公司债券发行核准情况 .....                     | 2  |
| 三、公司债券的主要条款 .....                      | 2  |
| 第二章 受托管理人履职情况 .....                    | 4  |
| 一、受托管理人履职情况 .....                      | 4  |
| 二、利益冲突防范情况 .....                       | 4  |
| 第三章 发行人的经营与财务情况 .....                  | 5  |
| 一、发行人 2024 年度经营情况 .....                | 5  |
| 二、发行人 2024 年度财务情况 .....                | 7  |
| 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....      | 10 |
| 一、20 藏城发募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 .....   | 10 |
| 二、22 藏城发募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况 .....   | 11 |
| 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....             | 12 |
| 第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况 .....             | 14 |
| 一、公司债券内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....           | 14 |
| 第七章 报告期内本息偿付情况 .....                   | 17 |
| 一、债券本息偿付情况 .....                       | 17 |
| 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....   | 18 |
| 一、“20 藏城发”债券特殊条款 .....                 | 18 |
| 二、“22 藏城发”债券特殊条款 .....                 | 18 |
| 第九章 债券持有人会议召开的情况 .....                 | 21 |
| 第十章 发行人偿债意愿和能力分析 .....                 | 22 |
| 一、发行人偿债能力分析 .....                      | 22 |
| 二、发行人偿债意愿情况 .....                      | 24 |
| 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况 ..... | 25 |
| 第十二章 特殊事项情况 .....                      | 26 |

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行人基本情况

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：陈卫东

成立日期：1996 年 10 月 25 日

上市时间：1996 年 11 月 8 日

上市地点：上海证券交易所

股票简称及代码：西藏城投（600773）

注册资本：95,158.6865 万元

实缴资本：95,158.6865 万元

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

办公地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

统一社会信用代码：91540000219664071B

信息披露事务负责人：刘颖

信息披露联络人：黄伟华

所属行业：房地产业

经营范围：对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 二、公司债券发行核准情况

2020年5月22日，公司第八届董事会第十七次（临时）会议审议通过了《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》《关于公司本次面向专业投资者公开发行公司债券的议案》和《关于提请股东大会授权董事会或其授权人士办理与本次公开发行公司债券相关事宜的议案》。2020年6月8日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过了上述议案，计划公开发行总规模不超过人民币9亿元（含9亿元）的公司债券。

2020年9月21日，经中国证监会注册（证监许可〔2020〕2294号），公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币8亿元的公司债券。

2020年11月13日，西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为2亿元，期限为5（3+2）年，票面利率4.50%。

2022年9月2日，西藏城市发展投资股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为6亿元，期限为5（3+2）年，票面利率3.75%。

## 三、公司债券的主要条款

（一）西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）主要条款如下：

- 1、债券简称：20藏城发。
- 2、债券代码：175245.SH。
- 3、发行规模：2亿元。
- 4、票面利率：发行时票面利率4.50%；当前票面利率3.80%。
- 5、债券期限：5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、起息日：2020年11月17日。

7、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

8、增信情况：本期债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

9、募集资金用途：置换发行人偿还“15藏城投”公司债券利息和回售本金所使用的自有资金。

10、上市地：上海证券交易所。

**（二）西藏城市发展投资股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）主要条款如下：**

1、债券简称：22藏城发。

2、债券代码：137747.SH。

3、发行规模：6亿元。

4、发行时票面利率：3.75%。

5、债券期限：5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、起息日：2022年9月7日。

7、信用级别：经新世纪资评综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。

8、增信情况：本期债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

9、募集资金用途：用于偿还即将到期的“15藏城投”公司债券本金。

10、上市地：上海证券交易所。

## 第二章 受托管理人履职情况

### 一、受托管理人履职情况

2024 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关法律、法规、规范性文件、自律规则以及相关债券募集说明书、受托管理协议等文件的约定，履行了相关债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 二、利益冲突防范情况

针对中泰证券在履职时可能存在的利益冲突，中泰证券已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，中泰证券在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

