



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

西藏城市发展投资股份有限公司

(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)

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

注册金额	8.00 亿元
本期发行金额	不超过 6.00 亿元 (含 6.00 亿元)
增信情况	本期债券由上海北方企业 (集团) 有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国 (上海) 自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



申万宏源证券
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES

(住所: 上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

签署日期: 2025 年 8 月 27 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限制资产账面价值 446,300.38 万元，占同期末总资产的比重为 39.45%，净资产的比重为 97.30%。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

（二）授信余额有限的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 27.00 亿元，已使用额度 17.75 亿元，尚未使用的授信额度为 9.25 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款、股权融资等。公司获取银行贷款的能力和灵活性受房地产行业信贷政策的影响而存在一定的不确定性，公司未来几年的项目建设依然对资金的需求量较大，如果公司不能有效的筹集所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和经营目标的实现。

（三）存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 933,725.89 万元、874,828.48 万元、700,335.93 万元和 657,332.48 万元，占总资产的比例分别为 66.96%、64.77%、59.24%和 58.11%。由于公司在建项目后续投入仍较多，未来公司存货水平可能仍将保持较高水平。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利实现销售回款，公司将面临存货跌价损失风险及较高的资金沉淀成本，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

（四）经营活动现金流量波动风险

房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点。公司仍存在一定规模的在建项目。最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额为 102,359.12 万元、-56,579.91 万元、-35,641.29 万元和-35,452.33 万元，报告期内变动幅度较大。一旦房地产项目的资金回笼不及预期，公司现金流承压，从而可能影响本期债券及其他债务的本息偿付。

（五）有息负债余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 58.36 亿元、66.38 亿元、48.93 亿元和 52.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 56.93%、67.49%、68.17% 及 77.38%，有息负债规模较大且占比较高。随着公司各项业务规模的持续扩大，为了保证各项业务顺利开展，预计公司债务仍将保持较高水平，从而面临一定的偿债风险和资金压力。

（六）短期债务偿付压力持续增加的风险

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.54 倍、1.41 倍、1.61 倍和 1.77 倍，速动比率分别为 0.16 倍、0.15 倍、0.30 倍和 0.32 倍，最近三年末呈现波动趋势。2024 年末和 2025 年 3 月末，公司存货水平下降，故发行人流动比率和速动比率有所提升。公司速动比率较低，若公司未来存货销售不及时或短期债务进一步增加，则速动比率仍将维持在较低水平，可能面临流动性压力。

（七）投资活动现金流量净额持续为负的风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,139.35 万元、3,234.35 万元、25,995.81 万元和 10,125.57 万元，2022 年度为负，主要系项目投资建设支出产生的现金流出。若相关项目受宏观经济、行业政策等影响，后续运营收益不及预期，将可能对公司盈利能力造成一定的不利影响。

（八）跨区域经营风险

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

（九）项目子公司管理控制的风险

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

（十）房地产行业政策风险

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

（十一）土地政策变化的风险

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

（十二）矿业投资和新材料业务的未来发展风险

发行人目前通过所投资的联营企业国能矿业和国能新材料开展的盐湖资源开发和石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目等，对公司而言行业经验尚浅，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础、技术难度等方面，均存在一定的风险。最近三年，公司对联营企业和合营企业的投资收益分别为1,177.92万元、-4,839.37万元和-7,230.69万元。如果未来矿业投资和新材料业务不能顺利推进，则可能影响发行人长期发展战略的达成，从而可能影响发行人的经营情况和债务偿付能力。

（十三）发行人在建项目区域集中的风险

发行人的房地产业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安三大区域，区域集中度较高。现阶段发行人在建项目集中于西安市及西咸新区，若西安市

及西咸新区后续出现影响房价走势的不利因素，发行人业务将存在波动的可能，同时对发行人持续经营能力及偿债能力产生影响。

（十四）资本支出压力较大的风险

房地产开发项目通常投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目总投资额 85.50 亿元，已投资额 26.89 亿元，发行人在开发项目较多，且部分项目为自持的酒店和商业地产项目，沉淀资金较多。若未来发行人资金状况受到项目去化、行业条款政策、外部融资环境变化等因素影响，资金回笼不及预期，公司现金流承压，可能对发行人盈利能力及偿债能力造成一定的不利影响。

（十五）发行人净利润下滑的风险

最近三年及一期，发行人净利润 4,776.69 万元、-412.25 万元、-3,788.31 万元和-5,510.29 万元，报告期内发行人净利润持续下滑，主要系静安广场项目转固折旧增加和利息费用化、对国能矿业长期股权投资权益法下确认的投资损益下滑导致。尽管发行人多措并举，加快住宅、商办的推盘销售和资金回笼工作，同时亦在新能源、新材料领域力求发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力，但如果房地产市场持续不振，新能源电池上游锂矿价格持续低迷，将会对发行人盈利能力产生负面影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券发行规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

品种一债券期限为 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。品种二债券期限为 5 年。

（二）债券募集资金用途

本期债券募集资金不超过 6 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券。

（三）增信情况

本期债券设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

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

（四）信用评级情况

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

（五）争议及解决条款

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

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

（六）投资者保护条款

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

（七）持有人会议规则提示

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

内容详见本募集说明书“第十二节持有人会议规则”。

（八）投资者适当性

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

（九）债券上市交易

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（十）质押式回购安排

本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	8
释义	10
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险	13
二、本期债券的投资风险	21
第二节 发行条款	23
一、本期债券的基本发行条款	23
二、本期债券的特殊发行条款	25
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	27
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券的募集资金规模	28
二、本期债券的募集资金使用计划	28
三、募集资金的现金管理	28
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	28
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	31
六、本期债券募集资金专项账户管理安排	31
七、募集资金运用对发行人财务状况的影响	31
八、发行人关于本期债券募集资金的承诺	32
九、前次发行公司债券的募集资金使用情况	32
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人基本信息	34
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	34
三、发行人的股权结构	40
四、发行人的重要权益投资情况	44
五、发行人的治理结构等情况	52
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	65
七、发行人主营业务情况	69
八、发行人合法合规经营情况	89
九、发行人关于房地产业务专项自查情况	90
第五节 财务会计信息	93
一、发行人财务报告总体情况	93
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	96
三、发行人财务状况分析	105
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	150
第六节 发行人信用状况	156
一、发行人及本期债券的信用评级情况	156
二、发行人其他信用情况	157
第七节 增信情况	160

一、本期债券的担保情况.....	160
二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	167
第八节 税项.....	168
第九节 信息披露安排.....	170
第十节 投资者保护机制.....	177
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	183
第十二节 持有人会议规则	185
第十三节 受托管理人.....	201
第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....	225
第十五节 发行人、中介机构及有相关人员声明.....	228
第十六节 备查文件.....	252

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
本期债券、本期公司债券	指	西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
信用评级报告、评级报告	指	《西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商、申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
发行人律师、国浩律所	指	国浩律师（上海）事务所
审计机构、立信会计/众华会计	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《西藏城市发展投资股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《西藏城市发展投资股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
原闸北区国资委	指	原上海市闸北区国有资产监督管理委员会
静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
财政局	指	上海市财政局
北方城投	指	上海北方城市发展投资有限公司
广富林置业	指	上海北方广富林置业有限公司
上实置业	指	泉州市上实置业有限公司
国能锂业	指	陕西国能锂业有限公司
藏投酒店	指	上海藏投酒店有限公司
国投置业	指	上海国投置业有限公司
北方建设	指	上海地产北方建设有限公司

和润置业	指	西安和润置业有限公司
和田建设	指	上海和田城市建设开发有限公司
世贸铭城	指	陕西世贸铭城建设开发有限公司
世贸馨城	指	陕西世贸馨城建设开发有限公司
世贸之都	指	陕西世贸之都建设开发有限公司
世贸新都	指	陕西世贸新都建设开发有限公司
春秋庄园	指	陕西春秋庄园农业科技有限公司
越秀置业	指	上海越秀置业有限公司
国能矿业	指	西藏国能矿业发展有限公司
北方小贷	指	上海闸北北方小额贷款股份有限公司
国能新材料	指	陕西国能新材料有限公司
旺盛投资	指	西藏旺盛投资有限公司
赛特商管	指	赛特（上海）商业管理有限公司
金昌国锂	指	金昌北方国能锂业有限公司
北方国能	指	北京北方国能科技有限公司
星舜置业	指	上海星舜置业有限公司
闸北动迁/闸北动拆迁	指	上海闸北动拆迁实业有限公司
润华置业	指	上海润华置业有限公司
上实发展	指	上海实业发展股份有限公司
北方集团	指	上海北方企业（集团）有限公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》
《执业行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
《通知》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号文）

《意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178号文）
《办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土部第53号令）
《国发〔2010〕10号文》	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）
《国办发〔2010〕4号文》	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号文）
《国办发〔2011〕1号文》	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号文）
《国办发〔2013〕17号文》	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布）
《城市房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
最近三年及一期/末、报告期/末	指	2022年度/末、2023年度/末、2024年度/末及2025年1-3月/2025年3月末
最近三年/末	指	2022年度/末、2023年度/末及2024年度/末
最近一年及一期/末	指	2024年度/末及2025年1-3月/2025年3月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限制资产账面价值 446,300.38 万元，占同期末总资产的比重为 39.45%，净资产的比重为 97.30%。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

2、授信余额有限的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 27.00 亿元，已使用额度 17.75 亿元，尚未使用的授信额度为 9.25 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司资金来源主要为自有资金、商品房预售款、银行贷款、股权融资等。公司获取银行贷款的能力和灵活性受房地产行业信贷政策的影响而存在一定的不确定性，公司未来几年的项目建设依然对资金的需求量较大，如果公司不能有效的筹集所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和经营目标的实现。

3、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 933,725.89 万元、874,828.48 万元、700,335.93 万元和 657,332.48 万元，占总资产的比例分别为 66.96%、64.77%、59.24%和 58.11%。由于公司在建项目后续投入仍较多，未来公司存货水平可能仍将保持较高水平。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利实现销售回款，公司将面临存货跌价损失风险及较高的资金沉淀成本，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

4、经营活动现金流量波动风险

房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点。公司正处于市场有序拓展，推动业务增长的发展阶段，可能面临阶段性资金周转压力。最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 102,359.12 万元、-56,579.91 万元、-35,641.29 万元和-35,452.33 万元，报告期内变动幅度较大。一旦房地产项目的资金回笼不及预期，公司现金流承压，从而可能影响本期债券及其他债务的本息偿付。

5、有息负债余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 58.36 亿元、66.38 亿元、48.93 亿元和 52.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 56.93%、67.49%、68.17% 及 77.38%，有息负债规模较大且占比较高。随着公司各项业务规模的持续扩大，为了保证各项业务顺利开展，预计公司债务仍将保持较高水平，从而面临一定的偿债风险和资金压力。

6、短期债务偿付压力持续增加的风险

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.54 倍、1.41 倍、1.61 倍和 1.77 倍，速动比率分别为 0.16 倍、0.15 倍、0.30 倍和 0.32 倍，最近三年末呈现波动趋势。2024 年末和 2025 年 3 月末，公司存货水平下降，故发行人流动比率和速动比率有所提升。公司速动比率较低，若公司未来存货销售不及时或短期债务进一步增加，则速动比率仍将维持在较低水平，可能面临流动性压力。

7、投资活动现金流量净额持续为负的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,139.35 万元、3,234.35 万元、25,995.81 万元和 10,125.57 万元，2022 年度为负，主要系项目投资建设支出产生的现金流出。若相关项目受宏观经济、行业政策等影响，后续运营收益不及预期，将可能对公司盈利能力造成一定的不利影响。

8、筹资活动现金流量净额持续为负的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-123,249.20 万元、51,446.50 万元、50,124.75 万元和 28,375.72 万元，2022 年度为负，主要系随着各项债务的到期，公司债务本息的偿付支出金额较大所致。公司将合理调度分配资金，保证按期支付到期债务本息。但若公司不能合理控制债务规模、

匹配债务期限结构或者持续融资能力受到限制，可能面临较大的偿债压力从而使其业务经营受到不利影响。

9、资金压力较大的风险

房地产开发项目通常投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目总投资额 85.50 亿元，已投资额 26.89 亿元，发行人在开发项目较多，且部分项目为自持的酒店和商业地产项目，沉淀资金较多。若未来发行人资金状况受到项目去化、行业条款政策、外部融资环境变化等因素影响，资金回笼不及预期，公司现金流承压，可能对发行人盈利能力及偿债能力造成一定的不利影响。

10、应交税费余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 25,112.25 万元、33,117.35 万元、13,220.06 万元和 6,199.80 万元。发行人应交税费主要由土地增值税及企业所得税构成，系公司开发楼盘实现销售后计提的企业所得税及土地增值税。随着发行人销售的进一步增长，该科目余额或将增加，可能会对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响。

11、再融资风险

随着发行人业务规模的扩大，为满足项目开发资金需求，发行人存在再融资的需求，虽然发行人有众多的融资渠道，但发行人也可能面临再融资的困难，进而影响发行人现金流状况的风险。

12、销售按揭担保的风险

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

13、发行人净利润下滑的风险

最近三年及一期，发行人净利润 4,776.69 万元、-412.25 万元、-3,788.31 万元和 -5,510.29 万元，报告期内发行人净利润持续下滑，主要系静安广场项目转

固折旧增加和利息费用化、对国能矿业长期股权投资权益法下确认的投资损益下滑导致。尽管发行人多措并举，加快住宅、商办的推盘销售和资金回笼工作，同时亦在新能源、新材料领域力求发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力，但如果房地产市场持续不振，新能源电池上游锂矿价格持续低迷，将会对发行人盈利能力产生负面影响。

14、发行人现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

2022-2024年度以及2025年1-3月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-29,029.43万元、-1,899.06万元、40,479.27万元和3,048.96万元，2022-2023年度发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，其中经营活动现金流量波动主要系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导致，筹资活动现金流量波动主要系发行人按照正常业务计划归还项目贷款所致，在经营活动现金流和筹资活动现金流综合影响下，2022-2023年度发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，符合行业惯例，具备合理性；2024年发行人现金及现金等价物净增加额由负转正，主要系2024年3月底发行人非公开发行股票募集资金所致，具备合理性。如果未来发行人房地产项目的资金回笼不及预期，公司现金流承压，则发行人现金及现金等价物净增加额存在持续为负的风险，进而可能影响本期债券及其他债务的本息偿付。

（二）经营风险

1、房地产销售波动的风险

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

2、市场竞争风险

近年来，发行人正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段。房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，公司作为中小型

房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业存在着明显差距，伴随着行业集中度的进一步提高，市场竞争将会更加激烈，公司未来将面临一定的行业竞争风险和经营压力。

3、主营业务建设成本波动风险

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

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

5、跨区域经营风险

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

6、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的

责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

7、关联交易风险

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

8、商业转型风险

面对房产住宅市场调控的日趋严格，以及顺应国家土地政策的趋势，公司房地产项目由比较单一的住宅地产向住宅地产和商业地产混合经营转型，相对于传统的住宅地产，商业地产往往具有投资规模大、高收益、高风险的特点。商业地产的转型不仅对资金投入有要求，而且需要大量的专业人才和良好的市场环境。公司做大做强商业地产还需要时间来积累经验，面临一定风险。

9、业务可持续性风险

截至2025年3月末，发行人在建项目7个，均位于陕西省西安市及西咸新区，区域集中度较高，可能面临一定的去化压力；此外，发行人暂无拟建商品房项目。虽然目前在建商品房项目较为充足，但发行人仍需充分利用自身资源优势，继续深耕商品房市场，确保业务的可持续性。

10、项目销售周期偏长的风险

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

11、矿业投资和新材料业务的未来发展风险

发行人目前通过所投资的联营企业国能矿业和国能新材料开展的盐湖资源开发和石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目等，对公司而言行业经验尚浅，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础、技术难度等方面，均存在一定的风险。最近三年，公司对联营企业和合营企业的投资收益分别为1,177.92万元、-4,839.37万元和-7,230.69万元。如果未来矿业投资和新材料业务不能顺利推进，则可能影响发行人长期发展战略的达成，从而可能影响发行人的经营情况和债务偿付能力。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

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

2、人力资源管理风险

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

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

3、安全生产风险

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

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

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

2、土地政策变化的风险

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

3、信贷政策变化的风险

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

4、环保政策风险

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

5、税收政策风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、增值税、

契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

（五）不可抗力风险

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

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化以及国家经济政策的调整都会引起市场利率水平产生变化。由于本期债券采用固定利率，对市场利率的敏感性较高，市场利率波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券拟将在上交所市场专业投资者之间进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将本期债券变现，具有流动性风险。发行人无法保证本期债券在交易所债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

（三）偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完

全或无法完全得到履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（六）信用评级变化的风险

发行人目前资信状况良好，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本期债券的债项评级为 AAA，反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

在本期债券存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营管理或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。

（七）担保人信用状况恶化的风险

本期债券由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

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

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**西藏城市发展投资股份有限公司。

(二) **债券全称：**西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

(三) **注册文件：**发行人于 2024 年 8 月 29 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕1221 号），注册规模为不超过 8.00 亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 6.00 亿元（含 6.00 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据网下簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

(五) **债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 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；品种二债券期限为 5 年。

本期债券品种一设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种一回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

(六) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为 2025 年 9 月 3 日。

(十二) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：

本期债券品种一的本金兑付日期为 2030 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金兑付日期为 2028 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券品种二的本金兑付日期为 2030 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

（二十二）联席主承销商：申万宏源证券有限公司。

（二十三）信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券债项评级为 AAA。

（二十四）募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于偿还到期或回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十五）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）品种一票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券品种一后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

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。

3、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。

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。

4、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）品种一投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券品种一存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、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。

3、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。

4、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。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 8 月 27 日。
- 2、发行首日：2025 年 9 月 2 日。
- 3、发行期限：2025 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 3 日。

(二) 登记结算安排

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

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上交所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2024】1221号），本次债券注册总额8亿元，采取分期发行。本期债券拟发行规模不超过6亿元（含6亿元）。

二、本期债券的募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过6亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于归还到期或回售的公募公司债券本金，具体情况如下表：

表：发行人拟偿还公司债券情况

单位：%、年、亿元

债券简称	票面利率	起息日期	行权日期	到期日期	期限	债券余额	拟使用募集资金金额
22 藏城发	3.75	2022-09-07	2025-09-07	2027-09-07	3+2	6.00	不超过 6.00 亿元

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟在监管银行开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管，将由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券

受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）专项账户的设立

发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）专项账户的管理

为顺利完成债券资金监管工作，发行人委托监管银行作为本期债券的账户监管人，对发行人通过本期债券融得的资金提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务，设立募集资金使用专项账户。专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用。

（三）监管协议的签订与主要内容

本期债券受托管理人、发行人和监管银行将于本期债券发行前签署三方资金监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，三方资金监管协议主要内容拟定如下：