### 第三章 发行人的经营与财务情况

#### 一、发行人 2024 年度经营情况

公司的主营业务包括房地产销售、客房餐饮和商品销售，其中最重要的收入来源为房地产销售业务。

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

##### 1、发行人的营业收入及成本情况

最近三年，公司总体经营情况如下：

单位：万元、%

| 项目            | 2024 年度    | 2023 年度    | 2022 年度    |
|---------------|------------|------------|------------|
| 营业收入          | 118,298.13 | 239,527.54 | 245,647.87 |
| 营业成本          | 97,797.76  | 159,155.52 | 168,366.56 |
| 营业利润          | 4,720.78   | 5,809.30   | 15,315.00  |
| 利润总额          | 4,707.81   | 5,785.26   | 15,304.61  |
| 净利润           | -3,788.31  | -412.25    | 4,776.69   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,254.99   | 6,199.26   | 11,724.66  |
| 综合收益总额        | -480.72    | -790.85    | 3,731.34   |
| 营业毛利率         | 17.33      | 33.55      | 31.46      |

近三年，发行人营业收入分别为245,647.87万元、239,527.54万元和118,298.13万元，营业成本分别为168,366.56万元、159,155.52万元和97,797.76万元，近三年发行人营业收入逐年下降主要系因国内房地产行业调整因素导致发行人房地产项目去化进度较为缓慢所致。

近三年，发行人营业利润分别为15,315.00万元、5,809.30万元和4,720.78万元，净利润分别为4,776.69万元、-412.25万元和-3,788.31万元，近三年发行人营业利润和净利润呈现逐年下降趋势，主要系受房地产行业整体下行及项目周期影响，公司房产销售收入显著下降，进而直接导致发行人营业利润和净利润下降。



近三年，发行人归母净利润分别为11,724.66万元、6,199.26万元和1,254.99万元，呈现逐年下滑趋势，主要系因国内房地产行业调整因素导致发行人房地产项目去化进度较为缓慢，利润情况逐年下滑所致。发行人近三年归母净利润高于净利润主要系非全资子公司亏损以及发行人取得非经常性损益（处置子公司产生投资收益、政府补助）所致。

## 2、发行人的主营业务结构

最近三年，公司的营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目     | 2024 年度    |        | 2023 年度    |        | 2022 年     |        |
|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|        | 营业收入       | 占比     | 营业收入       | 占比     | 营业收入       | 占比     |
| 主营业务收入 | 113,771.49 | 96.17  | 235,516.87 | 98.33  | 242,969.89 | 98.91  |
| 房地产销售  | 100,593.98 | 85.03  | 228,498.40 | 95.40  | 232,608.98 | 94.69  |
| 商场经营   | 7,320.11   | 6.19   | 6,809.11   | 2.84   | 5,001.35   | 2.04   |
| 客房餐饮收入 | 4,229.40   | 3.58   | 209.36     | 0.09   | 5,359.56   | 2.18   |
| 销售代理   | 1,628.00   | 1.38   | -          | -      | -          | -      |
| 其他业务收入 | 4,526.64   | 3.83   | 4,010.67   | 1.67   | 2,677.98   | 1.09   |
| 合计     | 118,298.13 | 100.00 | 239,527.54 | 100.00 | 245,647.87 | 100.00 |

近三年，发行人营业收入分别为245,647.87万元、239,527.54万元和118,298.13万元，因房地产行业调整，近三年发行人营业收入呈下降趋势。其中，房地产业务收入占比分别为94.69%、95.40%和85.03%，发行人其他业务收入主要系投资性房地产项目租转售产生的收入以及投资性房地产项目的租金收入。

最近三年，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目     | 2024 年度   |        | 2023 年度    |        | 2022 年度    |        |
|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|
|        | 营业成本      | 占比     | 营业成本       | 占比     | 营业成本       | 占比     |
| 主营业务成本 | 96,193.98 | 98.36  | 157,212.17 | 98.78  | 167,157.59 | 99.28  |
| 房地产销售  | 92,699.30 | 94.79  | 156,405.27 | 98.27  | 165,815.65 | 98.48  |
| 商品销售   | 960.42    | 0.98   | 791.01     | 0.50   | 735.45     | 0.44   |
| 销售代理   | 2,408.16  | 2.46   | -          | -      | -          | -      |
| 客房餐饮   | 126.10    | 0.13   | 15.89      | 0.01   | 606.49     | 0.36   |
| 其他业务成本 | 1,603.78  | 1.64   | 1,943.35   | 1.22   | 1,208.97   | 0.72   |
| 合计     | 97,797.76 | 100.00 | 159,155.52 | 100.00 | 168,366.56 | 100.00 |