1、资金账户的定义

资金账户：指发行人在监管银行处开立的专门用于接收募集资金及归集偿债资金，偿付本期债券本息的账户。

2、募集资金的使用及监管

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

3、债券当期还本付息金额

债券当期还本付息金额根据《募集说明书》确定。

4、偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

发行人未按照《募集说明书》及时划付资金的，监管银行应敦促发行人立

刻划拨足额资金，并立刻通知受托管理人。

5、资金划付的说明

监管银行在任何一笔资金出入资金账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交原件或复印件。在受托管理人要求查阅的情况下，监管银行应向受托管理人提供发行人资金账户的出入金单据。

监管银行有权按照与发行人约定的服务收费标准向发行人收取银行结算、汇划等手续费。

6、监管银行的监管方式

监管银行应当按照资金监管协议的约定，全面、及时、善意地履行资金监管协议中的职责和义务，对资金账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。在资金监管协议存续期内，若因任何原因出现资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行有义务及时通知发行人和受托管理人。监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置资金账户中的资金。

7、受托管理人的监管方式

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。发行人未按照《募集说明书》及时划付资金的，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并立刻通知受托管理人。监管银行在任何一笔资金出入资金账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交原件或复印件。在受托管理人要求查阅的情况下，监管银行应向受托管理人提供发行人资金账户的出入金单据。在资金监管协议存续期内，若因任何原因出现资金账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行有义务及时通知发行人和受托管理人。监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人同意，监

管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金，包括发行人有未付的银行结算手续费或发行人对监管银行存在其他负债时，监管银行亦无权提取、划转、处置资金账户中的资金。

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公募公司债券本金以外的其他用途。

六、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

七、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2025 年 3 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 6 亿元拟用于偿还回售或到期的公司债券，发行人合并财务报表的资产负债率将保持 59.45% 不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将保持 32.15% 不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2025 年 3 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金 6 亿元拟用于偿还回售或到期的公司债券，公司合并财务报表的流动比率将保持发行前的 1.77 不变，速动比率将保持发行前的 0.32 不变。

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

单位：万元

项目	2025年3月31日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	805,496.46	805,496.46	-
非流动资产合计	325,747.95	325,747.95	-

资产总计	1,131,244.41	1,131,244.41	-
流动负债合计	456,325.11	456,325.11	-
非流动负债合计	216,213.73	216,213.73	-
负债合计	672,538.84	672,538.84	-
流动比率	1.77	1.77	-
速动比率	0.32	0.32	-
资产负债率 (%)	59.45%	59.45%	-

八、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

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

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

九、前次发行公司债券的募集资金使用情况

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

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

西藏城市发展投资股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22藏城发”）于2022年9月7日发行完成，发行规模为6亿元，期限为3+2年期，发行利率为3.75%。“22藏城发”债券募集资金扣除发行

费用后全部用于偿还即将到期的“15 藏城投”公司债券本金，截至本募集说明书签署日，“22 藏城发”债券募集资金已使用完毕，与债券募集说明书约定的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：陈卫东

成立日期：1996年10月25日

上市时间：1996年11月8日

上市地点：上海证券交易所

股票简称及代码：西藏城投（600773.SH）

注册资本：951,586,865元

实缴资本：951,586,865元

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

办公地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

统一社会信用代码：91540000219664071B

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

信息披露联络人：黄伟华

所属行业：房地产业

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

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的历史沿革情况

1、西藏城投设立的基本情况

西藏城市发展投资股份有限公司（原名“西藏金珠股份有限公司”）系经西

藏自治区人民政府以藏政复〔1996〕14号文批准，由金珠集团、西藏自治区国际经济技术合作公司、中国出口商品基地建设西藏公司、西藏自治区信托投资公司和西藏自治区包装进出口公司联合发起，对金珠集团下属的北京西藏北斗星图片总社和西藏外贸公司进行部分股份制改组，并于1996年10月25日成立的股份有限公司。1996年11月8日，经中国证监会以证监发字〔1996〕218号文批准，股票于上交所发行上市。首次公开发行股份并上市完成后，发行人注册资本变更为5,180万元，证券简称为“西藏金珠”，证券代码为“600773”。

2、1997年实施分红送股

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

3、1997年实施资本公积转增股本

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

4、1998年实施配股

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

5、2001年实施配股

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

6、2001年实施送股

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

7、2002年实施资本公积转增股本

2002年6月和2002年10月，西藏金珠实施了两次资本公积转增股本，转增比例分别为10:1和10:4，两次转增股本完成后，西藏金珠总股本变更为18,033.01万股。

2002年1月28日，经西藏自治区人民政府藏政函〔2002〕5号文及2003年1月19日财政部财企〔2003〕14号文批复同意，公司发起人金珠集团转让其所

持西藏金珠 34.97%的国有法人股，转让后金珠集团持有西藏金珠 25%的股份、长恒实业持有西藏金珠 20%的股份、江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有西藏金珠 14.97%的股份。

2007 年 1 月，西藏金珠股东金珠集团将所持有西藏金珠 25%的股份全部转让给北京新联金达投资有限公司，转让后北京新联金达投资有限公司成为西藏金珠的控股股东。此次股权转让系根据金珠集团与北京新联金达投资有限公司于 2005 年 12 月 5 日签订的《股权转让合同》实施，并于 2006 年 3 月 5 日获得西藏自治区人民政府《关于转让西藏金珠国有法人股的批复》（藏政函〔2006〕55 号）及 2006 年 3 月 23 日获得国务院国有资产监督管理委员会《关于西藏金珠股份有限公司国有法人股转让有关问题的批复》（国资产权〔2006〕269 号）的批准。

8、2007 年实施资本公积转增股本

2007 年 1 月 31 日，西藏金珠 2007 年第一次临时股东大会审议通过了上市公司股权分置改革方案。根据该方案，西藏金珠于 2007 年 3 月实施了股权分置改革方案，以资本公积金向实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增 4,853.33 万股，流通股股东每持有 10 股流通股获得 7 股的转增股份，转增后西藏金珠总股本变更为 22,886.33 万股。

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

9、2007 年公司名称变更

根据西藏金珠 2007 年第二次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，西藏金珠于 2007 年 3 月 30 日正式更名为“西藏雅砻藏药股份有限公司”（以下简称“雅砻藏药”）。

10、2008 年实施重组

2008 年 12 月 29 日，雅砻藏药发布了重要事项停牌公告，雅砻藏药与上海市闸北区国有资产监督管理委员会及北方城投开始研究重大资产重组事项。

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

《西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易预案》等议案。

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

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

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

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

2009年6月1日，雅砻藏药召开2009年第一次临时股东大会，审议通过了《关于西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易具体方案的议案》《西藏雅砻藏药股份有限公司资产转让协议（含框架协议）》等议案。

2009年11月17日，雅砻藏药重大资产重组方案获得中国证监会《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1180号）核准，其主要内容如下：核准公司本次重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行346,841,655股股份购买相关资产。

2009年12月10日，雅砻藏药向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行了346,841,655股人民币普通股，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了新增股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出

具了《证券变更登记证明》。至此，雅砻藏药总股本由股权分置改革实施后的 228,863,343 股增加至 575,704,998 股，其中上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有公司 60.25% 的股份，成为公司的控股股东，公司主营业务变更为房地产经营业务。

11、2010 年公司名称变更

2010 年 3 月 3 日，雅砻藏药召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《西藏雅砻藏药股份有限公司更名的议案》。2010 年 3 月 17 日，西藏自治区工商行政管理局核准下发了《企业法人营业执照》，公司名称变更为西藏城市发展投资股份有限公司。公司更名后，公司在上交所的证券简称自 2010 年 3 月 24 日起由“雅砻藏药”变更为“西藏城投”，公司证券代码不变。

12、2013 年非公开发行股份

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

公司以每股 9.74 元/股的价格非公开发行 153,508,665 股，募集资金总额 149,517.44 万元，并于 2014 年 11 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行股份的股权登记相关事宜。本次发行后，上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有西藏城投 43.62% 股权，本次非公开发行未导致公司的控制权发生变化。西藏城投总股本由 575,704,998 股增至 729,213,663 股。

13、2016 年重大资产重组

2017 年 6 月 27 日，中国证监会核发《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可〔2017〕1039 号），核准西藏城投向静安区国资委、厦门达沃斯、厦门国锂、东方国金、西咸实业、国能工业和上海明捷合计发行 90,447,081 股股份购买相关资产并非公开发行不超过 3,499,413 股新股募集配套资金。

2018 年 1 月 22 日，立信会计师出具《验资报告》（信会师报字〔2018〕第 ZA10060 号），经其审验认为：截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门

达沃斯及上海明捷、西咸实业、厦门国锂、国能工业、东方国金五名法人将其持有的藏投酒店 100%股权、上实置业 14.99%股权及国能锂业 25.92%股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本（股本）人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 1,077,224,780.89 元。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2018 年 3 月 1 日提供的《证券变更登记证明》，西藏城投已于 2018 年 3 月 1 日办理完毕本次发行股份及支付现金购买资产的新增股份登记。西藏城投本次非公开发行新股数量为 90,447,081 股（其中限售流通股数量为 90,447,081 股），非公开发行后公司股份数量为 819,660,744 股。

14、2024 年非公开发行股份

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

根据发行人于 2024 年 3 月 30 日公告的《西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行 A 股股票发行情况报告书》，公司以每股 7.58 元/股的价格非公开发行 131,926,121 股，募集资金总额 999,999,997.18 元。本次发行后，上海市静安区国有资产监督管理委员会持有西藏城投 41.15%股权，本次非公开发行未导致公司的控制权发生变化。西藏城投总股本由 819,660,744 股增至 951,586,865 股。

15、2024 年发行人控股股东发生变化

根据发行人于 2024 年 4 月 2 日发布的《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》，发行人于 2024 年 4 月 1 日收到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”）下发的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391,617,705 股股份（占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%）无偿划转至上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）。静安区国资委与北方集团签署了《股份无偿划转协议》。根据 2024 年 3 月 30 日公司披露的向特定对象发行股票发行情况报告书，发行前公司总股本为

819,660,744 股，向特定对象发行股票的数量为 131,926,121 股，发行后公司总股本为 951,586,865 股，新增发行股份尚需完成股份登记，最终股份数量以在股份登记结算公司登记为准。本次拟划转股份 391,617,705 股股份，占公司发行后总股本的 41.15%。

根据发行人于 2024 年 5 月 6 日发布的《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》，公司收到上海市国有资产监督管理委员会下发的《市国资委关于西藏城市发展投资股份有限公司国有股权无偿划转有关问题的批复》（沪国资委产权[2024]91 号），根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委财政部中国证监会令第 36 号）等有关规定，同意静安区国资委将持有的西藏城投 391,617,705 股股份无偿划转至北方集团。本次无偿划转完成后，公司总股本不变，其中北方集团持有 391,617,705 股，占总股本的 41.15%。本次国有股份无偿划转的实施不会导致公司的实际控制人发生变更。

根据发行人于 2024 年 6 月 14 日发布的《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》2024 年 6 月 14 日，公司收到北方集团提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，本次国有股份无偿划转已完成过户登记手续。本次无偿划转完成后，公司总股本不变，静安区国资委不再直接持有公司股份，北方集团直接持有 391,617,705 股公司股份，占总股本的 41.15%。

静安区国资委依照《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权，代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对静安区所属集体资产管理进行指导。

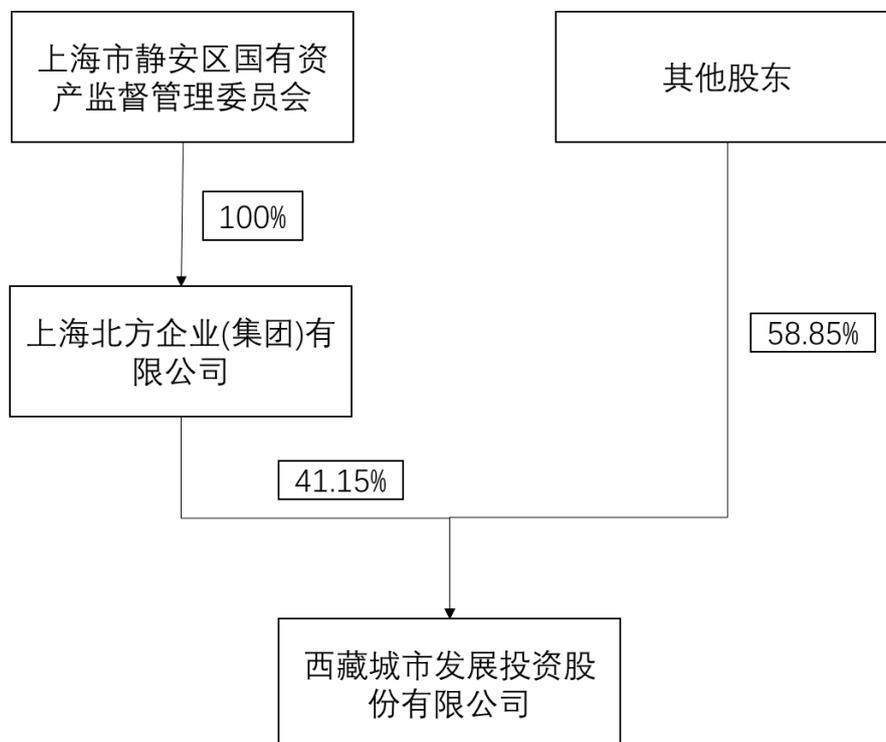
（二）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为上海北方企业（集团）有限公司，实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会，上海北方企业（集团）有限公司持有发行人 391,617,705 股股权，持股比例为 41.15%，其余股东持股比例较为分散。发行人股权结构如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

1、实际控制人

最近三年及一期，不存在实际控制人变化的情况，均为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

静安区国资委依照《公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规，经上海市静安区人民政府授权，代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对静安区所属集体资产管理进行指导。

2、控股股东变更情况

根据发行人于 2024 年 4 月 2 日发布的《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》，发行人于 2024 年 4 月 1 日收到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”）下发的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391,617,705 股股份（占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%）无偿划转至上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）。静安区国资委与北方集团签署了《股份无偿划转协议》。根据 2024 年 3 月 30 日公司披露的向特定对象发行股票发行情况报告书，发行前公司总股本为 819,660,744 股，向特定对象发行股票的数量为 131,926,121 股，发行后公司总股本为 951,586,865 股，新增发行股份尚需完成股份登记，最终股份数量以在股份登记结算公司登记为准。本次拟划转股份 391,617,705 股股份，占公司发行后总股本的 41.15%。

根据发行人于 2024 年 5 月 6 日发布的《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》，公司收到上海市国有资产监督管理委员会下发的《市国资委关于西藏城市发展投资股份有限公司国有股权无偿划转有关问题的批复》（沪国资委产权[2024]91 号），根据《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委财政部中国证监会令第 36 号）等有关规定，同意静安区国资委将持有的西藏城投 391,617,705 股股份无偿划转至北方集团。本次无偿划转完成后，公司总股本不变，其中北方集团持有 391,617,705 股，占总股本的 41.15%。本次国有股份无偿划转的实施不会导致公司的实际控制人发生变更。

根据发行人于 2024 年 6 月 14 日发布的《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》2024 年 6 月 14 日，公司收到北方集团提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，本次国有股份无偿划转已完成过户登记手续。本次无偿划转完成后，公司总股本不变，静安区国资委不再直接持有公司股份，北方集团直接持有 391,617,705 股公司股份，占总股本的 41.15%。

3、控股股东基本情况

担保方名称	上海北方企业（集团）有限公司
担保方注册地	上海市天目中路 380 号
法定代表人	陈卫东
设立日期	1996 年 10 月 22 日
注册资本	人民币 204,218 万元

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

4、控股股东财务情况

北方集团 2022 年度、2023 年度合并及母公司财务报告经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字（2023）21949 号、（2024）20454 号）。北方集团 2024 年度合并及母公司财务报告经上海华皓会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（华皓审财（2025）第 334 号）。北方集团 2025 年一季度财务报表未经审计。截至 2025 年 3 月末，北方集团总资产 147.98 亿元。

（三）股权质押及其他争议情况说明

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

（四）发行人前十大股东情况

截至 2025 年 3 月末，发行人总股本 951,586,865.00 股，普通股股东总数为 54,405 户，其中前十名股东持股情况如下表所示：

表：2025 年 3 月末发行人主要股东持股情况表

单位：股、%

股东名称	期末持股数量	持股比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
上海北方企业(集团)有限公司	391,617,705	41.15	-	无	国有法人
柳栋	29,825,730	3.13	-	质押数量 16,490,765	境内自然人
郑彬	29,704,485	3.12	-	质押数量 27,704,485	境内自然人

股东名称	期末持股数量	持股比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
江苏陶朱公私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	8,575,000	0.90	-	无	其他
香港中央结算有限公司	6,321,026	0.66	-	无	境外法人
南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,866,234	0.62	-	无	其他
申万宏源证券有限公司	5,143,134	0.54	-	无	境内非国有法人
陈杏英	4,730,000	0.50	-	无	境内自然人
南京长恒实业有限公司	4,650,338	0.49	-	无	境内非国有法人
白苗荣	4,598,917	0.48	-	无	境内自然人
合计	491,032,569	51.59			

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 19 家，基本情况如下表

所示：

单位：万元

子公司	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例	级次	取得方式
			直接	间接			
上海北方城市发展投资有限公司	房地产开发	45,549.48	100%	-	100%	1	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	100%	-	100%	1	同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	商业服务	1,000.00	100%	-	100%	1	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	房地产开发	2,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
上海越秀置业有限公司	房地产开发	1,000.00	-	70%	70%	2	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	房地产开发	18,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
陕西国能锂业有限公司	锂及锂产品的技术研发销售	15,700.00	-	100%	100%	2	非同一控制合并
西安和润置业有限公司（注）	房地产开发	5,000.00	-	51%	59%	2	非同一控制合并
泉州市上实置业有限公司	房地产开发	70,580.61	-	100%	100%	2	同一控制合并

陕西世贸铭城建设开发有限公司	房地产开发	6,500.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西世贸之都建设开发有限公司	房地产开发	8,000.00	-	100%	100%	3	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	房地产开发	10,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西春秋庄园农业科技有限公司	苗木种植与销售	3,000.00	-	100%	100%	3	非同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资
泉州市北方荟商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资

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

重要子公司具体情况如下：

（1）上海北方城市发展投资有限公司

北方城投成立于1993年6月17日，注册资本45,549.48万元，注册地址为上海市静安区天目中路380号801-11室。主要经营范围是投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经审计，2024年末北方城投合并口径资产总额为1,203,022.30万元，合并口径净资产229,563.25万元；2024年度合并口径实现营业总收入114,757.18万元，合并口径实现净利润3,866.99万元。

（2）上海藏投酒店有限公司

藏投酒店成立于2016年6月21日，注册资本1,000.00万元，注册地址为上海市静安区中兴路1738号。主要经营范围是旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经审计，2024年末藏投酒店资产总额为122,269.01万元，净资产50,540.70万元；2024年度实现营业总收入0.00万元，净利润-387.32万元。

（3）上海北方广富林置业有限公司

广富林置业成立于2010年8月13日，注册资本5,000.00万元，注册地址是上海市松江区文汇路1128号501室。主要经营范围房地产开发、经营，物业

管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经审计，2024 年末广富林置业资产总额为 71,194.01 万元，净资产 45,585.23 万元；2024 年度实现营业总收入 2,863.74 万元，净利润-3,922.04 万元。