近三年，发行人营业成本分别为 168,366.56 万元、159,155.52 万元和 97,797.76

万元，营业成本以房地产销售成本为主。近三年，发行人房地产销售成本在同期营业成本中占比分别为 98.48%、98.72%和 94.79%。总体来看，近三年发行人的营业成本与营业收入的构成情况、发展趋势基本保持一致。

最近三年，发行人的毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

| 项目    | 2024 年度   |        | 2023 年度   |        | 2022 年度   |        |
|-------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|       | 毛利润       | 占比     | 毛利润       | 占比     | 毛利润       | 占比     |
| 主营业务  | 17,577.51 | 85.74  | 78,304.70 | 97.43  | 75,812.30 | 98.10  |
| 房地产销售 | 7,894.68  | 38.51  | 72,093.13 | 89.70  | 66,793.32 | 86.43  |
| 商品销售  | 6,359.69  | 31.02  | 6,018.10  | 7.49   | 4,265.90  | 5.52   |
| 销售代理  | 1,821.24  | 8.88   | -         | -      | -         | -      |
| 客房餐饮  | 1,501.90  | 7.33   | 193.47    | 0.24   | 4,753.07  | 6.15   |
| 其他业务  | 2,922.85  | 14.26  | 2,067.32  | 2.57   | 1,469.01  | 1.90   |
| 合计    | 20,500.36 | 100.00 | 80,372.02 | 100.00 | 77,281.31 | 100.00 |

最近三年，发行人的毛利率情况如下表所示：

单位：%

| 项目       | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|----------|---------|---------|---------|
| 主营业务     | 15.45   | 33.25   | 31.20   |
| 房地产销售    | 7.85    | 31.55   | 28.71   |
| 商品销售     | 86.88   | 88.38   | 85.30   |
| 销售代理     | 43.06   | -       | -       |
| 客房餐饮     | 92.25   | 92.41   | 88.68   |
| 其他业务     | 64.57   | 51.55   | 54.86   |
| 合计/综合毛利率 | 17.33   | 33.55   | 31.46   |

近三年，发行人分别实现毛利润77,281.31万元、80,372.02万元和20,500.36万元，毛利润以房地产销售为主。近三年，房地产销售毛利润占合计的86.43%、89.70%和 38.51%。近三年，发行人营业毛利率分别为31.46%、33.55%和17.33%，2024年度，发行人营业毛利率大幅下滑主要系房地产业务销售的区域结构从以销售价格较高的上海、泉州区域为主转变为以销售价格较低的西安区域为主所致。

## 二、发行人 2024 年度财务情况

发行人 2024 年度的财务报告已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2024 年度标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经

特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2024 年度主要财务数据及指标如下：

单位：亿元

| 项目                | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 | 本年比上年增减 (%) |
|-------------------|-----------|-----------|-------------|
| 总资产               | 118.22    | 135.07    | -12.48      |
| 归属于母公司股东的净资产      | 48.47     | 38.25     | 26.72       |
| 营业收入              | 11.83     | 23.95     | -50.61      |
| 归属于母公司股东的净利润      | 0.13      | 0.62      | -79.03      |
| 息税折旧摊销前利润(EBITDA) | 2.71      | 3.01      | -9.97       |
| 经营活动产生的现金流量净额     | -3.56     | -5.66     | 37.10       |
| 投资活动产生的现金流量净额     | 2.60      | 0.32      | 712.50      |
| 筹资活动产生的现金流量净额     | 5.01      | 5.14      | -2.53       |
| 期末现金及现金等价物余额      | 9.38      | 5.34      | 75.66       |
| 流动比率              | 1.61      | 1.41      | 14.18       |
| 速动比率              | 0.19      | 0.15      | 26.67       |
| 资产负债率 (%)         | 60.71     | 72.81     | -16.62      |
| EBITDA 全部债务比      | 0.09      | 0.08      | 12.50       |
| 利息保障倍数            | 0.59      | 0.65      | -9.23       |
| 现金利息保障倍数          | -0.25     | -0.82     | 69.51       |
| EBITDA 利息保障倍数     | 0.95      | 0.96      | -1.04       |
| 贷款偿还率             | 100.00    | 100.00    | -           |
| 利息偿付率             | 100.00    | 100.00    | -           |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产；