（4）陕西国能锂业有限公司

国能锂业成立于 2012 年 4 月 13 日，注册资本 15,700.00 万元，注册地址为陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10000 室。主要经营范围是锂及锂产品的技术研发、加工、销售；生产资料、日用百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子设备、化工原料（易制毒、危险、监控化学品除外）的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外）；房地产的开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经审计，2024 年末合并口径国能锂业资产总额为 431,685.82 万元，净资产-55,070.37 万元；2024 年度实现营业总收入 2,997.24 万元，净利润-8,999.13 万元，国能锂业主要项目为子公司开发的世贸铭城项目 DK1 地块、世贸铭城项目 DK2 地块、世贸铭城项目 DK3 地块、世贸馨城项目 DK1 地块、世贸馨城项目 DK2 地块以及世贸新都项目，目前尚在建设投入期，且静安荟奥莱公园商场销售收入规模较小，公司资金成本和期间费用金额较大，因此呈亏损状态，净资产为负。

（5）西安和润置业有限公司

和润置业成立于 2010 年 1 月 12 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为西安市莲湖区北关正街 29 号。主要经营范围是一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；二手日用百货销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；家具销售；家用电器销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；玩具销售；母婴用品销售；家居用品销售；体育用品及

器材零售；仪器仪表销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；金属制品销售；健身休闲活动；珠宝首饰回收修理服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品零售；音响设备销售；五金产品零售；机械设备销售；乐器零售；日用产品修理；柜台、摊位出租；摄影扩印服务；洗烫服务；包装服务；游乐园服务；酒店管理；寄卖服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；居民日常生活服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；个人互联网直播服务（需备案）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；食品经营；保健用品（非食品）销售；游艺娱乐活动；电影放映；理发服务；生活美容服务；互联网上网服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；烟草制品零售；酒类经营；住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。经审计，2024 年末和润置业资产总额为 445,059.29 万元，净资产-44,732.71 万元；2024 年度实现营业总收入 99,399.96 万元，净利润-10,354.83 万，和润置业主要项目为和源福邸（包含静安广场、璟宸尊域府及和源馨苑项目），其中静安广场项目和璟宸尊域府项目均处于完工在售状态，资金成本和期间费用金额较大，因此呈亏损状态，净资产为负。

（6）泉州市上实置业有限公司

上实置业成立于 2010 年 9 月 25 日，注册资本 70,580.61 万元，注册地址为福建省泉州市丰泽区东海街道泉海路 53 号。主要经营范围是房地产开发经营；对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资；物业管理；酒店管理；房产中介（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。经审计，2024 年末上实置业合并口径资产总额为 200,846.87 万元，净资产 75,774.54 万元；2024 年度实现营业总收入 5,036.44 万元，净利润-2,338.24 万元。

（7）陕西世贸之都建设开发有限公司

世贸之都成立于 2016 年 3 月 23 日，注册资本为 8,000.00 万元，注册地址

为陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元1层10004室。主要经营范围是一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；二手日用百货销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；家具销售；家用电器销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；玩具销售；母婴用品销售；家居用品销售；体育用品及器材零售；仪器仪表销售；通信设备销售；照相机及器材销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；金属制品销售；健身休闲活动；珠宝首饰回收修理服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品零售；音响设备销售；五金产品零售；机械设备销售；乐器零售；日用产品修理；柜台、摊位出租；摄影扩印服务；洗烫服务；包装服务；游乐园服务；酒店管理；寄卖服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；母婴生活护理（不含医疗服务）；居民日常生活服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；个人互联网直播服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；食品销售；保健用品（非食品）销售；游艺娱乐活动；电影放映；理发服务；生活美容服务；互联网上网服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；餐饮服务；烟草制品零售；酒类经营；住宿服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。经审计，2024年末世贸之都资产总额为139,903.89万元，净资产-57,059.48万元；2024年度实现营业总收入3,226.28万元，净利润-6,628.52万元。

（二）主要参股公司情况

截至2024年末，发行人的主要参股公司均为其联营企业，情况如下：

单位：万元

主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	持股比例
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	硼矿及其伴生矿	10,000.00	41%

主要参股公司的具体情况如下：

国能矿业成立于 2007 年 8 月 3 日，注册资本为 10,000.00 万元。发行人于 2011 年收购该公司 41% 的股权，涉足矿业投资业务。该公司主要经营范围为硼矿及其伴生矿（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，国能矿业合并口径总资产为 99,228.76 万元，净资产为 -55,975.14 万元，净资产为负主要系盐湖资源开发项目建设周期长、资金投入大所致；2024 年度实现营业收入 1,773.47 万元，净利润 -32,513.07 万元，主要系 2024 年锂盐市场价格下行导致利润水平降低以及加大产线投资建设所致。

国能矿业是发行人投资开展的盐湖资源开发项目的经营方，持有日土县多玛结则茶卡盐湖矿区和日土县松西区龙木错盐湖矿区的采矿许可，两湖合计碳酸锂储量 390 万吨、钾肥 2,800 万吨、硼（以三氧化二硼）330 万吨，其中碳酸锂储量居世界前列。锂资源的收储和开发符合国务院“十二五”发展规划重点发展新能源、新材料的产业政策，亦符合西藏自治区人民政府《西藏自治区“十二五”时期矿产业发展规划》（藏政发〔2011〕133 号文件）规划重点发展藏西盐湖产业的产业扶植政策，两湖开发项目被列入西藏自治区“十二五”规划发展的重点矿业项目。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人属于投资控股型公司，经营成果主要来自子公司。截至 2025 年 3 月末，发行人母公司总资产 872,055.71 万元，净资产 461,509.51 万元，资产负债率为 47.08%；2024 年度，发行人母公司营业收入 4,509.47 万元，营业利润 -6,828.40 万元，净利润 -6,958.85 万元。

报告期内发行人投资控股架构相关事项如下：

1、母公司资产受限情况

截至 2025 年 3 月末，发行人母公司无受限资产。

2、母公司资金拆借情况

截至 2024 年末，母公司其他应收款合计账面价值为 544,119.72 万元，其中包含其他应收款账面价值 516,834.42 万元，应收股利 27,285.30 万元。母公司其

他应收款对手方主要是子公司，99%以上款项账龄在一年以内。截至 2024 年末，母公司其他应收款余额前五大如下：

单位：万元

序号	对手方	与母公司关系	余额	发生原因	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
1	上海北方城市发展投资有限公司	子公司	435,909.90	往来款及借款	1 年以内	84.34	-
2	西安和润置业有限公司	子公司	43,192.94	往来款及借款	1 年以内	8.36	-
3	陕西世贸馨城建设开发有限公司	子公司	17,000.00	往来款及借款	1 年以内	3.29	-
4	陕西世贸铭城建设开发有限公司	子公司	10,000.00	往来款及借款	1 年以内	1.93	-
5	上海北方荟商业管理有限公司	子公司	5,732.00	往来款及借款	1 年以内	1.11	-
合计			511,834.84	-	-	99.03	-

3、母公司有息负债情况

截至 2025 年 3 月末，发行人母公司有息负债¹合计 24.87 亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年 3 月末	
	金额	占比
银行贷款	2.37	9.53
债券融资	9.00	36.19
非银行金融机构贷款	0.00	0.00
其他有息债务	13.50	54.28
合计	24.87	100.00

发行人母公司融资渠道丰富，截至 2025 年 3 月末，有息债务主要是银行借款、关联借款和公开市场发行的债券。发行人拥有丰富的公开市场融资经验，目前拥有 9 亿元公司债券，可对到期债券进行借新还旧。截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 27.00 亿元，已使用额度 17.75 亿元，尚未使用的授信额度为 9.25 亿元，发行人母公司与多家银行保持了良好的关系，银行融资渠道较为通畅。发行人母公司偿债压力可控。

¹ 此处有息负债仅包含本金，不包含应付利息。

4、对重要子公司的控制力和股权质押情况

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

发行人对子公司持股比例较高，截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 19 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

子公司	业务性质	注册资本	持股比例		表决权比例	级次	取得方式
			直接	间接			
上海北方城市发展投资有限公司	房地产开发	45,549.48	100%	-	100%	1	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	100%	-	100%	1	同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	商业服务	1,000.00	100%	-	100%	1	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	房地产开发	2,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
上海越秀置业有限公司	房地产开发	1,000.00	-	70%	70%	2	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	房地产开发	18,000.00	-	100%	100%	2	设立或投资
陕西国能锂业有限公司	锂及锂产品的技术研发销售	15,700.00	-	100%	100%	2	非同一控制合并
西安和润置业有限公司（注）	房地产开发	5,000.00	-	51%	59%	2	非同一控制合并
泉州市上实置业有限公司	房地产开发	70,580.61	-	100%	100%	2	同一控制合并
陕西世贸铭城建设开发有限公司	房地产开发	6,500.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	房地产开发	5,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西世贸之都建设开发有限公司	房地产开发	8,000.00	-	100%	100%	3	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	房地产开发	10,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
陕西春秋庄园农业科技有限公司	苗木种植与销售	3,000.00	-	100%	100%	3	非同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	住宿餐饮	1,000.00	-	100%	100%	3	设立或投资
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资

西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资
泉州市北方荟商业管理有限公司	商业服务	500.00	-	100%	100%	2	设立或投资

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

截至2024年末，发行人持有的主要子公司股权不存在被质押或冻结的情形。

5、主要子公司分红政策和报告期内实际分红情况

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

整体来看，发行人作为投资控股型企业，对主要子公司控制力强，能够对主要子公司形成实际控制，同时发行人母公司具有较强的融资能力，投资控股型架构预计不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构及运行情况

为维护公司、股东和债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中国共产党章程》和其他有关规定，公司制订了《西藏城市发展投资股份有限公司章程（2024年6月修订）》。

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

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

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

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

(14) 审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划；

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

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

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；

- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司因章程第二十四条第（三）、第（五）、第（六）项情形收购公司股份的事项，具体为：1）将股份用于员工持股计划或者股权激励；2）将股份用于转换公司发行的可转换为股票的公司债券；3）为维护公司价值及股东权益所必需；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 制订本章程的修改方案；
- (14) 管理公司信息披露事项；
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (16) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (17) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

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

监事会行使下列职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理及其他高级管理人员

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

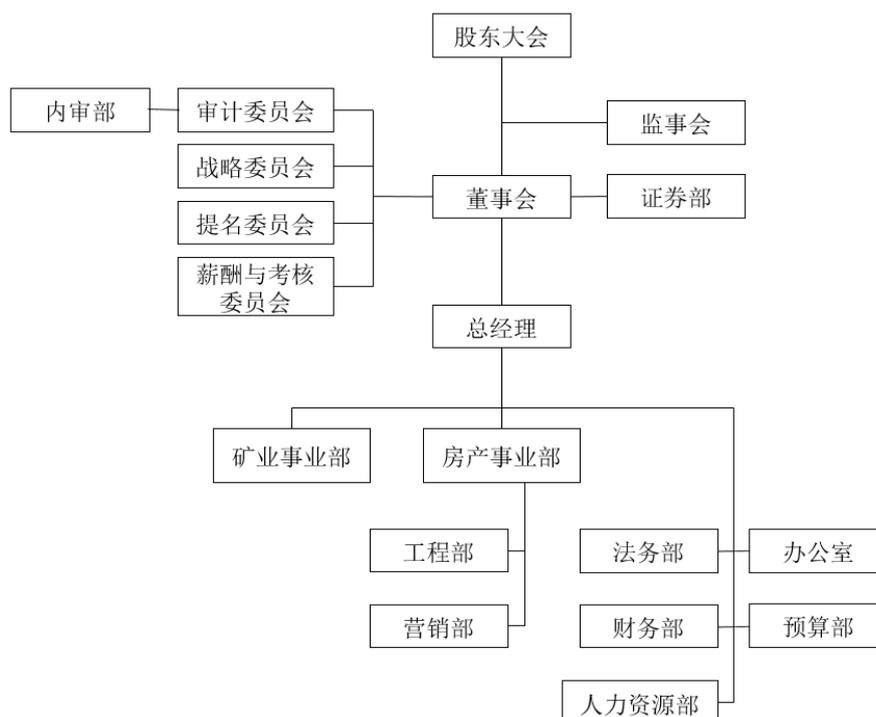
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 章程或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营层等机构或人员均

能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的责任和义务。

（二）组织机构设置及运行情况

截至 2025 年 3 月末，发行人组织结构图如下：



截至 2025 年 3 月末，发行人设有 9 个职能部（室），各职能部门主要职能如下：

1、办公室

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

2、证券部

负责三会管理相关工作，包括信息披露、筹备董事会和股东大会、协助董

事会加强公司治理机制建设，处理好投资者关系等；负责公司与证券交易所、证券登记结算公司以及监管机构之间的沟通、联络，处理证券交易所、监管机构要求的各项事宜；执行公司资本市场发展战略，处理公司资本市场再融资、资本运作事宜；负责上市公司市值管理工作。

3、内审部

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

4、法务部

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

5、财务部

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

6、预算部

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

7、人力资源部

根据公司的发展战略、功能定位和人力资源现状，制定人力资源战略规划

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

8、房产事业部

(1) 工程部

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

(2) 销售部

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

9、矿业事业部

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

(三) 内部管理制度的建立及运行情况

公司具有良好的内部控制实施环境，已按照《公司法》《证券法》《企业内部控制基本规范》《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等有关规定建立了较为完善的内部控制制度。目前制度体系主要包括《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事制度》《董事会秘书工作细则》《经理工作细则》《董事会审计委员会实施细则》《董事会提名委员会实施细则》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》《董事会战略委员会实施细则》《内部审计制

度》《关联交易决策制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《对外担保决策制度》《对外投资管理制度》等，涵盖了公司治理、生产经营管理、财务管理、风险管理等全部经营管理过程。

1、财务管理控制

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

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

（1）资金日常管理

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

（2）融资管理

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

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

（3）资产管理

公司《财务管理办法》对货币资金、存货、固定资产等实物资产的验收、

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

（4）重大投资管理

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

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

（5）全面预算管理

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

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

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

（6）财务报告管理

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

2、销售业务管理

结合房地产企业房屋销售和公司实际情况特点，公司制定了《市场营销管理办法》，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，对项目销售定

价、销售谈判、折扣、合同签订、销售回款、销售催款等业务进行控制和记录。实际业务控制中，所有业务操作均须履行公司设定的审批流程，同时制度体系中还设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

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

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

3、房地产业务管理

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

(1) 职责分工、权限范围和审批程序明确规范，机构设置和人员配备科学合理。

(2) 工程项目的决策依据充分适当，决策过程应当科学规范。

(3) 概预算编制的依据、内容、标准明确规范。

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

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

(6) 工程项目的确认、计量和报告符合国家统一的会计准则制度的规定。

4、对外担保管理

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

5、关联交易管理

公司严格执行根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《企业会计准则—关联方关系及其交易的披露》等有关法律法规及《公司章程》《关联交易决

策制度》相关规定，规范关联方的范围、关联交易范围、定价原则、决策程序，独立董事发表独立意见，并及时履行信息披露义务，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公正、公允的原则，确保公司关联交易不损害公司和全体股东利益。

6、信息披露管理

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

7、内部控制监督管理

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

8、行政人事管理

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

9、信息系统管理

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

10、重大事项决策

发行人战略委员会根据《西藏城市发展投资股份有限公司董事会战略委员会实施细则》的相关内容，负责对公司战略发展规划、公司资本运作、资产经营项目、资产抵押、对外担保事项、关联交易、融资方案等《公司章程》规定重大事项进行研究并提出建议。

11、分、子公司管理制度

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

12、安全生产管理制度

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

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立情况

发行人独立开展业务，在业务上与控股股东完全分开，公司拥有独立完整的采购、开发、生产和销售等业务体系、业务部门和业务流程，自主经营，自主决策，独立对外签订协议。公司拥有完整的产、供、销经营和业务管理系统，各项经营活动独立自主，业务的各经营环节不存在对控股股东的依赖。涉及关联交易的业务，其交易条件和内容是本着公平交易的原则进行的，不存在损害发行人及其他股东利益的情况。

2、人员独立情况

发行人按照《公司章程》的规定，建立了独立的组织结构，并拥有独立的劳动、人事、工资管理及社会保障制度和规范的管理考核体系。公司总经理、

副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。发行人高级管理人员在发行人领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情形。

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

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

综上所述，发行人与控股股东在机构、业务、资产、人员、财务等方面独

立，并拥有独立完整的业务及自主经营能力。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事和高级管理人员情况

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

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	本届任职起止期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	截至 2025 年 3 月末持有公司股份数（股）	持有公司债券情况
陈卫东	董事长	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
曾云	董事、总经理	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
李武	董事	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
曹雨妹	董事	女	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
唐玺	董事	女	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
吴昊	董事、副总经理	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
金鉴中	独立董事	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
狄朝平	独立董事	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
黄毅	独立董事	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
于隽隽	监事会主席	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
李晓俊	监事	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	2,300	无
潘梦芝	职工监事	女	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
唐耀琪	副总经理	男	2024 年 7 月-2027 年 7 月	是	否	无	无
陈晨	副总经理	女	2025 年 3 月-2027 年 7 月	是	否	无	无

廖婷	副总经理、财务总监	女	2025年3月-2027年7月	是	否	无	无
刘颖	董事会秘书	女	2024年7月-2027年7月	是	否	无	无

注：根据发行人公司章程，董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。根据公司2024年第二次临时股东大会，选举曹雨妹、唐玺、吴昊为董事，于隽隽、李晓俊为监事；根据公司第十届监事会第一次（临时）会议，选举于隽隽为监事会主席。王信菁、沈捷英、吴素芬不再担任公司董事或监事职务。

1、董事

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

曾云：1968年8月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中国民主促进会会员，研究生学历。1990年7月至1997年7月在重庆文理学院任教；1997年8月至2005年4月任职于上海市闸北区城市发展投资总公司，历任员工、市场部副经理、副总经理；2005年4月至2009年3月任北方集团、西藏城投董事、副总经理；2009年3月至2014年7月任北方集团董事；2012年7月至今任旺盛投资副董事长、总经理；2013年9月至今任金昌国锂董事长；2009年12月至今任西藏城投董事、总经理。

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

曹雨妹：1974年10月生，汉族，中共党员，研究生学历，高级管理人员工

商管理硕士（EMBA），高级政工师、经济师、助理会计师。历任上海开开（集团）有限公司宣教科副科长、党委委员，上海开开实业股份有限公司党委委员、纪委委员，上海开开（集团）有限公司党委委员、组织人事部经理、人力资源部经理；上海九百（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、董事；静安区国资委党委副书记、纪委书记；闸北区、静安区国资委（集资委）联合工作组成员；静安区国资委党委委员、副主任；上海九百（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。现任北方集团党委委员、董事、总经理。2024年7月至今任西藏城投董事。

唐玺：1981年11月生，汉族，中共党员，本科学历，管理学学士，注册会计师。历任闸北区财政局科员，闸北区建设和交通委员会计划财务科副科长（主持工作），静安区建设和管理委员会旧改总办资金管理部副主任（主持工作）、旧改总办资金管理部主任、计划财务科科长，静安区发展改革委物价管理科科长、发展规划科科长、一级主任科员。现任北方集团党委委员、董事、总会计师。2024年7月至今任西藏城投董事。

吴昊：1973年10月生，汉族，本科学历。历任北方城投工程部经理，西藏城投工程部经理、总经理助理、副总经理，现任西藏城投董事兼副总经理。

金鉴中：1958年5月出生，中国国籍，研究生学历。1976年4月至2004年8月任黄浦区房管局、新黄浦集团财务部经理、副总裁；2004年9月至2014年4月任上海地产集团财务总监；2014年4月至2015年5月任上海绿地控股公司财务总监。2021年5月至今担任西藏城投独立董事。

狄朝平：1972年7月出生，中国国籍，研究生学历。现任上海市律师协会现代物流专业委员会主任，上海仲裁委员会仲裁员，上海经贸商事调解中心调解员，最高人民检察院和省级人民检察院民事、行政诉讼监督案件咨询专家，北京大成（上海）律师事务所合伙人。2021年5月至今任西藏城投独立董事。

黄毅：1985年1月出生，中国国籍。2010年5月至2011年4月在上海今科新能源材料科技有限公司任世博事业部副总经理；2011年5月至2014年2月任易居资本高级投资经理；2014年3月至2014年9月于易居（中国）控股有限公司任董事长助理；2014年10月至2016年5月于上海新居金融信息服务有限公司任副总经理。2016年6月至今任长江钜派（上海）资产管理有限公司总经

理。2021年5月至今任西藏城投独立董事。

2、监事

于隽隽：1972年11月生，汉族，中共党员，本科，工程师，历任上海北方城市发展投资有限公司工程部员工、副经理、经理、总经理助理，现任上海北方企业（集团）有限公司副总经理。曾任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，2024年7月至今任西藏城投监事会主席。

李晓俊：1992年1月生，汉族，2010.09-2014.06，华东理工大学会计学专业本科；2014.06-2015.06，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计助理；2015.07-2017.06，上海汇通能源股份有限公司总账会计；2017.07至今历任上海北方城市发展投资有限公司内审部专员、主管、经理助理、副经理。2024年7月至今任西藏城投监事。

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

3、非董事高级管理人员

曾云：详见本节之“（一）董事、监事和高级管理人员情况”之“1、董事”。

吴昊：详见本节之“（一）董事、监事和高级管理人员情况”之“1、董事”。

唐耀琪：1979年9月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历、在职硕士学位，历任上海北方城市发展投资有限公司营销部助理、副经理，泉州市上实置业有限公司总经理。2022年5月至今任西藏城投副总经理。

陈晨：1987年4月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，研究生学历。历任上海北方城市发展投资有限公司市场营销部经理助理，西藏城市发展投资股份有限公司市场营销部副经理，上海不夜城世缘实业有限公司资产运营部副经理，上海不夜城房地产咨询有限公司总经理，西藏城市发展投资股份有限公司市场营销部经理、营销副总监，北方集团营销副总监；2025年3月至今任西藏城投副总经理。

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

副经理、经理；2017年7月至2018年5月任西藏城投融资部经理；2018年5月2025年2月任西藏城投财务总监，2025年3月至今任西藏城投副总经理兼财务总监。

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

（二）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

截至募集说明书签署日，存在董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况：

监事李晓俊持有公司股份2,300股。除此之外，不存在其他董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况。

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

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

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

面对房地产行业供给需求持续改革的新形势，发行人把“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳材料新突破”做为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

(二) 发行人近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，发行人的营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年		2023年度		2022年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	52,925.29	98.95	113,771.49	96.17	235,516.87	98.33	242,969.89	98.91
房地产销售	50,301.01	94.04	100,593.98	85.03	228,498.40	95.40	232,608.98	94.69
其中：住宅	44,196.53	82.63	92,679.59	78.34	214,399.29	89.51	223,463.58	90.97
商业地产	6,104.48	11.41	7,914.39	6.69	14,099.11	5.89	9,145.40	3.72
商场经营	1,781.56	3.33	7,320.11	6.19	6,809.11	2.84	5,001.35	2.04
销售代理	309.95	0.58	4,229.40	3.58	-	-	-	-
客房餐饮	532.77	1.00	1,628.00	1.38	209.36	0.09	5,359.56	2.18
其他业务收入	561.83	1.05	4,526.64	3.83	4,010.67	1.67	2,677.98	1.09
合计	53,487.12	100.00	118,298.13	100.00	239,527.54	100.00	245,647.87	100.00

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 245,647.87 万元、239,527.54 万元、118,298.13 万元和 53,487.12 万元。其中房地产业务收入占比分别为 94.69%、95.40%、85.03%和 94.04%，占比较高。其他业务中，房地产销售收入系发行人投资性房地产项目租转售产生的收入，房地产租赁收入系发行人投资性房地产项目的租金收入。

最近三年及一期，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		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	营业成本	占比
主营业务成本	48,469.89	99.57	96,193.97	98.36	157,212.17	98.78	167,157.59	99.28
房地产销售	47,799.66	98.19	92,699.30	94.79	156,405.27	98.27	165,815.65	98.48
其中：住宅	41,741.90	85.75	86,967.53	88.93	147,464.03	92.65	161,061.18	95.66
商业地产	6,057.76	12.44	5,731.76	5.86	8,941.23	5.62	4,754.47	2.82
商场经营	361.92	0.74	960.42	0.98	791.01	0.50	735.45	0.44
销售代理	202.70	0.42	2,408.16	2.46	0.00	0.00	0.00	0.00
客房餐饮	105.62	0.22	126.10	0.13	15.89	0.01	606.49	0.36
其他业务成本	210.30	0.43	1,603.79	1.64	1,943.35	1.22	1,208.97	0.72
合计	48,680.19	100.00	97,797.76	100.00	159,155.52	100.00	168,366.56	100.00

最近三年及一期，发行人的毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务	4,455.40	92.69	17,577.52	85.74	78,304.70	97.43	75,812.30	98.10
房地产销售	2,501.35	52.04	7,894.68	38.51	72,093.14	89.70	66,793.32	86.43
其中：住宅	2,454.63	51.06	5,712.06	27.86	66,935.26	83.28	62,402.39	80.75
商业地产	46.72	0.97	2,182.63	10.65	5,157.88	6.42	4,390.93	5.68
商场经营	1,419.64	29.53	6,359.69	31.02	6,018.10	7.49	4,265.90	5.52
销售代理	107.25	2.23	1,821.24	8.88	-	-	-	-
客房餐饮	427.15	8.89	1,501.90	7.33	193.47	0.24	4,753.07	6.15
其他业务	351.53	7.31	2,922.85	14.26	2,067.32	2.57	1,469.01	1.90
合计	4,806.93	100.00	20,500.37	100.00	80,372.02	100.00	77,281.31	100.00

最近三年及一期，发行人的毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
主营业务	8.42	15.45	33.25	31.20
房地产销售	4.97	7.85	31.55	28.71
其中：住宅	5.55	6.16	31.22	27.93
商业地产	0.77	27.58	36.58	48.01
商场经营	79.69	86.88	88.38	85.30
销售代理	34.60	43.06	-	-
客房餐饮	80.18	92.25	92.41	88.68
其他业务	62.57	64.57	51.55	54.86
合计/综合毛利率	8.99	17.33	33.55	31.46

最近三年及一期，发行人的主营业务收入和主营业务成本分区域情况如下

表所示：

单位：万元、%

地区	2025年1-3月				2024年度			
	主营业务收入		主营业务成本		主营业务收入		主营业务成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	49,298.72	93.15	46,497.69	95.93	101,638.31	89.34	90,656.54	94.24

泉州	1,458.82	2.76	491.97	1.02	4,959.12	4.36	1,257.79	1.31
上海	2,167.74	4.10	1,480.23	3.05	7,174.07	6.31	4,279.65	4.45
合计	52,925.29	100.00	48,469.89	100.00	113,771.49	100.00	96,193.97	100.00
地区	2023 年度				2022 年度			
	主营业务收入		主营业务成本		主营业务收入		主营业务成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	17,465.21	7.42	11,351.38	7.22	6,481.12	2.67	2,014.00	1.20
泉州	87,542.38	37.17	53,625.31	34.11	76,720.74	31.58	52,224.06	31.24
上海	130,509.28	55.41	92,235.48	58.67	159,768.03	65.76	112,919.53	67.55
合计	235,516.87	100.00	157,212.17	100.00	242,969.89	100.00	167,157.59	100.00

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

单位：万元、%

地区	2025 年 1-3 月			2024 年度		
	主营业务毛利润		主营业务毛利率	主营业务毛利润		主营业务毛利率
	金额	占比		金额	占比	
西安	2,801.03	62.87	5.68	10,981.77	62.48	10.80
泉州	966.85	21.70	66.28	3,701.33	21.06	74.64
上海	687.51	15.43	31.72	2,894.42	16.47	40.35
合计	4,455.40	100.00	8.42	17,577.52	100.00	15.45
地区	2023 年度			2022 年度		
	主营业务毛利润		主营业务毛利率	主营业务毛利润		主营业务毛利率
	金额	占比		金额	占比	
西安	6,113.83	7.81	35.01	4,467.12	5.89	68.93
泉州	33,917.07	43.31	38.74	24,496.68	32.31	31.93
上海	38,273.80	48.88	29.33	46,848.50	61.80	29.32
合计	78,304.70	100.00	33.25	75,812.30	100.00	31.20

（三）发行人主要业务状况

报告期内，发行人各主要业务板块的经营情况如下：

1、房地产销售业务

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

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼和商业综合体的开发及运营管理，以销售为主，租赁为辅，并部分自持经营，以适度调整公司的产品结构，增强抗风险能力。公司的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等，区域集中度较高。

（1）房地产开发资质证书

发行人各控股子公司已取得相应的资质开发证照，具体情况如下：

公司名称	证书编号	资质等级	有效期
广富林置业	沪房地开字第 02642 号	二级	2022.11.23-2025.11.23
和润置业	陕建房[2023]825 号	二级	2023.09.23-2026.09.22
上实置业	QZ-11450000000027	三级	2018.6.11-（注）
世贸铭城	陕建房（2022）169 号	二级	2022.5.6-2028.4.22
世贸馨城	陕建房（2022）1852 号	二级	2022.9.15-2025.9.14
世贸新都	陕建房（2022）2096 号	二级	2022.10.14-2025.10.13
世贸之都	西咸建房（2020）012 号	四级	2023.8.26-2026.8.25

注 1：上实置业“QZ-11450000000027”房地产开发企业资质证书无有效期到期日，每年进行一次年检续期。

（2）房地产业务运作模式

发行人普通住宅房地产开发项目的业务运行模式如下：

1) 采购模式

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

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

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

③施工单位自行采购：个别辅助性材料由施工单位自行采购。为控制工程

质量和降低开发成本，公司采购实行招投标方式，选择符合资质的 3 家以上投标单位（含 3 家），对设备供货合同、安装条款、期限、质量保证等进行审核，通过综合评比，确定最终采购方。

2) 项目开发流程

公司项目开发流程如下图所示：



3) 定价模式

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

公司进行项目定价时主要考虑因素包括产品成本及利润率指标、产品市场

竞争状况、产品地理位置、产品类型、产品配套、公司资金周转情况、项目开发周期等。

4) 销售模式

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

(3) 房地产销售情况

最近三年及一期，发行人房地产经营情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
签约销售面积	10,058.24	52,104.39	55,214.97	117,190.23
西安	7,955.36	48,251.92	47,252.23	8,982.45
泉州	12.72	2,594.36	2,547.88	74,295.80
上海	2,090.16	1,258.11	5,414.86	33,911.98
签约销售合同金额	12,851.97	90,175.24	104,406.27	295,026.92
西安	12,191.53	80,677.79	77,003.60	14,921.18
泉州	17	4,011.60	3,780.60	95,819.17
上海	643.44	5,485.85	23,622.07	184,286.58
平均售价	1.28	1.73	1.89	2.52
西安	1.53	1.67	1.63	1.67
泉州	1.34	1.55	1.48	1.65
上海	0.31	4.36	4.36	5.53
结算面积	32,341.12	64,853.86	106,763.90	92,568.79
结算金额	50,393.90	100,593.99	228,498.40	232,608.98

注1：上表中面积、销售金额、结算金额数据均包括车位面积和收入。

注2：受项目开盘时点影响，报告期内各年度签约销售面积、平均售价存在波动情况。

最近三年及一期，发行人房地产项目收入确认情况及截至2025年3月末的去化情况如下表所示：

单位：万元

分产品	项目业态	所在城市	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年	截至2025年3月末去化率
佘山和园	住宅	上海	1,857.80	2,518.00	129,701.59	153,975.42	99.54%
静安广场DK3	商业、办公、公寓	西安	5,628.93	5,142.22	10,656.09	1,479.77	40.85%
海宸尊域·九龙居(C-3-1地块)	商业、公寓、住宅、车位	泉州	926.05	1,644.98	4,002.48	15,604.89	87.61%
临汾名城	商业、车位	上海	-	399.99	313.33	264.76	87.88%
海宸尊域二期(B-1地块)	商业、住宅、车位	泉州	-	1,686.14	492.90	61,115.85	90.43%
海宸尊域三期(C-3-2地块)	商业、住宅、车位	泉州	-	-	83,047.00	-	92.83%
富友嘉园	住宅	上海	-	-	149.77	88.29	99.70%
和源福邸	住宅、车位	上海	-	-	80.00	-	96.35%
和源企业广场	办公	上海	-	26.67	31.43	80.00	91.11%
和泰花园	住宅、车位	上海	-	-	23.81	-	99.98%
璟宸尊域府	住宅	西安	41,888.23	89,175.98	-	-	50.43%
合计			50,301.01	100,593.98	228,498.40	232,608.98	-

注：去化率=已售面积/总可售面积。

(4) 房地产开发情况

最近三年及一期，发行人房地产开发情况如下

单位：平方米

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
新开工面积	-	-	-	231,458.52
竣工面积	67,956.86	424,589.55	265,835.73	13,268.82

最近三年及一期，公司房地产销售业务在各城市的存货余额情况如下表：

单位：万元

地区	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
上海	37,482.95	38,688.25	168,401.02	285,009.34
开发产品	37,482.95	38,688.25	168,401.02	285,009.34
开发成本	-	-	-	0.00
泉州	138,337.47	138,723.82	168,661.41	191,745.97
开发产品	138,337.47	138,723.82	168,661.41	59,672.33

地区	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
开发成本	-	-	-	132,073.64
西安	487,229.81	528,641.72	538,931.02	456,526.03
开发产品	272,587.91	320,007.15	70,253.76	78,176.49
开发成本	214,641.89	208,634.57	468,677.26	378,349.54
合计	663,050.23	706,053.79	875,993.45	933,281.35

注 1：未包含拟开发土地和库存商品

发行人房地产项目主要采取滚动开发模式，项目销售情况较好，资金回笼较为及时。2022 年，主要结转项目为海宸尊域二期（B-1 地块）和余山和园项目，结转金额分别为 6.11 亿元和 15.40 亿元，分别占房地产销售收入的 26.27% 和 66.21%。2023 年，主要结转项目为余山和园和海宸尊域（三期）项目，结转金额分别为 12.97 亿元和 8.30 亿元，分别占房地产销售收入的 56.76%和 36.34%。2024 年，主要结转项目为璟宸尊域府和静安广场 DK3 等项目，结转金额分别为 8.92 亿元和 0.51 亿元，分别占房地产销售收入的 88.65%和 5.11%。2025 年 1-3 月，主要结转项目为璟宸尊域府和静安广场 DK3 项目，分别占房地产销售的 83.30%和 11.19%。

报告期内，发行人主要已完工项目 3 个，已完工项目《建设用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》和《国有土地使用证》均已齐全，具体情况如下：

表：报告期内发行人主要已完工项目情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	所在区域	开发主体	开发模式	项目业态	竣工时间	投资总额	截至 2025 年 3 月末已投资额	截至 2025 年 3 月末总可售/租面积	截至 2025 年 3 月末已售/租面积	截至 2025 年 3 月末已售金额	截至 2025 年 3 月末销售进度/租赁比例	销售情况	后续销售及资金回笼安排
1	璟宸尊域府	西安	和润置业	自主开发	住宅	2024.12	21.36	19.71	19.03	9.60	15.85	50.43%	正常销售	持续销售
2	和源馨苑	西安	和润置业	自主开发	商住	2024.04	13.69	13.75	0.08	0.02	0.00	25.00%	正常出租	正常出租
3	海宸尊域三期泉州东海湾组团项目 C-3-2 地块	福建泉州	上实置业	自主开发	商住	2023.06	22.00	16.28	7.67	7.12	9.05	92.83%	正常销售	持续销售
									10.79	-	-	-	待出租	待出租

注：和源馨苑项目的总投资金额为立项批复的预计总投资金额，已投资金额为实际已投资金额，故大于总投资金额。

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

发行人在建工程建设资金来源于自有资金和外部融资，自有资本金比例符合国家相关规定，项目证照齐备。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下表：

表：报告期末发行人主要在建项目情况表

单位：万平方米、亿元

序号	地区	项目	开发主体	开发模式	经营业态	项目用地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	竣工面积	总投资额	已投资额	投资进度	开工时间	预计竣工时间	项目建设资金来源
1	陕西西咸新区	中国锂产业园（一期）	国能锂业	自主开发	厂房	13.80	20.81	20.91	-	2.99	7.98	1.91	23.94%	2019.8	部分2022.12	自筹+贷款
2	陕西西咸新区	世贸铭城项目 DK1	世贸铭城	自主开发	住宅	5.79	14.34	22.03	7.32	0.00	13.48	3.01	22.33%	2021.8	2028.12	自筹+贷款
3	陕西西咸新区	世贸铭城项目 DK2	世贸铭城	自主开发	住宅	5.80	14.48	22.98	22.98	0.00	13.60	6.28	46.18%	2020.8	2028.12	自筹+贷款
4	陕西西咸新区	世贸铭城项目 DK3	世贸铭城	自主开发	住宅	5.93	14.80	22.71	-	6.80	13.36	4.62	34.58%	2021.7	2027.12	自筹+贷款
5	陕西西咸新区	世贸馨城项目 DK1	世贸馨城	自主开发	住宅	6.75	10.41	17.02	-	5.05	11.67	4.95	42.42%	2021.4	2028.06	自筹+贷款
6	陕西西咸新区	世贸馨城项目 DK2	世贸馨城	自主开发	住宅	4.36	10.89	16.91	8.24	0.00	9.90	4.18	42.24%	2020.8	2028.12	自筹+贷款
7	陕西西咸新区	世贸新都项目	世贸新都	自主开发	零售	5.72	12.73	16.36	16.36	0.00	15.51	1.94	8.58%	2022.8	2028.12	自筹+贷款
合计						-	-	-	-	-	85.50	26.89	-	-	-	-