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

6、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；

8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

2024年，发行人总资产略有下降，主要系国投置业股权转让导致发行人其他应收款、投资性房地产及其他非流动资产减少所致。2024年发行人营业收入及归属于母公司股东的净利润均较2023年大幅下降，主要系受房地产行业及项目周期影响，本年营业收入和归母净利润下滑较大。

现金流量方面，发行人2024年度经营活动现金流量净额较2023年度有所增加，主要系发行人2024年度销售回款较上期有所增加所致。2024年度，发行人投资活动现金流量净额较2023年度增加2.28亿元，主要系公司公开挂牌转让全资子公司上海国投置业有限公司100%股权，增加处置长期股权投资产生的投资收益所致。

发行人2024年筹资活动产生的现金流量净额基本保持稳定。

财务指标方面，发行人整体短期偿债能力、长期偿债能力较为稳定。2024年末，发行人流动比率、速动比率、资产负债率较2023年均有所改善。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、20 藏城发募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

#### （一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

|                    |   |
|--------------------|---|
| 债券简称               | 20 藏城发  |
| 募集资金总额             | 2.00  |
| 报告期末募集资金余额         | 0.00  |
| 约定的募集资金使用用途（请全文列示） | 本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于置换“15 藏城投”公司债券利息和回售本金所使用的自有资金。 |
| 专项品种公司债券的具体类型      | 不适用   |

#### （二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

|            |  |
|------------|--|
| 募集资金监管银行 1 | 上海银行股份有限公司闸北支行   |
| 募集资金专户监管金额 | 1.99   |
| 募集资金监管银行 2 | 上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行   |
| 募集资金专户监管金额 | 0.00   |
| 专项账户运作情况   | 发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。 |

#### （三）募集资金用途变更的核查情况

本期债券募集资金用途未发生变更。

#### （四）募集资金实际使用的核查情况

“20藏城发”募集资金已于2020年11月使用完毕。报告期内，“20 藏城发”募集资金实际使用金额为0.00亿元。

#### （五）报告期内临时补流的核查情况

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

#### （六）报告期内募集资金合规使用的核查情况

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政

府债务管理规定。

## 二、22 藏城发募集资金使用情况、专项账户运作情况与核查情况

### （一）债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| 债券简称          | 22 藏城发                               |
| 募集资金总额        | 6.00                                 |
| 报告期末募集资金余额    | 0.00                                 |
| 约定的募集资金使用用途   | 本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还“15 藏城投”公司债券本金。 |
| 专项品种公司债券的具体类型 | 不适用                                  |

### （二）募集资金专户运作的核查情况

单位：亿元 币种：人民币

|            |  |
|------------|--|
| 募集资金监管银行   | 上海银行股份有限公司闸北支行   |
| 募集资金专户监管金额 | 5.98   |
| 专项账户运作情况   | 发行人已为本期债券开设募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储与划转，并在募集资金到达专项账户前订立监管协议，报告期内本期债券募集资金账户根据监管协议运作，合法合规。 |

### （三）募集资金用途变更的核查情况

本期债券募集资金用途未发生变更。

### （四）募集资金实际使用的核查情况

“22藏城发”募集资金已于2022年10月使用完毕。报告期内，“22 藏城发”募集资金实际使用金额为0.00亿元。

### （五）报告期内临时补流的核查情况

本期债券报告期内不存在临时补流情况。

### （六）报告期内募集资金合规使用的核查情况

本期债券报告期内募集资金不存在违规使用情况，募集资金使用符合地方政府债务管理规定。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关部门规章、规范性文件、自律规则及市场惯例，以及相关债券《募集说明书》等文件的约定在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体网站披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