表：报告期末发行人在建项目情况表（续）

序号	地区	项目	开发主体	施工方	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证	工程款支付方式	结算模式
1	陕西西咸新区	中国锂产业园	国能锂业	通州建总集团有限公司	陕泾河审批准(2020)170号	泾国用(2023)第A-016号	陕泾河环批复(2017)05号	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
2	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK1	世贸铭城	上海建工五建集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000254号	备案号: 20186104000200000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
3	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK2	世贸铭城	舜元建设(集团)有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000255号	备案号: 20186104000200000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
4	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK3	世贸铭城	舜元建设(集团)有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058213	陕(2018)泾阳县不动产权第0000253号	备案号: 20186104000200000230	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
5	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK1	世贸馨城	南通四建集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058210	陕(2018)泾阳县不动产权第0000256号	备案号: 20186104000200000229	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
6	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK2	世贸馨城	通州建总集团有限公司	项目代码: 2018-611206-70-03-058210	陕(2018)泾阳县不动产权第0000257号	备案号: 20186104000200000229	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算
7	陕西西咸新区	世贸新都项目	世贸新都	通州建总集团有限公司	2018-611206-70-03-057446	陕(2018)泾阳县不动产权第0000252号	20186104000200000228	已取得	按施工节点支付	竣工交房后结算

截至2025年3月末,发行人无拟建项目。

(5) 获取土地和土地储备情况

2022年1月1日至2025年3月31日，发行人无土地获取情况。

截至2025年3月末，发行人无储备土地。

(6) 客户和供应商情况

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

单位：万元、%

客户名称	2024年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	4,229.40	3.58
客户二	934.33	0.79
客户三	919.15	0.78
客户四	668.33	0.56
客户五	649.13	0.55
合计	7,400.34	6.26
客户名称	2023年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	83,047.00	34.67
客户二	1,945.95	0.81
客户三	1,357.42	0.57
客户四	1,356.48	0.57
客户五	1,356.48	0.57
合计	89,063.33	37.18
客户名称	2022年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	2,043.25	0.88
客户二	1,425.28	0.61
客户三	1,425.28	0.61
客户四	1,424.30	0.61
客户五	1,424.30	0.61
合计	7,742.41	3.33

最近三年内公司向前五大供应商采购总金额占当期房地产业务采购总金额的比重较大，但由于建筑施工市场从业者众多，市场竞争激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。近三年末，发行人房地产业务前五大供应商采购金额

分别为 78,814.85 万元、65,708.22 万元和 40,070.30 万元，占年度采购总额的比例分别为 63.21%、49.08%和 46.17%，具体情况如下表所示：

表：发行人供应商情况表

单位：万元、%

供应商名称	是否关联方	2024 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜元建设（集团）有限公司	否	12,193.33	14.05
通州建总集团有限公司	否	9,473.29	10.92
西咸新区泾河新城财政局（非税专户）	否	8,472.94	9.76
南通四建集团有限公司	否	5,393.30	6.21
上海光大电力工程技术有限公司	否	4,537.44	5.23
合计		40,070.30	46.17
供应商名称	是否关联方	2023 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜元建设（集团）有限公司	否	44,222.07	33.03
通州建总集团有限公司	否	8,086.30	6.04
西咸新区泾河新城财政局（非税专户）	否	6,632.23	4.95
南通四建集团有限公司	否	4,603.30	3.44
上海光大电力工程技术有限公司	否	2,164.33	1.62
合计		65,708.22	49.08
供应商名称	是否关联方	2022 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜元建设（集团）有限公司	否	38,089.10	30.55
通州建总集团有限公司	否	14,760.97	11.84
西咸新区泾河新城财政局	否	13,653.95	10.95
舜杰建设（集团）有限公司	否	8,177.65	6.56
南通四建集团有限公司	否	4,133.18	3.31
合计		78,814.85	63.21

2、商场经营业务

（1）经营概况

发行人商场经营板块主要为孙公司陕西世贸之都建设开发有限公司投资建设的陕西西安静安荟奥莱公园项目（以下简称“西咸奥莱”）与西安和润置业有限公司投资建设的陕西西安静安荟生活奥莱项目（以下简称“北关奥莱”），商场经营模式主要为联营、固定租金和扣点租金。

最近三年及一期，发行人商场经营业务收入分别为 5,001.35 万元、6,809.11 万元、7,320.11 万元和 1,781.56 万元，毛利率分别为 85.30%、88.38%、86.88% 和 79.69%。

西咸奥莱坐落于西安市西咸新区泾河新城，正阳大道与高泾南路交汇处，西南侧为崇文塔景区与主干道有道路网相连，距离西安市中心 17.7 公里，距离咸阳市中心 28 公里。项目规划面积为 10 万 m²，经营面积约 6 万 m²，其中自营部分面积约为 1 万 m²，联营部分面积为 5 万 m²，由国际名品 A 馆、国际名品 B 馆、风尚馆、淑媛馆、乐活馆、泰迪生活馆及潮品荟等 7 个超现代建筑风格独立场馆组团构成。项目以国内外名品折扣中心为主体，是集多功能服务配套的奥特莱斯商业综合体。

2024 年末，西咸奥莱实现经营收入 2,970.82 万元，其中联营收入 485.03 万元，固定租金收入 391.80 万元，扣点租金收入 539.54 万元，其他收入（物业费、水电费、刷卡手续费等）926.16 万元。

北关奥莱于 2022 年 3 月 5 日开业，位于西安市莲湖区、新城区及未央区交界处核心主要交通干线北关正街，区位优势明显；人口密度大，3 公里半径固定生活居住人群超 75 万人，为项目提供了数量庞大的稳定客群。项目商业空间由地下一层至地上六层组成总面积 74,000 m²，租赁面积 36,000 m²。与远郊的西咸奥莱相比，北关奥莱在传统奥莱模式以零售业态为主的基础上增加了娱乐、餐饮、儿童等业态，优选奥莱品牌商品，将高性价比的品牌引入城区。

2024 年末，北关奥莱实现经营收入 4,349.29 万元，其中联营收入 728.46 万元，固定租金收入 1,475.25 万元，扣点租金收入 302.91 万元，其他收入（物业费、水电费、刷卡手续费等）1,842.67 万元。

2024 年在扩大内需的宏观政策背景下，公司抓住实体线下消费逐步回归正的契机，从多维度创新策略入手，千方百计提高经营业绩。通过精细化运营，提高营销企划活动的精准性，重点抓好节假日的消费高峰节点，提高推广促销活动效果。2024 年内，共实现商业运营总收入 7320 万元，同比增长 7.5%，持续提升业绩贡献，展现商业可持续运营能力。

（2）经营模式

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

1) 联营扣点模式

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

2) 自营模式

为树立项目差异化竞争优势，西咸奥莱和北关奥莱对国际一二线品牌采用自营模式。

3) 租赁模式

租赁模式则是项目与商户根据租赁协议，定期收取商户租金。项目中引入的部分品牌则采取了租赁模式。

3、客房餐饮业务

发行人客房餐饮业务的经营主体为子公司上海藏投酒店有限公司、泉州藏投酒店有限公司。最近三年及一期，发行人客房餐饮业务收入分别为 5,359.56 万元、209.36 万元、1,628.00 万元和 532.77 万元，毛利率分别为 88.68%、92.41%、92.25%和 80.18%。公司客房餐饮业务的人工、水电等成本在费用科目核算，毛利率水平较高。

发行人位于上海地区的酒店为上海北方静安假日酒店（以下简称“假日酒店”），其位于中兴路 1738 号，按四星级标准建造。假日酒店于 2008 年 1 月开业，定位为中档商务型酒店，营业面积 30,450 平方米，目前共有 472 间房间，包括 44 间套房。发行人与洲际酒店集团旗下的六洲酒店管理（上海）有限公司签订管理合同，聘请其作为管理人负责酒店的日常经营。公司按照酒店每月总收入的一定比例支付管理费。上海北方智选假日酒店于 2023 年 1 月份停业，于 2023 年 9 月开始装修，从智选假日品牌升级至假日品牌，同时更名为上海静安假日酒店，已于 2025 年 4 月 2 日顺利开业。

发行人位于福建泉州的酒店为泉州东海假日酒店，自 2023 年 1 季度开始筹备开业，酒店自 2024 年 2 月 4 日起正式运营，拥有 202 间高级客房及套房，可同时接待人数逾 400 人，运营期间以满负荷状态顺利完成春节游客接待。截至 2025 年 3 月末，平均房价为 646.71 元，入住率为 41.39%。

（四）发行人主要所在行业状况

1、房地产行业概述

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

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

2、房地产行业政策情况

2022 年政策方面，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列刺激经济的政策和措施。逐步解绑融资“三道红线”、房贷“两道红线”，多次下调房贷利率，盘活使用预售监管资金，放松限房价、下调起拍价、减少配建等方面促进房企拿地。特别是 2022 年末针对房地产企业推出的信贷、债券和股权“三支箭”融资政策，对于房企融资的支持规模和力度很大，执行效果和落地性更强，并且 2023 年初始央行和银保监会在主要银行信贷工作座谈会上明确了要改善优质头部房企资产负债表，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

2023 年政策方面，整体融资环境宽松，房企融资成本降低，“三支箭”齐发支持房地产市场的合理融资，国企、央企及优质民企更具备融资优势。进入 9 月份，央行频频发声，一视同仁满足民营房企的合理融资需求，并制定出“三个不低于”。虽然诸多金融支持政策，由于缺少执行细则、容错免责机制等原因，导致基层落实不到位，房企资金压力并未得到根本缓解。

2024 年政策体系呈现“稳预期、防风险、促转型”三大主线。需求端延续因城施策基调，全国首套房贷款利率下限动态调整机制常态化运行，38 个城市首付比例降至 15% 历史低位，刚性需求得到有效支撑。供给侧改革加速推进，全年保障性住房开工 360 万套，占新建住房总量 28%， “市场+保障”双轨制建设取得实质进展。金融支持力度持续加大，“第二支箭”扩容惠及优质民营房企，年内新增信贷支持超 8000 亿元。土地制度深化改革，22 个重点城市全面推行“现房销售”试点，土地出让环节保障房配建比例提升至 15%。房地产税立法

草案已进入公开征求意见阶段，为建立长效机制奠定基础。

3、房地产行业运行情况

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

2023年，商品房销售面积万平方米，同比下降8.5%，其中住宅销售面积下降2.8%。商品房销售额67,295亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。

2024年全国商品房销售面积约97,000万平方米，同比下降14.3%，其中住宅销售面积同比下降约12.0%；商品房销售额约85,000亿元，同比下降19.2%，其中住宅销售额同比下降约17.5%。

4、房地产业发展趋势

(1) 土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

(2) 资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

(3) 房地产行业中长期发展空间较大

2022年7月12日，国家发改委印发了《“十四五”新型城镇化实施方案》（以下简称《方案》），明确“十四五”时期深入推进新型城镇化的目标任务和政

策措施，推动城镇化质量不断提高。《方案》指出，2020年末全国常住人口城镇化率达到63.89%，户籍人口城镇化率提高到45.4%。计划到2025年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。中国房地产行业的发展受到持续向好的经济形势、城镇化进程不断加速以及人口红利等多方面因素的重要动力支持，我国房地产行业的中长期前景仍然看好。

（五）发行人行业地位、发展战略及竞争优势

1、发行人行业地位

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

2、发行人发展战略

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，打造专业化、差异化、特色化的发展模式，形成地产开发和矿业投资两大业务并举的发展格局。

加快房地产项目的开发及存量项目的去化，提升商业项目运营绩效，提高酒店管理和服务水平，努力打造集商业、住宅、办公项目为一体的房地产开发综合体。以新能源投资为重点，拓展多元化经营，推进公司产业转型升级。坚持创新驱动引领，以盐湖提锂为发展基础，打造新能源产业发展高地，奋力推动公司高质量转型发展迈上新台阶。

3、发行人的竞争优势

（1）丰富的行业经验

公司从事房地产开发工作二十几年来，累计了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等20余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域从事多年保障性住

房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。此外，上海松江佘山玺樾项目从“翠山环抱，碧水为玺，道樾似锦”的概念推演而来，以“新中式”风格荣获多项园林景观奖项，公司在高端型住宅的开发上也获取了成功的经验。

（2）专业的管理团队

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

（3）准确的市场战略定位

公司拥有十多年的房地产开发与旧城改造经验，多个高品质的产品为公司在区域市场上赢得了良好的品牌效应，建立了良好的市场形象，也为公司带来了更多发展机会。一方面公司依托静安区旧城改造建设主体的区域优势，紧紧跟随国家房地产行业最新的政策变化趋势，围绕城市发展的整体规划，将旧城改造、保障性住房建设与普通商品房开发有机结合，注重普通商品房开发与保障性住房建设并行，重点打造公司持续发展的盈利增长点，不断凸显自身的核心竞争力，不断做大做强公司主营业务。另一方面在巩固现有住宅地产业务的基础上，将房地产业务拓展至商业地产领域，并积极响应国家整体发展要求，布局西咸新区和泉州等“一带一路”战略重要节点城市和国家级新区，既可以改变既往业绩单纯依赖于住宅地产的情形，也进一步降低住宅地产行业变化带来的业绩波动，有利于保持公司业务规模和盈利能力的稳定性。

（4）独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以

三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能矿业发展有限公司聘请了国内盐湖开发的专家宋彭生、李武为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，经过近几年的工业化试验，基于独特资源禀赋形成的工艺流程共获得了 19 项发明专利，国能矿业自主开发的两个提锂技术的中试项目均已通过了科技成果评价会，同时公司持续与技术方保持合作，深化原卤萃取的研究，维持技术竞争性。新材料方面，依托清华大学的技术优势，主要从事单壁碳纳米管、石墨烯杂化物、三维介孔石墨烯等新材料批量制备与生产，经过多年研发，主要工艺技术已定型并已达到领先水平。

八、发行人合法合规经营情况

（一）最近三年及一期被证券监管部门和交易所处罚的情况

公司最近三年及一期不存在被证券监管部门和交易所处罚的情况。

（二）最近三年及一期被证券监管部门和交易所采取监管措施的情况

1、2022 年 12 月 27 日，公司收到西藏证监局出具的《监管关注函》（藏证监函[2022]250 号），西藏证监局对公司进行现场检查过程中发现公司存在信息披露程序不规范等方面的问题，要求公司自查相关人员是否违反规定，对照公司内部相关规定启动内部责任追究机制，并报送整改情况书面报告。2023 年 1 月 16 日，公司向西藏证监局报送了《关于西藏证监局监管关注函的整改报告》，对公司进行了自查发现可能存在的问题，并按公司制度启动了内部责任追究，提出并执行了具体整改措施。

2、2022 年 12 月 27 日，公司收到西藏证监局出具的《行政监管措施决定书》（[2022]13 号），西藏证监局对公司实施现场检查发现，公司在 E 互动回复相关投资者问询时，未准确回应关于股东大会是否提出盐湖提锂项目产能规划的传闻，相关回复内容不准确，存在误导性，并造成公司股价异常上涨。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 182 号）第五十二条的规定，对公司及董事会秘书采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。

公司及相关人员收到上述行政监管措施后高度重视，严格按照监管要求积极整改，认真总结并吸取教训，加强相关人员对证券法律法规的学习，提升规范运作意识；加强内部控制和信息披露管理，切实提高公司规范运作水平和信

息披露质量，维护公司及全体股东利益，促进公司健康、稳定、持续经营发展。

3、2023年3月28日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对西藏城市发展投资股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函[2023]0044号），上海证券交易所根据西藏证监局出具的《行政监管措施决定书》（[2022]13号）查明的事实及相关公告，并根据公司在E互动平台上的回复，认为公司相关回复内容不准确、不完整，风险提示不充分，可能对投资者决策造成误导。根据《股票上市规则（2022年修订）》第13.2.2条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》等有关规定，对公司及董事会秘书予以监管警示。

公司向上海证券交易所提交了整改报告，通过本次整改，公司管理层深刻认识到在信息披露工作中存在的问题和不足，公司将以此次整改为契机，认真持续地落实各项整改措施，加强培训提高关键业务人员水平，不断提升信息披露质量，切实维护公司及广大投资者的利益。

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

（三）最近三年及一期重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

九、发行人关于房地产业务专项自查情况

（一）专项核查的范围

本次房地产业务专项核查的期间自2022年1月1日至2025年3月31日，核查事项为西藏城投及其合并报表范围内子公司在报告期内拟建、在建、建成的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地情况，以及发行人报告期内对外销售的商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

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

序号	项目名称	项目开发单位	项目位置	开发状况
1	世贸之都项目	陕西世贸之都建设开发有限公司	陕西省	完工

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

（二）关于房地产业务专项自查情况

本次房地产业务自查的期间自 2022 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，自查事项为公司及其合并报表范围内子公司在报告期内拟建、在建、建成的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地情况，以及公司报告期内对外销售的商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规

行为被行政处罚或正在接受调查的情况，自查结果如下：

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

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

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

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

(一) 财务报告编制基础、审计情况等

本募集说明书所载 2022 年度、2023 年度和 2024 年度和 2025 年 1-3 月财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了信会师报字〔2023〕第 ZA12031 号标准无保留意见审计报告。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度、2024 年度的财务报告进行了审计，并出具了众会字〔2024〕第 04985 号、众会字〔2025〕第 05650 号标准无保留审计报告。2025 年一季度财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度的财务数据分别来自 2022 年审计报告期末数/本期数、2023 年审计报告期末数/本期数、2024 年审计报告期末数/本期数。引用的发行人 2025 年一季度财务数据来自发行人出具的未经审计的财务报表。

(二) 报告期内重要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、重要会计政策变更

(1) 2022 年会计政策变更如下：

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 2023 年会计政策变更如下

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会(2023)21 号, 以下简称“解释第 17 号”), 自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定, 承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时, 确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时, 应当对《企业会计准则第 21 号--租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 2024 年会计政策变更如下

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会(2023) 21 号), “关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。

相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会(2024) 24 号), “关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。

相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

(4) 2025 年 1-3 月

发行人 2025 年 1-3 月不存在重大会计政策变更。

2、重要会计估计变更

报告期内, 发行人不存在重大会计估计变更。

3、前期会计差错更正

报告期内, 发行人不存在前期会计差错更正。

(三) 最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

近三年及一期, 发行人合并财务报表范围变化情况如下:

表: 发行人合并报表范围变化情况

单位：%

时间/项目	企业名称	持股比例	变动原因
2022 年			
2022 年末，发行人合并范围子公司较上年末无变化。			
2023 年			
合并范围增加	上海北方荟商业管理有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	泉州藏投酒店有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	100.00	新设成立
合并范围增加	西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	100.00	新设成立
2024 年			
合并范围减少	上海国投置业有限公司	100.00	股权变更
合并范围增加	泉州市北方荟商业管理有限公司	100.00	新设成立
2025 年 1-3 月			
2025 年 3 月末，发行人合并范围子公司较上年无变化。			

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

最近三年及一期/末，发行人合并财务报表如下：

最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	98,493.61	96,971.38	56,368.53	58,343.18
应收账款	511.72	777.44	1,954.77	1,449.52
预付款项	606.19	488.42	900.06	916.58
其他应收款	2,256.12	2,414.75	10,202.29	8,107.29
存货	657,332.48	700,335.93	874,828.48	933,725.89
其他流动资产	46,296.33	57,560.85	33,188.10	36,939.67
流动资产合计	805,496.46	858,548.77	977,442.24	1,039,482.13
非流动资产：				
长期股权投资	463.21	467.58	7,698.27	17,279.66
其他权益工具投资	14,141.30	14,413.30	10,003.17	10,507.98

投资性房地产	5,736.36	5,811.30	42,520.14	16,430.08
固定资产	278,698.69	237,046.98	219,779.46	242,003.58
在建工程	-	39,652.33	29,315.39	8,981.30
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	20,568.79	20,705.31	21,432.66	22,089.64
长期待摊费用	2,613.12	2,443.10	2,519.89	2,705.22
递延所得税资产	2,370.64	2,370.64	17,078.16	16,397.49
其他非流动资产	1,155.82	711.55	22,896.51	18,575.74
非流动资产合计	325,747.95	323,622.10	373,243.65	354,970.69
资产总计	1,131,244.41	1,182,170.87	1,350,685.89	1,394,452.82
流动负债：				
短期借款	8,008.77	3,703.12	2,503.44	-
应付票据	10,000.00	10,000.00	-	-
应付账款	75,518.26	104,468.64	137,427.22	168,118.21
预收款项	622.40	619.79	654.12	589.43
合同负债	20,053.02	57,960.05	83,682.50	187,909.08
应付职工薪酬	355.66	445.43	311.11	494.20
应交税费	6,199.80	13,220.06	33,117.35	25,112.25
其他应付款	218,622.51	207,523.45	287,327.37	93,765.68
一年内到期的非流动负债	115,492.05	131,215.11	131,478.66	185,479.74
其他流动负债	1,452.64	5,147.14	14,912.01	13,101.47
流动负债合计	456,325.11	534,302.80	691,413.79	674,570.07
非流动负债：				
长期借款	174,040.49	143,697.45	189,430.36	242,591.60
应付债券	10,162.16	10,093.65	80,609.46	80,565.63
长期应付款	28,782.86	26,360.91	19,817.60	25,058.04
递延收益	24.78	24.78	24.78	33.28
递延所得税负债	3,203.43	3,271.43	2,185.55	2,327.54
非流动负债合计	216,213.73	183,448.22	292,067.75	350,576.10
负债合计	672,538.84	717,751.02	983,481.54	1,025,146.16
所有者权益：				
股本	95,158.69	95,158.69	81,966.07	81,966.07

资本公积	249,619.87	249,619.87	164,164.67	164,164.67
其它综合收益	9,323.48	9,527.48	6,219.88	6,598.48
盈余公积	13,011.40	13,011.40	3,668.29	3,599.01
未分配利润	113,974.45	117,413.11	126,452.81	121,634.28
归属于母公司所有者权益合计	481,087.87	484,730.53	382,471.73	377,962.53
少数股东权益	-22,382.31	-20,310.69	-15,267.38	-8,655.87
所有者权益合计	458,705.56	464,419.85	367,204.35	369,306.66
负债和所有者权益总计	1,131,244.41	1,182,170.87	1,350,685.89	1,394,452.82

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业总收入	53,487.12	118,298.13	239,527.54	245,647.87
其中：营业收入	53,487.12	118,298.13	239,527.54	245,647.87
营业总成本	58,904.71	140,147.92	227,742.01	229,185.00
其中：营业成本	48,680.19	97,797.76	159,155.52	168,366.56
税金及附加	1,289.89	5,467.26	30,440.89	18,413.62
销售费用	2,019.16	8,771.98	8,801.08	10,792.08
管理费用	3,980.92	16,632.83	15,124.29	14,350.30
财务费用	2,934.54	11,478.09	14,220.22	17,262.45
其中：利息费用	3,032.98	12,354.16	14,640.11	18,051.43
利息收入	122.93	963.47	544.20	1,370.10
加：其他收益	2.24	9.74	17.42	28.35
投资收益	93.66	34,070.04	-4,295.83	2,164.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4.37	-7,230.69	-4,839.37	1,177.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
信用减值损失	-6.07	306.57	-457.62	-314.84
资产减值损失	-	-7,832.31	-1,243.42	-3,039.64
资产处置收益	-	16.53	3.21	13.36
营业利润	-5,327.76	4,720.78	5,809.30	15,315.00
加：营业外收入	8.88	50.08	165.29	158.50
减：营业外支出	30.11	63.06	189.33	168.89

利润总额	-5,349.00	4,707.81	5,785.26	15,304.61
减：所得税	161.28	8,496.12	6,197.51	10,527.93
净利润	-5,510.29	-3,788.31	-412.25	4,776.69
归属于母公司股东的净利润	-3,438.66	1,254.99	6,199.26	11,724.66
少数股东损益	-2,071.62	-5,043.30	-6,611.51	-6,947.97
其他综合收益税后净额	-204.00	3,307.60	-378.61	-1,045.35
综合收益总额	-5,714.29	-480.72	-790.85	3,731.34
归属于母公司股东的综合收益总额	-3,642.66	4,562.59	5,820.66	10,679.31
归属于少数股东的综合收益总额	-2,071.62	-5,043.30	-6,611.51	-6,947.97

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,354.92	101,558.92	147,199.12	294,325.79
收到的税费返还	0.11	-	2,449.15	5,012.52
收到其他与经营活动有关的现金	2,893.94	2,601.42	2,779.24	5,008.30
经营活动现金流入小计	24,248.96	104,160.34	152,427.51	304,346.62
购买商品、接受劳务支付的现金	46,577.49	95,781.63	158,586.04	129,909.88
支付给职工以及为职工支付的现金	2,070.71	7,212.75	7,907.10	7,254.74
支付的各项税费	8,380.59	25,405.65	27,672.11	51,313.13
支付其他与经营活动有关的现金	2,672.50	11,401.60	14,842.18	13,509.75
经营活动现金流出小计	59,701.29	139,801.63	209,007.42	201,987.50
经营活动产生的现金流量净额	-35,452.33	-35,641.29	-56,579.91	102,359.12
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18,000.00	17,000.00	4,618.37	-
取得投资收益收到的现金	125.57	1,154.23	667.20	1,266.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	19.07	4.81	15.64
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	70,976.00	-	-
投资活动现金流入小计	18,125.57	89,149.30	5,290.38	1,282.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	17,153.48	2,056.03	9,421.98

投资支付的现金	8,000.00	46,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	8,000.00	63,153.48	2,056.03	9,421.98
投资活动产生的现金流量净额	10,125.57	25,995.81	3,234.35	-8,139.35
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	98,647.81	-	-
取得借款收到的现金	37,188.00	210,300.52	305,055.00	172,419.25
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	19,968.44	190,000.00	-
筹资活动现金流入小计	47,188.00	328,916.77	495,055.00	172,419.25
偿还债务支付的现金	15,994.99	184,450.96	414,910.27	260,946.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,817.29	29,341.06	28,698.23	34,721.55
支付其他与筹资活动有关的现金	-	65,000.00	-	-
筹资活动现金流出小计	18,812.28	278,792.02	443,608.50	295,668.44
筹资活动产生的现金流量净额	28,375.72	50,124.75	51,446.50	-123,249.20
现金及现金等价物净增加额	3,048.96	40,479.27	-1,899.06	-29,029.43
期初现金及现金等价物余额	93,890.03	53,410.76	55,309.82	84,339.25
期末现金及现金等价物余额	96,938.99	93,890.03	53,410.76	55,309.82

最近三年及一期/末，发行人母公司财务报表如下：

最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	20,751.38	26,805.80	8,391.02	17,478.20
应收账款	12,630.88	12,552.13	12,552.13	12,552.13
预付款项	13.40	13.40	106.42	-
其他应收款	548,419.86	544,119.72	633,439.41	533,885.37
其他流动资产	15,243.02	25,235.28	51.02	136.57
流动资产合计	597,058.54	608,726.32	654,540.00	564,052.27
非流动资产：				
长期股权投资	274,874.32	274,878.69	282,109.38	287,040.67
固定资产	0.74	0.74	0.74	0.74

无形资产	122.11	125.40	-	--
非流动资产合计	274,997.17	275,004.83	282,110.12	287,041.41
资产总计	872,055.71	883,731.15	936,650.12	851,093.68
流动负债：				
短期借款	5,006.12	700.92	2,503.44	-
应付账款	2,707.73	2,914.15	1,700.00	1,580.50
合同负债	1,272.06	1,234.03	4,626.10	-
应付职工薪酬	6.46	5.06	6.72	-
应交税费	313.85	342.84	333.62	641.53
其他应付款	300,782.64	318,287.27	443,875.79	270,585.74
一年内到期的非流动负债	90,220.51	89,478.51	32,757.79	80,121.73
其他流动负债	74.66	74.04	373.90	-
流动负债合计	400,384.03	413,036.82	486,177.35	352,929.51
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	51,641.33
应付债券	10,162.16	10,093.65	80,609.46	80,565.63
长期应付款	-	-	-	-
非流动负债合计	10,162.16	10,093.65	80,609.46	132,206.96
负债合计	410,546.19	423,130.47	566,786.81	485,136.47
所有者权益（或股东权益）：				
股本	95,158.69	95,158.69	81,966.07	81,966.07
资本公积	334,412.22	334,412.22	248,957.03	248,957.03
盈余公积	6,895.15	6,895.15	6,895.15	6,373.39
未分配利润	25,043.46	24,134.62	32,045.06	28,660.72
所有者权益合计	461,509.51	460,600.67	369,863.31	365,957.22
负债和所有者权益总计	872,055.71	883,731.15	936,650.12	851,093.68

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	384.83	4,509.47	4,108.85	8,993.54
减：营业成本	253.22	2,942.06	692.19	786.06
税金及附加	3.77	4.99	29.57	64.09

销售费用	50.55	215.89	201.01	245.98
管理费用	99.86	943.77	1,202.47	1,147.26
财务费用	-868.54	300.96	1,819.73	4,783.53
其中：利息费用	3,094.38	17,324.76	16,791.69	14,961.41
利息收入	-3,963.34	17,025.51	15,010.69	10,183.24
加：其他收益	0.00	6.45	2.01	2.79
投资收益	93.66	-6,956.51	5,068.71	1,136.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4.37	-7,230.69	-4,931.29	1,045.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
信用减值损失	-0.80	19.86	-20.04	-0.03
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
营业利润	938.84	-6,828.40	5,214.56	3,105.94
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	30.00	46.63	55.00	55.00
利润总额	908.84	-6,875.04	5,159.56	3,050.94
减：所得税费用	-	83.82	-57.98	383.17
净利润	908.84	-6,958.85	5,217.55	2,667.77
综合收益总额	908.84	-6,958.85	5,217.55	2,667.77

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	314.52	962.65	8,032.41	204.59
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	19.32	414.11	576.27	497.99
经营活动现金流入小计	333.84	1,376.76	8,608.67	702.58
购买商品、接受劳务支付的现金	412.86	1,682.62	47.13	250.69
支付给职工以及为职工支付的现金	54.68	1,145.50	4,416.28	1,365.96
支付的各项税费	66.72	181.11	233.91	1,287.59
支付其他与经营活动有关的现金	85.37	337.22	2,738.56	587.24

经营活动现金流出小计	619.63	3,346.45	7,435.87	3,491.47
经营活动产生的现金流量净额	-285.79	-1,969.68	1,172.80	-2,788.90
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	18,000.00	17,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	125.57	165.43	-	90.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	18,125.57	17,165.43	-	90.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	106.62	-	-
投资支付的现金	8,000.00	42,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	8,000.00	42,106.62	-	-
投资活动产生的现金流量净额	10,125.57	-24,941.19	-	90.99
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	98,647.81	-	-
取得借款收到的现金	4,300.00	46,763.71	92,500.00	102,079.25
收到其他与筹资活动有关的现金	49,198.03	74,851.02	215,926.82	17,037.91
筹资活动现金流入小计	53,498.03	220,262.54	308,426.82	119,117.15
偿还债务支付的现金	-	45,725.30	189,066.89	123,580.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111.27	14,431.58	12,279.81	14,031.83
支付其他与筹资活动有关的现金	69,280.97	114,780.01	117,340.10	-
筹资活动现金流出小计	69,392.23	174,936.89	318,686.80	137,611.83
筹资活动产生的现金流量净额	-15,894.20	45,325.65	-10,259.98	-18,494.67
现金及现金等价物净增加额	-6,054.42	18,414.78	-9,087.18	-21,192.58
期初现金及现金等价物余额	26,805.80	8,391.02	17,478.20	38,670.78
期末现金及现金等价物余额	20,751.38	26,805.80	8,391.02	17,478.20

(二) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2025年3月末 /2025年1-3月	2024年末 /度	2023年末/ 度	2022年末/ 度

总资产（亿元）	113.12	118.22	135.07	139.45
总负债（亿元）	67.25	71.78	98.35	102.51
全部债务（亿元）	31.77	29.87	40.40	50.86
所有者权益（亿元）	45.87	46.44	36.72	36.93
营业总收入（亿元）	5.35	11.83	23.95	24.56
利润总额（亿元）	-0.53	0.47	0.58	1.53
净利润（亿元）	-0.55	-0.38	-0.04	0.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.56	-3.59	-0.04	-0.46
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.34	0.13	0.62	1.17
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.55	-3.56	-5.66	10.24
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.01	2.60	0.32	-0.81
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	2.84	5.01	5.14	-12.32
流动比率	1.77	1.61	1.41	1.54
速动比率	0.32	0.30	0.15	0.16
资产负债率（%）	59.45	60.71	72.81	73.52
债务资本比率（%）	40.92	39.44	46.83	52.58
营业毛利率（%）	8.99	17.33	33.55	31.46
平均总资产回报率（%）	-0.80（年化）	0.98	1.07	1.27
加权平均净资产收益率（%）	-4.78（年化）	0.28	1.63	3.14
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	-6.86	1.64	3.11
EBITDA（亿元）	-	2.62	3.01	4.20
EBITDA 全部债务比（%）	-	8.77	7.46	8.26
EBITDA 利息倍数	-	0.95	0.96	1.26
应收账款周转率	331.92（年化）	86.60	140.72	191.19
存货周转率	0.29（年化）	0.12	0.18	0.17

注：以上财务指标均根据合并口径财务数据计算，最近一期财务指标未经年化处理。

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

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

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货;

(13) 2025 年 1-3 月数据已年化。

三、发行人财务状况分析

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

(一) 资产负债结构分析

1、资产构成及变动情况

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	805,496.46	71.20	858,548.77	72.62	977,442.24	72.37	1,039,482.13	74.54
非流动资产	325,747.95	28.80	323,622.10	27.38	373,243.65	27.63	354,970.69	25.46
资产总计	1,131,244.41	100.00	1,182,170.87	100.00	1,350,685.89	100.00	1,394,452.82	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,394,452.82 万元、1,350,685.89 万元、1,182,170.87 万元和 1,131,244.41 万元。从资产结构看，发行人以流动资产为主，流动资产占比分别为 74.54%、72.37%、72.62%和 71.20%，非流动资产占比分别为 25.46%、27.63%、27.38%和 28.80%。

(1) 流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	98,493.61	8.71	96,971.38	8.20	56,368.53	4.17	58,343.18	4.18
应收账款	511.72	0.05	777.44	0.07	1,954.77	0.14	1,449.52	0.10
预付款项	606.19	0.05	488.42	0.04	900.06	0.07	916.58	0.07
其他应收款	2,256.12	0.20	2,414.75	0.20	10,202.29	0.76	8,107.29	0.58
存货	657,332.48	58.11	700,335.93	59.24	874,828.48	64.77	933,725.89	66.96

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
其他流动资产	46,296.33	4.09	57,560.85	4.87	33,188.10	2.46	36,939.67	2.65
流动资产合计	805,496.46	71.20	858,548.77	72.62	977,442.24	72.37	1,039,482.13	74.54

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 1,039,482.13 万元、977,442.24 万元、858,548.77 万元和 805,496.46 万元，在总资产中占比分别为 74.54%、72.37%、72.62%和 71.20%，占比整体呈波动下降趋势。发行人的主要流动资产情况如下：

1) 货币资金

发行人的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 58,343.18 万元、56,368.53 万元、96,971.38 万元和 98,493.61 万元，占总资产的比例分别为 4.18%、4.17%、8.20%和 8.71%。2023 年公司货币资金较 2022 年末减少 1,974.65 万元，降幅 3.38%；2024 年末公司货币资金较 2023 年末增加 40,602.85 万元，增幅 72.03%，主要系定向增发股票及国投置业股权转让，现金增加所致；2025 年 3 月末公司货币资金较 2024 年末增加 1,522.23 万元，增幅 1.57%。

最近三年末，公司货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金	6.79	12.70	45.36
银行存款	95,366.74	54,769.08	56,636.90
其他货币资金	1,597.84	1,586.75	1,660.93
合计	96,971.38	56,368.53	58,343.18

2) 应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 1,449.52 万元、1,954.77 万元、777.44 万元和 511.72 万元，占总资产的比例分别为 0.10%、0.14%、0.07%和 0.05%，占比较低。2023 年末，公司应收账款较 2022 年末增加 505.25 万元，涨幅 34.86%，主要系收到发行人孙公司上海国投置业有限公司开发的永兴商务广场项目当年度预提的租金所致；2024 年末，公司应收账款较 2023 年末减少

1,177.33 万元，降幅 60.23%，主要系商场经营在途资金减少及国投置业股权转让所致；2025 年 3 月末，公司应收账款较 2024 年末减少 265.72 万元，降幅 34.18%。

最近三年末，发行人按账龄披露的应收账款情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	622.91	1,622.04	776.23
1 至 2 年	167.15	9.69	42.89
2 至 3 年	6.37	12.07	23.20
3 至 4 年	12.07	23.20	43.98
4 至 5 年	21.01	43.98	622.00
5 年以上	348.40	1,439.67	839.67
小计	1,177.91	3,150.65	2,347.96
减：坏账准备	400.46	1,195.88	898.44
合计	777.44	1,954.77	1,449.52

截至 2024 年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表：2024 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

欠款方	是否关联方	余额	占比	坏账准备
上海悦佳物业管理有限公司	否	311.31	26.43	9.05
上海新翠生物物业管理有限公司	否	167.93	14.26	1.68
闸北区机关事务管理局	否	87.76	7.45	87.76
上海市静安区建设和管理委员会	否	87.57	7.43	0.00
汾西路 2 号 101-104	否	69.59	5.91	69.59
合计		724.17	61.48	168.09

截至 2023 年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表：2023 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

欠款方	是否关联方	余额	占比	坏账准备
房款在途资金	否	617.36	19.59	-
佘山和园某客户	否	600.00	19.04	600.00

上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	否	272.98	8.66	-
商场经营应收的在途资金	否	239.55	7.60	-
上海新翠生物业管理有限公司	否	156.00	4.95	1.56
合计	-	1,885.88	59.84	601.56