| 序号 | 披露时间       | 临时公告名称  | 受托管理人信息披露情况   |
|----|------------|---|---|
| 1  | 2024/04/02 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于公司控股股东国有股份无偿划转暨控股股东发生变更的提示性公告 | 受托管理人于 2024 年 04 月 09 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司控股股东国有股份无偿划转暨控股股东发生变更的临时受托管理事务报告》 |
| 2  | 2024/05/07 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于公司控股股东国有股份无偿划转进展的提示性公告        | 受托管理人于 2024 年 05 月 09 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司控股股东国有股份无偿划转进展的临时受托管理事务报告》        |
| 3  | 2024/06/15 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于国有股份无偿划转过户完成的公告               | 受托管理人于 2024 年 06 月 20 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司控股股东国有股份无偿划转过户完成的临时受托管理事务报告》      |
| 4  | 2024/07/09 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于董事、监事变动的公告                    | 受托管理人于 2024 年 07 月 15 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司董事、监事变动的临时受托管理事务报告》               |
| 5  | 2024/10/17 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于拟转让子公司股权的公告                   | 受托管理人于 2024 年 10 月 22 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司拟转让二级子公司股权的临时受托管理事务报告》            |
| 6  | 2024/12/27 | 西藏城市发展投资股份有限公司关于完成子公司股权转让的公告                  | 受托管理人于 2025 年 1 月 2 日出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司完成子公司股权转让的临时受托管理事务报告》               |

中泰证券作为相关债券的受托管理人，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关部门规章、规范性文件、自

律规则以及相关债券《募集说明书》及《受托管理协议》等文件的约定，在债券存续期内督导提示发行人按相关规定及约定履行信息披露义务，并已按照规定和约定履行了受托管理职责。



## 第六章 内外部增信机制及偿债保障措施情况

### 一、公司债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### （一）内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

“20藏城发”公司债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

“22藏城发”公司债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期内，“20藏城发”、“22藏城发”内外部增信机制未发生重大变化。

截至2024年末，上海大宁资产经营（集团）有限公司总资产为306.67亿元、总负债为214.46亿元，营业收入23.71亿元，净利润为1.11亿元。根据中证鹏元资信评估股份有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司最新评定，上海大宁资产经营（集团）有限公司主体信用等级为AA+。综上，“20藏城发”、“22藏城发”公司债券增信机制有效。

#### （二）偿债保障措施的重大变化情况、有效性及执行情况

##### 1、“20 藏城发”、“22 藏城发”公司债券偿债保障措施如下：

###### （1）设立专项偿债账户

发行人指定专项偿债账户，用于公司债券的本息偿付，并进行专项管理。专项偿债账户资金主要来源于公司日常经营活动所产生的现金流。

###### （2）制定并严格执行资金管理计划

公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

###### （3）增加担保措施

由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在各期债券存续期内，若公司的经营状况、资产状况及支付能力发生重大负面变化，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付债券本

息，上海大宁资产经营（集团）有限公司将代为履行偿付各期债券本息的连带保证责任。

#### （4）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （5）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### （6）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定公司财务部牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

#### （7）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将在各期债券的发行阶段和存续期内，按照《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露，于指定信息披露渠道进行信息披露的时间将不晚于企业在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

2、报告期内，“20 藏城发”、“22 藏城发”公司债券偿债保障措施未发生重大变化。

3、“20 藏城发”、“22 藏城发”公司债券偿债保障措施的执行情况如下：

（1）发行人已设立募集资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。

（2）发行人已根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（3）发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

（4）公司已与中泰证券股份有限公司订立了《债券受托管理协议》，在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

（5）发行人已指定公司财务部牵头负责协调各期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（6）发行人严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

综上，“20 藏城发”、“22 藏城发”公司债券已制定合理的偿债保障措施且持续执行，能够为上述债券的本息兑付提供偿债保障，具有有效性。

## 第七章 报告期内本息偿付情况

### 一、债券本息偿付情况

发行人已于2024年11月通过债券托管机构按时足额支付了“20藏城发”2023年—2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

发行人已于2024年9月通过债券托管机构按时足额支付了“22藏城发”2023年—2024年度应付的利息。报告期内，发行人不存在延迟或尚未偿付的本期债券利息情况。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