截至 2022 年末，发行人应收账款余额前五名如下：

表：2022 年末发行人应收账款前五名

单位：万元、%

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

3) 其他应收款

发行人的其他应收款主要为动迁成本。最近三年及一期末，其他应收款账面价值分别为 8,107.29 万元、10,202.29 万元、2,414.75 万元和 2,256.12 万元，占总资产的比例分别为 0.58%、0.76%、0.20%和 0.20%，呈波动趋势。2024 年末，其他应收款账面价值为 2,414.75 万元，较 2023 年末降幅 76.33%。2025 年 3 月末，其他应收款较 2024 年末减少 158.63 万元，降幅 6.57%。

最近三年末，公司按项目分类的其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
其他应收款	2,414.75	10,202.29	8,107.29
合计	2,414.75	10,202.29	8,107.29

最近三年末，公司按款项性质分类的其他应收款情况如下：

单位：万元

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
动迁成本	-	4,131.77	4,131.77
往来款及借款	577.71	725.12	724.12

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他	3,306.90	3,565.06	3,307.15
备用金、保证金及押金	648.43	4,063.71	2,067.42
小计	4,533.04	12,485.66	10,230.46
减：坏账准备	2,118.29	2,283.37	2,123.18
合计	2,414.75	10,202.29	8,107.29

最近三年末，公司按账龄披露的其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	1,110.80	2,346.61	2,446.82
1至2年	1,153.49	3,157.52	1,273.03
2至3年	62.22	709.74	115.65
3至4年	362.35	66.03	0.86
4至5年	65.19	-	477.95
5年以上	1,778.99	6,205.75	5,916.14
小计	4,533.04	12,485.66	10,230.46
减：坏账准备	2,118.29	2,283.37	2,123.18
合计	2,414.75	10,202.29	8,107.29

截至2025年3月末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
泉州市东海投资管理有限公司	否	其他	853.90	1至2年	19.50	42.70
川宝基地(上海集银房地产开发有限公司)	否	往来款及借款	555.05	5年以上	12.68	555.05
C-3-1二期公维金	否	其他	276.47	3至4年	6.31	82.94
江桥维修基金	否	其他	237.57	5年以上	5.43	237.57
陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心	否	备用金、保证金及押金	199.40	5年以上	4.55	199.40
合计	-	-	2,122.40	-	48.47	1,117.66

截至 2024 年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
泉州市东海投资管理有限公司	否	其他	853.90	1 至 2 年	18.81	42.70
川宝基地(上海集银房地产开发有限公司)	否	往来款及借款	555.05	5 年以上	12.23	555.05
C-3-1二期公维金	否	其他	276.47	3 至 4 年	6.09	82.94
立根融资租赁(上海)有限公司	否	备用金、保证金及押金	270.00	1 年以内	5.95	2.70
江桥维修基金	否	其他	237.57	5 年以上	5.23	237.57
合计	-	-	2,193.00	-	48.31	920.96

截至 2023 年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
静安区建设和管理委员会	否	动迁成本	4,131.77	5 年以上	33.09	-
前海兴邦金融租赁有限责任公司	否	备用金、保证金及押金	2,000.00	1 年以内	16.02	20.00
中航国际租赁有限公司	否	备用金、保证金及押金	1,500.00	1 至 2 年	12.01	75.00
泉州市东海投资管理有限公司	否	其他	853.90	1 年以内	6.84	8.54
川宝基地（上海集银房地产开发有限公司）	否	往来款及借款	555.05	5 年以上	4.45	555.05
合计	-	-	9,040.73	-	72.41	658.59

截至 2022 年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
静安区财政局	否	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	5年以上	40.39	-
中航国际租赁有限公司	否	备用金、保证金及押金	1,500.00	1年以内	14.66	15.00
上海集银房地产开发有限公司	否	往来款及借款	555.05	5年以上	5.43	555.05
舜杰建设（集团）有限公司	否	其他	523.01	1-2年	5.11	26.15
江桥维修基金	否	其他	237.57	5年以上	2.32	237.57
合计	-	-	6,947.40	-	67.91	833.77

公司控股股东及其他关联方占用资金情况由发行人审计会计师进行年度审计。

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

2024年4月30日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告2023年度》（众会字（2024）第04987号），众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表进行了审计，未发现与发行人会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

2025年4月24日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司2024年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明》（众会字（2025）第05652号），众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2024年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表进行了审计，未发现与发行人会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

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

发行人将本着保证公司资金周转效率的原则严格控制非经营性往来占款、资金拆借规模，并按照既定的回款安排对非经营性往来占款、资金拆借款项进行清收。本期债券存续期内，发行人将对较大规模的或预期会对投资者决策产生实质影响的新增非经营性往来占款或资金拆借事项进行及时有效的信息披露，同时公司将会对非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况进行年度汇总，由发行人审计会计师进行审计并出具专项审计说明。本期债券的受托管理人也将在本期债券存续期间的年度受托管理事务报告中披露当年末发行人非经营性往来占款、资金拆借的信息。

4) 存货

发行人存货主要为房地产开发产品和开发成本。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 933,725.89 万元、874,828.48 万元、700,335.93 万元和 657,332.48 万元，占总资产的比例分别为 66.96%、64.77%、59.24%和 58.11%。存货占发行人总资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的比例通常较高。2023 年末，发行人存货账面价值较 2022 年末减少 58,897.41 万元，降幅为 6.31%，主要系项目销售结转所致。2024 年末，发行人存货账面价值较 2023 年末减少 174,492.55 万元，降幅为 19.95%。2025 年 3 月末，发行人存货账面价值较 2024 年末减少 43,003.45 万元，降幅 6.14%。

最近三年末，公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	208,634.57	-	208,634.57	468,677.26	-	468,677.26	510,423.18	-	510,423.18
开发产品	497,419.22	6,856.01	490,563.21	407,316.19	2,636.05	404,680.14	422,858.17	1,392.64	421,465.54
库存商品	1,756.08	617.93	1,138.15	6,760.58	5,289.50	1,471.08	9,358.67	7,521.49	1,837.17
合计	707,809.87	7,473.94	700,335.93	882,754.03	7,925.55	874,828.48	942,640.02	8,914.13	933,725.89

最近三年末，公司存货中的开发成本情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	2024 年末余额	2023 年末余额	2022 年末余额
标牌市场及周边棚户区改造项目	2019 年 12 月	-	275,051.93	229,278.93

项目名称	开工时间	2024 年末余额	2023 年末余额	2022 年末余额
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018 年 11 月	-	-	132,073.64
世贸铭城项目 DK1 地块	2021 年 8 月	29,800.36	28,462.61	24,812.37
世贸铭城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	61,761.60	49,134.38	35,163.44
世贸铭城项目 DK3 地块	2021 年 7 月	43,282.37	31,949.85	25,219.39
世贸馨城项目 DK1 地块	2021 年 7 月	13,191.13	30,292.17	21,349.90
世贸馨城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	40,136.83	34,892.15	27,380.93
世贸新都项目 DK 一标段	2022 年 8 月	20,462.28	18,894.16	15,144.58
合计	-	208,634.57	468,677.26	510,423.18

最近三年末，公司存货中的开发产品情况如下：

单位：万元

项目名称	2024 年末余额	2023 年末余额	2022 年末余额
和源福邸	581.32	593.32	629.32
静安广场项目	62,125.20	70,253.76	78,176.49
和源祥邸	15.00	15.00	15.00
和源企业广场	4,792.87	4,792.87	4,804.87
和源名城一期	1,475.59	1,475.59	1,475.59
和源名城二期	1,755.00	1,755.00	1,755.00
佘山和园一期	3,384.00	3,384.00	6,001.42
佘山和园二期	26,684.47	28,463.15	117,872.74
和源馨苑（上海）	-	3,441.28	3,441.28
桥东二期商办楼	-	124,480.81	149,014.12
海宸尊域一期	28,720.03	55,511.29	50,199.24
海宸尊域二期	5,608.98	8,755.30	9,473.09
海宸尊域三期	104,394.81	104,394.81	-
璟宸尊域府	221,626.77	-	-
天宸府	36,255.19	-	-
越秀苑二期 1 号楼	0.00	4.00	-
合计	497,419.22	407,316.19	422,858.17

最近三年末，公司存货中无待开发土地。

5) 其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预交及待抵扣税金和理财产品。最近三年及一期末，公司其他流动资产账面价值分别为 36,939.67 万元、33,188.10 万元、

57,560.85万元和46,296.33万元，占总资产的比例分别为2.65%、2.46%、4.87%和4.09%。2023年末公司其他流动资产较2022年末减少3,751.57万元，降幅10.16%。2024年末公司其他流动资产较2023年末增加24,372.75万元，增幅73.44%，主要系银行理财产品增加所致。2025年3月末公司其他流动资产减少11,264.52万元，降幅19.57%。

最近三年末，公司其他流动资产情况：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
预交及待抵扣税金	27,993.55	33,055.20	36,918.38
银行理财产品	29,112.07	-	-
合同取得成本	455.22	132.90	21.29
合计	57,560.85	33,188.10	36,939.67

(2) 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
长期股权投资	463.21	0.04	467.58	0.04	7,698.27	0.57	17,279.66	1.24
其他权益工具投资	14,141.30	1.25	14,413.30	1.22	10,003.17	0.74	10,507.98	0.75
投资性房地产	5,736.36	0.51	5,811.30	0.49	42,520.14	3.15	16,430.08	1.18
固定资产	278,698.69	24.64	237,046.98	20.05	219,779.46	16.27	242,003.58	17.35
在建工程	0.00	0.00	39,652.33	3.35	29,315.39	2.17	8,981.30	0.64
无形资产	20,568.79	1.82	20,705.31	1.75	21,432.66	1.59	22,089.64	1.58
长期待摊费用	2,613.12	0.23	2,443.10	0.21	2,519.89	0.19	2,705.22	0.19
递延所得税资产	2,370.64	0.21	2,370.64	0.20	17,078.16	1.26	16,397.49	1.18
其他非流动资产	1,155.82	0.10	711.55	0.06	22,896.51	1.70	18,575.74	1.33
非流动资产合计	325,747.95	28.80	323,622.10	27.38	373,243.65	27.63	354,970.69	25.46

最近三年及一期末，发行人非流动资产金额分别为354,970.69万元、373,243.65万元、323,622.10万元和325,747.95万元，在总资产中的占比分别为25.46%、27.63%、27.38%和28.80%。公司的主要非流动资产情况如下：

1) 长期股权投资

发行人长期股权投资主要系采用权益法核算的对联营企业上海闸北北方小

额贷款股份有限公司、西藏国能矿业发展有限公司等的投资。最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 17,279.66 万元、7,698.27 万元、467.58 万元和 463.21 万元，占总资产的比重分别为 1.24%、0.57%、0.04%和 0.04%，整体保持稳定。截至 2023 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2022 年末减少 9,581.39 万元，降幅 55.45%，主要系转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司股权及西藏国能矿业发展有限公司当年度亏损所致。截至 2024 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2023 年末减少 7,230.69 万元，降幅 93.93%，主要系国能矿业当年度亏损所致。

截至 2024 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2023 年末金额	2024 年变动情况			2023 年末金额	2023 年末减值准备金额
		追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润		
西藏国能矿业发展有限公司	7,221.29	-	-7,221.29	-	-	-
西藏旺盛投资有限公司	476.98	-	-9.40	-	467.58	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	730.73	730.73
合计	8,429.00	-	-7,230.69	-	1,198.31	730.73

截至 2023 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2022 年末金额	2023 年变动情况				2023 年末金额	2023 年末减值准备金额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润		
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	4,650.10	-	4,618.37	88.27	120.00	-	-
西藏国能矿业发展有限公司	12,140.25	-	-	-4,918.96	-	7,221.29	-
西藏旺盛投资有限公司	489.32	-	-	-12.33	-	476.98	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	-	730.73	730.73
合计	18,010.39	-	4,618.37	-4,843.03	120.00	8,429.00	730.73

截至 2022 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

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

2) 投资性房地产

发行人的投资性房地产为采用成本计量模式的位于上海的房屋及建筑物。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 16,430.08 万元、42,520.14 万元、5,811.30 万元和 5,736.36 万元，占总资产的比例分别为 1.18%、3.15%、0.49%和 0.51%。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 26,090.06 万元，增幅 158.79%，主要系国投商办楼出租部分转入所致。2024 年末，公司投资性房地产较 2023 年末减少 36,708.84 万元，降幅为 86.33%，主要系国投置业股权转让所致。

截至 2024 年末，公司主要投资性房地产明细情况如下：

单位：万元

项目	所在城市	投资性房地产账面价值
国锂 11 号楼	陕西西咸新区	341.88
秣陵路 100 号	上海	711.53
汾西路 38, 2 号	上海	257.22
汾西路 25 号	上海	172.32
普善路 115 号 101、102 室，139 号 204 室	上海	942.27
广延路 148 号	上海	747.35
俞泾港路 6 号 6-7 层	上海	10.90
B-1（海宸尊域二期）	泉州	2,063.61
3-1 二期（海宸尊域九龙居二期）	泉州	280.02
3-1 一期（海宸尊域九龙居一期）	泉州	284.20
合计		5,811.29

3) 固定资产

发行人的固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年及一期末，固定资产账面价值分别为 242,003.58 万元、219,779.46 万元、237,046.98 万元和 278,698.69 万元，占总资产的比例分别为 17.35%、16.27%、20.05%和 24.64%。2023 年末公司固定资产较 2022 年末减少 22,224.12 万元，降幅 9.18%。2024 年末公司固定资产较 2023 年末增加 17,267.52 万元，增幅 7.86%。2025 年 3 月末公司固定资产较 2024 年末增加 41,651.71 万元，增幅 17.57%。

最近三年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	235,994.93	99.56	219,294.74	99.78	241,754.96	99.90
通用设备	834.99	0.35	256.94	0.12	232.86	0.10
运输设备	117.48	0.05	103.90	0.05	13.70	0.01
其他设备	99.58	0.04	123.88	0.06	2.06	0.00
合计	237,046.98	100.00	219,779.46	100.00	242,003.58	100.00

截至 2024 年 12 月末，公司无未办妥产权证书的固定资产。

4) 在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 8,981.30 万元、29,315.39 万元、39,652.33 万元和 0.00 万元，占总资产的比例为 0.64%、2.17%、3.35%和 0.00%。2023 年末公司在建工程较 2022 年末增加 20,334.09 万元，增幅 226.40%，主要系子公司上海藏投酒店改造装修，从固定资产转入在建工程科目核算。2024 年末公司在建工程较 2023 年末增加 10,336.94 万元，增幅 35.26%，主要系上海藏投酒店装修改造成本增加所致。

最近三年末，公司在建工程项目情况如下：

单位：万元

项目名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
200 吨/年纳米碳新材料工程建设项目	-	-	8,981.30
上海藏投酒店改造装修	-	29,315.39	-
上海静安假日酒店装饰工程	39,652.33	-	-
合计	39,652.33	29,315.39	8,981.30

5) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 22,089.64 万元、21,432.66 万元、20,705.31 万元和 20,568.79 万元，占总资产的比例为 1.58%、1.59%、1.75%和 1.82%，科目金额波动主要系无形资产计提摊销所致。

最近三年末，公司无形资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
土地使用权	17,819.07	18,776.82	19,234.57
土地承包经营权	2,674.50	2,552.64	2,773.51
软件	211.74	103.20	81.55
合计	20,705.31	21,432.66	22,089.64

6) 递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为 16,397.49 万元、17,078.16 万元、2,370.64 万元和 2,370.64 万元，占总资产的比例分别为 1.18%、1.26%、0.20%和 0.21%，主要由预估成本、费用、内部交易未实现利润、已计提未支付土地增值税及可弥补亏损等形成的可抵扣暂时性差异形成。

7) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 18,575.74 万元、22,896.51 万元、711.55 万元和 1,155.82 万元，占总资产的比例分别为 1.33%、1.70%、0.06%和 0.10%。

2、负债情况

最近三年及一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	456,325.11	67.85	534,302.80	74.44	691,413.79	70.30	674,570.07	65.80
非流动负债合计	216,213.73	32.15	183,448.22	25.56	292,067.75	29.70	350,576.10	34.20
负债合计	672,538.84	100.00	717,751.02	100.00	983,481.54	100	1,025,146.16	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,025,146.16 万元、983,481.54 万元、717,751.02 万元和 672,538.84 万元，呈波动趋势。最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 65.80%、70.30%、74.44%和 67.85%，非流动

负债占负债总额的比例分别为 34.20%、29.70%、25.56%和 32.15%，公司负债结构总体较为均衡。

(1) 流动负债分析

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022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	8,008.77	1.19	3,703.12	0.52	2,503.44	0.25	-	-
应付票据	10,000.00	1.49	10,000.00	1.39	-	-	-	-
应付账款	75,518.26	11.23	104,468.64	14.55	137,427.22	13.97	168,118.21	16.40
预收款项	622.40	0.09	619.79	0.09	654.12	0.07	589.43	0.06
合同负债	20,053.02	2.98	57,960.05	8.08	83,682.50	8.51	187,909.08	18.33
应付职工薪酬	355.66	0.05	445.43	0.06	311.11	0.03	494.20	0.05
应交税费	6,199.80	0.92	13,220.06	1.84	33,117.35	3.37	25,112.25	2.45
其他应付款	218,622.51	32.51	207,523.45	28.91	287,327.37	29.22	93,765.68	9.15
一年内到期的非流动负债	115,492.05	17.17	131,215.11	18.28	131,478.66	13.37	185,479.74	18.09
其他流动负债	1,452.64	0.22	5,147.14	0.72	14,912.01	1.52	13,101.47	1.28
流动负债合计	456,325.11	67.85	534,302.80	74.44	691,413.79	70.30	674,570.07	65.80

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 674,570.07 万元、691,413.79 万元、534,302.80 万元和 456,325.11 万元，在总负债中占比分别为 65.80%、70.30%、74.44%和 67.85%。发行人主要流动负债科目分析如下：

1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为 0.00 万元、2,503.44 万元、3,703.12 万元和 8,008.77 万元，占总负债的比重 0.00%、0.25%、0.52%和 1.19%。其中，2023 年末短期借款金额较 2022 年末增加 2,503.44 万元，主要系新增信用借款所致。2024 年末短期借款金额较 2023 年末增加 1,199.68 万元，增幅为 47.92%，主要系银行短期借款增加所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款明细如下表所致：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
保证借款	-	-	-

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
信用借款	3,700.00	2,500.00	-
应付利息	3.12	3.44	-
合计	3,703.12	2,503.44	-

2) 应付账款

发行人的应付账款主要为应付工程款等。最近三年及一期末，应付账款余额分别为168,118.21万元、137,427.22万元、104,468.64万元和75,518.26万元，占总负债的比例分别为16.40%、13.97%、14.55%和11.23%，随着公司各项建设的不断推进，最近三年末公司应付账款呈下降趋势。

最近三年末，公司应付账款明细情况如下：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
工程款	89,217.58	121,976.94	154,067.27
物业费	1,063.10	2,474.85	2,177.43
广告费	471.29	306.31	30.42
其他	732.34	205.07	224.74
公建配套费	8,567.00	8,567.00	8,567.00
土地承包经营权	2,174.50	2,174.50	2,174.50
销售代理费	179.24	41.57	2.40
货款	2,003.07	1,514.47	874.45
设备款	60.52	166.51	-
合计	104,468.64	137,427.22	168,118.21