### 一、“20 藏城发”债券特殊条款

#### （一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

#### （二）投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

报告期内，“20 藏城发”已于 2023 年完成发行人票面利率选择权及投资者回售选择权行使，本年度不适用调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### 二、“22 藏城发”债券特殊条款

#### （一）票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度(如有)的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面

利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## **（二）投资者回售选择权**

债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2、发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满(如有) 后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1、本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成

债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告

报告期内，“22藏城发”未到回售期，不适用调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

## 第九章 债券持有人会议召开的情况

发行人2024年度未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。



## 第十章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债能力分析

#### （一）偿债资金来源

发行人的主要偿债资金来源如下：

##### 1、日常运营收入和充足的现金及现金等价物

最近三年，公司营业收入分别为 24.56 亿元、23.95 亿元和 11.83 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 1.17 亿元、0.62 亿元和 0.13 亿元。最近三年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 29.43 亿元、14.72 亿元和 10.16 亿元。同时，公司现金储备较为充足，最近三年末现金及现金等价物余额分别为 5.53 亿元、5.34 亿元和 9.39 亿元。

##### 2、畅通的外部融资渠道

长期以来，公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期偿还银行贷款或延迟付息的情况，与国内多家银行等金融机构合作关系稳固，信誉记录良好，间接融资渠道畅通。公司可在必要时通过银行贷款补充流动资金，畅通的外部融资渠道将更有利于保障债务的本息偿付。

#### （二）偿债应急保障措施

截至 2024 年末，公司合并报表流动资产合计 85.85 亿元，公司流动资产明细构成及占总资产比重情况如下所示：

单位：亿元、%

| 项目     | 2024 年 12 月 31 日 |       |
|--------|------------------|-------|
|        | 金额               | 占比    |
| 货币资金   | 96,971.38        | 8.20  |
| 应收账款   | 777.44           | 0.07  |
| 预付款项   | 488.42           | 0.04  |
| 其他应收款  | 2,414.75         | 0.20  |
| 存货     | 700,335.93       | 59.24 |
| 其他流动资产 | 57,560.85        | 4.87  |
| 流动资产合计 | 858,548.77       | 72.62 |

|      |              |        |
|------|--------------|--------|
| 资产合计 | 1,182,170.87 | 100.00 |
|------|--------------|--------|

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产、已实现预售的存货及预计回收期限较长的非经营性往来占款外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

如果公司出现财务状况严重恶化等可能影响本期公司债券的本息兑付时，公司将采取暂缓重大在建项目的实施、变现公司优良资产等措施来保证本期公司债券本息的兑付，保护投资者的利益。

### （三）偿债能力指标分析

| 项目               | 2024 年末<br>/2024 年度 | 2023 年末<br>/2023 年度 | 2022 年末<br>/2022 年度 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 资产负债率（%）         | 60.71               | 72.81               | 73.52               |
| 流动比率（倍）          | 1.61                | 1.41                | 1.54                |
| 速动比率（倍）          | 0.19                | 0.15                | 0.16                |
| EBITDA（亿元）       | 2.71                | 3.01                | 4.20                |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 0.95                | 0.96                | 1.26                |
| 贷款偿还率（%）         | 100.00              | 100.00              | 100.00              |
| 利息偿付率（%）         | 100.00              | 100.00              | 100.00              |

注：上述指标均依据合并报表口径计算。

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.54 倍、1.41 倍和 1.61 倍，速动比率分别为 0.16 倍、0.15 倍和 0.19 倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合发行人所处的行业特点。

近三年末，发行人资产负债率分别为 73.52%、72.81%和 60.71%，资产负债率水平符合行业特征。各报告期末，公司资产负债率总体水平呈下降趋势。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 倍、0.96 倍和 0.95，报告期内有所下降主要系发行人利润总额减少所致。

发行人报告期内未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系。此外，发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制，公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，发行人

具有较强的偿债能力。

## 二、发行人偿债意愿情况

发行人的偿债保障能力相对稳定，未发现发行人偿债意愿下降的情况。

## **第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况**

不适用。

## 第十二章 特殊事项情况

不适用。

(本页无正文，为《西藏城市发展投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告  
(2024年度)》盖章页)