截至2024年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	余额	未偿还或结转的原因
舜元建设（集团）有限公司	30,142.20	未付工程款
上海市静安区住房保障和房屋管理局	8,567.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	3,854.73	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	3,274.83	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	2,174.50	未付土地承包经营权款项
合计	48,013.26	-

截至2023年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	18,539.62	未付工程款
闸北区住房保障和房屋	8,567.00	未付公建配套费
上海建工五建集团有限公司	7,146.23	未付工程款
上海建工七建集团有限公司	5,859.59	未付工程款
上海光大电力工程技术有限公司	4,743.32	未付工程款
合计	44,855.75	-

截至 2022 年末，公司账龄超过一年的重要应付账款情况如下：

单位：万元

项目	余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	28,235.22	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	14,186.11	未付工程款
闸北区住房保障和房屋	8,567.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	7,909.69	未付工程款
上海建工七建集团有限公司	7,565.81	未付工程款
合计	66,463.83	-

3) 预收款项

最近三年及一期末，预收款项余额分别为 589.43 万元、654.12 万元、619.79 万元和 622.40 万元，占总负债的比例分别为 0.06%、0.07%、0.09%和 0.09%。2023 年末公司预收款项较 2022 年末增长 10.98%。2024 年末公司预收款项较 2023 年末减少 5.25%。2025 年 3 月末，公司预收款项较 2024 年末增加 0.42%。

最近三年末，公司预收款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	399.43	406.96	347.95
预收住宿款	83.80	83.80	85.07
预收其他款项	136.56	163.19	151.77
预收货款	-	0.17	4.64
合计	619.79	654.12	589.43

4) 合同负债

最近三年及一期末，发行人的合同负债余额分别为 187,909.08 万元、83,682.50 万元、57,960.05 万元和 20,053.02 万元，占总负债的比例分别为 18.33%、8.51%、8.08%和 2.98%，整体呈波动趋势，主要为预收房款。2023 年末，公司合同负债余额较 2022 年末减少 104,226.58 万元，降幅 55.47%，主要系部分项目结转收入所致。2024 年末，公司合同负债余额较 2023 年末减少 25,722.45 万元，降幅 30.74%。2025 年 3 月末，公司合同负债金额较 2024 年末减少 37,907.03 万元，降幅 65.40%。

最近三年末，公司合同负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收现房款	53,460.27	12,130.77	108,818.96
预收预售房款	2,937.91	66,134.42	78,325.93
预收车位款	44.82	508.19	764.20
预收其他款项	1,517.05	4,909.12	
合计	57,960.05	83,682.50	187,909.08

5) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人的其他应付款（含应付利息）余额分别为 93,765.68 万元、287,327.37 万元、207,523.45 万元和 218,622.51 万元，占总负债的比例分别为 9.15%、29.22%、28.91%和 32.51%，主要为往来款项及借款等。2023 年末，公司其他应付款余额为 287,327.37 万元，较 2022 年末增加 193,561.69 万元，增幅 206.43%，主要原因如下：上海北方企业（集团）有限公司自 2014 年起通过上海银行向发行人发放委托贷款，截至 2023 年 6 月末该委托借款合计本金余额 15 亿元。2023 年度，发行人归还上述 15 亿元委托贷款，并与上海北方企业（集团）有限公司重新签订借款协议，借款协议合同金额 20 亿元，2023 年末该协议项下借款余额为 19 亿元，该部分借款计入其他应付款。

最近三年及一期末，公司其他应付款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他应付款项	218,622.51	207,523.45	287,327.37	93,765.68
合计	218,622.51	207,523.45	287,327.37	93,765.68

最近三年末，公司其他应付款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款及借款	197,362.69	278,439.01	83,874.27
保证金及押金	1,279.77	1,384.51	1,555.39
其他	8,880.99	7,503.86	8,336.01
合计	207,523.45	287,327.37	93,765.68

截至2024年末，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	168,253.85	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	26,333.70	项目尚在开发
上海市静安区建设和交通委员会	2,520.24	应返还建委一期房款收入及由建委垫付的物业保证金
合计	197,107.79	-

截至2023年末，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	41,940.64	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	25,313.77	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	3,162.40	尚未支付的动迁款
合计	70,416.80	-

截至2022年末，公司账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

单位：万元

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

6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 185,479.74 万元、131,478.66 万元、131,215.11 万元和 115,492.05 万元，占总负债的比重分别为 18.09%、13.37%、18.28%和 17.17%，受长期借款及应付债券将于一年内到期转入时点影响，各期末金额变动较大。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
一年内到期的长期借款	24,049.25	78,306.82	168,443.28
一年内到期的应付债券	79,936.32	-	-
一年内到期的长期应付款	26,392.35	52,782.29	16,715.45
应付利息	837.18	389.55	321.01
合计	131,215.11	131,478.66	185,479.74

(2) 非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022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	174,040.49	25.88	143,697.45	20.02	189,430.36	19.26	242,591.60	23.66
应付债券	10,162.16	1.51	10,093.65	1.41	80,609.46	8.20	80,565.63	7.86
长期应付款	28,782.86	4.28	26,360.91	3.67	19,817.60	2.02	25,058.04	2.44
递延收益	24.78	0.00	24.78	0.00	24.78	0.00	33.28	0.00
递延所得税负债	3,203.43	0.48	3,271.43	0.46	2,185.55	0.22	2,327.54	0.23
非流动负债合计	216,213.73	32.15	183,448.22	25.56	292,067.75	29.70	350,576.10	34.20

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 350,576.10 万元、292,067.75 万元、183,448.22 万元和 216,213.73 万元，在总负债中占比分别为 34.20%、29.70%、25.56%和 32.15%。发行人的非流动负债主要为长期借款和应付债券，科目分析如下：

1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人的长期借款余额分别为 242,591.60 万元、189,430.36 万元、143,697.45 万元和 174,040.49 万元，占总负债的比例分别为 23.66%、19.26%、20.02%和 25.88%。2023 年末，公司长期借款余额较 2022 年

末减少 53,161.24 万元，降幅 21.91%，主要系保证借款、部分抵押借款和信用借款归还所致。2024 年末，公司长期借款余额较 2023 年末减少 45,732.91 万元，降幅 24.14%。

最近三年及一期末，公司长期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	-
抵押借款	87,575.53	189,311.72	190,710.97
保证借款	55,000.00	-	-
信用借款	940.00	-	51,562.00
小计	143,515.53	189,311.72	242,272.97
应付利息	181.92	118.65	318.63
合计	143,697.45	189,430.36	242,591.60

2) 应付债券

最近三年及一期末，发行人的应付债券余额分别为 80,565.63 万元、80,609.46 万元、10,093.65 万元和 10,162.16 万元，占总负债的比例分别为 7.86%、8.20%、1.41%和 1.51%。

截至 2024 年末，公司存续债券明细如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	余额	起息日	期限	票面利率 (发行时)	证券类别
20 藏城发	2.00	2.00	2020-11-17	3+2	4.50	一般公司债
22 藏城发	6.00	6.00	2022-09-07	3+2	3.75	一般公司债
24 西藏城投 MTN001	1.00	1.00	2024-07-30	3+2	2.70	一般公司债

3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 25,058.04 万元、19,817.60 万元、26,360.91 万元和 28,782.86 万元，占总负债的比例分别为 2.44%、2.02%、3.67%和 4.28%，主要系应付融资租赁款。

4) 递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为 2,327.54 万元、2,185.55 万元、3,271.43 万元和 3,203.43 万元，占总负债的比例分别为 0.23%、

0.22%、0.46%和 0.48%，主要由资产评估增值及其他权益工具投资公允价值变动等应纳税暂时性差异形成。

(3) 有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债²余额分别为 58.36 亿元、66.38 亿元、48.93 亿元和 52.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 56.93%、67.49%、68.17% 及 77.38%。最近一期末，发行人银行借款余额为 16.26 亿元，占有息负债余额的比例为 31.25%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 17.26 亿元，占有息负债余额的比例为 33.17%。

最近三年及一期末，发行人有息负债构成情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	4.45	8.55	16.26	31.25	12.62	25.79	28.01	42.20	42.07	72.09
其中：担保贷款	1.76	3.38	13.39	25.73	10.28	21.01	25.75	38.79	27.92	47.84
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	0.37	0.71	8.42	16.18	5.31	10.85	20.02	30.15	18.14	31.08
股份制银行	1.86	3.57	3.68	7.07	3.25	6.64	4.25	6.41	9.15	15.68
地方城商行	2.19	4.21	2.37	4.55	2.27	4.64	3.74	5.63	14.78	25.33
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	0.02	0.04	1.79	3.44	1.80	3.68	-	-	-	-
债券融资	8.00	15.37	9.00	17.29	9.00	18.39	8.00	12.05	8.00	13.71
其中：公司债券	8.00	15.37	8.00	15.37	8.00	16.35	8.00	12.05	8.00	13.71
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	1.00	1.92	1.00	2.04	-	-	-	-
非标融资	1.99	3.82	9.16	17.60	10.68	21.83	7.25	10.92	4.17	7.15
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	1.99	3.82	3.66	7.03	5.18	10.59	7.25	10.92	4.17	7.15
保险融资计划	-	-	5.50	10.57	5.50	11.24	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	2.49	4.78	17.62	33.86	16.62	33.97	23.12	34.83	4.12	7.06
其中：其他公司借款	2.49	4.78	17.62	33.86	16.62	33.97	23.12	34.83	4.12	7.06

² 此处有息负债仅含本金，不含应付利息。

地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	16.93	32.53	52.04	100.00	48.93	100.00	66.38	100.00	58.36	100.00

注 1：此处有息负债仅含本金，不含应付利息，下同。

注 2：上海北方企业（集团）有限公司自 2014 年起通过上海银行向发行人发放委托贷款，截至 2023 年 6 月末该委托借款合计本金余额 15 亿元。2023 年度，发行人归还上述 15 亿元委托贷款，并与上海北方企业（集团）有限公司重新签订借款协议，借款协议合同金额 20 亿元，2025 年 3 月末该协议项下借款余额为 13.50 亿元。

注 3：2022 年末发行人银行借款余额为 42.07 亿元，2025 年 3 月末发行人银行借款余额下降至 16.26 亿元，主要系由于和润置业项目完工结清开发贷以及 2024 年度发行人转让上海国投置业有限公司，发行人融资能力并未出现重大不利变化。

（4）主要借款明细

截至 2025 年 3 月末，发行人主要借款明细情况如下：

表：2025 年 3 月末发行人主要借款明细

单位：万元

融资类型	借款主体	贷款银行	贷款余额	利率	借款日	还款日	抵押/担保情况
银行贷款	西藏城市发展投资股份有限公司	宁波银行	10,000.00	3%-4% (含)	2024/11/28	2025/5/28	/
银行贷款	西藏城市发展投资股份有限公司	厦门国际银行	8,730.00	4%-5% (含)	2024/6/26	2025/6/25	/
银行贷款	西藏城市发展投资股份有限公司	浙商银行	700.00	4%-5% (含)	2024/10/18	2025/10/17	/
银行贷款	西藏城市发展投资股份有限公司	浙商银行	4,300.00	3%-4% (含)	2025/2/28	2026/2/27	/
银行贷款	上海北方城市发展投资股份有限公司	江苏银行	430.00	3%-4% (含)	2024/9/27	2025/9/17	/
银行贷款	上海北方城市发展投资股份有限公司	江苏银行	1,570.00	3%-4% (含)	2024/9/29	2025/9/17	/
银行贷款	上海北方城市发展投资股份有限公司	北京银行	1,000.00	2%-3% (含)	2025/3/30	2028/3/30	/
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	42,080.00	2%-3% (含)	2023/1/3	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	4,500.00	2%-3% (含)	2023/1/13	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	1,060.00	2%-3% (含)	2024/2/2	2037/11/19	抵押+质押

银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	814.00	2%-3% (含)	2024/2/5	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	362.52	2%-3% (含)	2024/5/10	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	393.98	2%-3% (含)	2024/7/25	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	360.08	2%-3% (含)	2024/9/5	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	2,790.48	2%-3% (含)	2024/11/28	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	建设银行	1,888.00	2%-3% (含)	2025/1/22	2037/11/19	抵押+质押
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	北京银行	1,000.00	2%-3% (含)	2024/12/27	2027/12/27	/
银行贷款	上海藏投酒店有限公司	厦门国际银行	1,000.00	2%-3% (含)	2024/12/26	2025/6/26	/
银行贷款	泉州市上实置业有限公司	南洋商业银行(中国)	16,616.50	4%-5% (含)	2024/8/27	2039/8/27	保证+抵押
银行贷款	泉州市上实置业有限公司	南洋商业银行(中国)	1,300.00	4%-5% (含)	2024/10/11	2039/8/27	保证+抵押
银行贷款	西安和润置业有限公司	邮储银行	30,000.00	3%-4% (含)	2025/3/31	2040/3/26	抵押+质押
银行贷款	陕西世贸铭城建设开发有限公司 DK3	浦发银行	15,322.97	4%-5% (含)	2023/7/20	2027/12/21	保证+抵押
银行贷款	陕西世贸铭城建设开发有限公司 DK4	浦发银行	3,830.74	4%-5% (含)	2024/1/12	2027/12/21	保证+抵押
银行贷款	陕西世贸馨城建设开发有限公司 DK2	恒丰银行	7,800.00	4%-5% (含)	2023/6/30	2026/6/20	保证+抵押
银行贷款	陕西世贸馨城建设开发有限公司 DK3	恒丰银行	4,800.00	4%-5% (含)	2024/1/9	2026/6/20	保证+抵押
合计			162,649.27	-	-	-	-

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

（5）最近一期末非标融资和其他企业借款情况

单位：亿元、%

融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款
融资租赁	泉州市上实置业有限公司	发行人子公司	立根融资租赁(上海)有限公司	5.20	0.32	2025/12/29	无
保险融资计划	陕西世贸新都建设开发有限公司	发行人子公司	民生通惠资产管理有限公司	4.80	5.50	2029/6/20	无

融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款
融资租赁	陕西世贸之都建设开发有限公司	发行人子公司	中航国际租赁有限公司	4.45	3.33	2027/1/3	无
其他企业借款	西藏城市发展投资股份有限公司	发行人	上海北方企业(集团)有限公司	3.60	13.50	2028/8/31	无
其他企业借款	西安和润置业有限公司	发行人子公司	绍兴豫章企业管理有限公司	4.00	1.63	2026/12/31	无
其他企业借款	泉州市上实置业有限公司	发行人子公司	上海北方企业(集团)有限公司	3.45	2.49	2025/12/31	无
合计					26.77	-	-

3、股东权益情况

最近三年及一期末，发行人股东权益总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	95,158.69	20.75	95,158.69	20.49	81,966.07	22.32	81,966.07	22.19
资本公积	249,619.87	54.42	249,619.87	53.75	164,164.67	44.71	164,164.67	44.45
其它综合收益	9,323.48	2.03	9,527.48	2.05	6,219.88	1.69	6,598.48	1.79
盈余公积	13,011.40	2.84	13,011.40	2.80	3,668.29	1.00	3,599.01	0.97
未分配利润	113,974.45	24.85	117,413.11	25.28	126,452.81	34.44	121,634.28	32.94
归属于母公司所有者权益合计	481,087.87	104.88	484,730.53	104.37	382,471.73	104.16	377,962.53	102.34
少数股东权益	-22,382.31	-4.88	-20,310.69	-4.37	-15,267.38	-4.16	-8,655.87	-2.34
所有者权益合计	458,705.56	100.00	464,419.85	100.00	367,204.35	100.00	369,306.66	100.00

最近三年及一期末，公司所有者权益分别为 369,306.66 万元、367,204.35 万元、464,419.85 万元和 458,705.56 万元。

(二) 盈利能力分析

最近三年及一期，公司总体经营情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	53,487.12	118,298.13	239,527.54	245,647.87
营业成本	48,680.19	97,797.76	159,155.52	168,366.56
营业利润	-5,327.76	4,720.78	5,809.30	15,315.00
利润总额	-5,349.00	4,707.81	5,785.26	15,304.61
净利润	-5,510.29	-3,788.31	-412.25	4,776.69
归属于母公司所有者的净利润	-3,438.66	1,254.99	6,199.26	11,724.66
销售毛利率	8.99	17.33	33.55	31.46
销售净利率	-10.30	-3.20	-0.17	1.94

1、营业收入、成本和毛利率分析

发行人的营业收入主要以房地产销售、商场经营及客房餐饮业务收入为主。最近三年及一期，发行人营业收入分别 245,647.87 万元、239,527.54 万元、118,298.13 万元和 53,487.12 万元。

发行人主营业务突出，房地产销售业务是公司营业收入和净利润的最重要来源，报告期内房地产销售业务的收入占比分别为 94.69%、95.40%、85.03%和 94.04%。公司房地产项目主要采取滚动开发模式，项目销售情况较好，资金回笼较为及时。报告期内，公司房地产销售业务毛利率分别为 28.71%、31.55%、7.85%和 4.97%，毛利率水平较高，主要系报告期内公司在售的上海和泉州区域的项目拿地成本较低，同时在开发和销售期间区域内房价有较大涨幅所致。

最近三年及一期，发行人商场经营业务收入分别为 5,001.35 万元、6,809.11 万元、7,320.11 万元和 1,781.56 万元，毛利率分别为 85.30%、88.38%、86.88%和 79.69%，毛利率水平较高，主要系静安荟奥莱公园项目的折旧、物业费等成本在费用科目核算。

最近三年及一期，发行人客房餐饮业务收入分别为 5,359.56 万元、209.36 万元、1,628.00 万元和 532.77 万元，毛利率分别为 88.68%、92.41%、92.25%和 80.18%。最近三年，客房餐饮业务收入较为稳定，公司客房餐饮业务的人工、水电等成本在费用科目核算，所以毛利率水平较高。

2、期间费用分析

单位：万元、%

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	2,019.16	8,771.98	8,801.08	10,792.08

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
管理费用	3,980.92	16,632.83	15,124.29	14,350.30
财务费用	2,934.54	11,478.09	14,220.22	17,262.45
合计	8,934.62	36,882.90	38,145.59	42,404.82
占营业总收入的比例	16.70	31.18	15.93	17.26

最近三年及一期，公司期间费用分别为 42,404.82 万元、38,145.59 万元、36,882.90 万元和 8,934.62 万元，占营业收入的比例分别为 17.26%、15.93%、31.18%和 16.70%，报告期内，公司客房餐饮业务的人力、水电成本和静安荟奥特莱斯公园项目的折旧计入费用科目，各项费用相对较为合理，成本得到有效控制。

最近三年及一期，公司销售费用分别为 10,792.08 万元、8,801.08 万元、8,771.98 万元和 2,019.16 万元，主要系物业费、职工薪酬和广告费，占当期营业收入的比例分别为 4.39%、3.67%、7.42%和 3.78%，销售费用呈波动趋势。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 14,350.30 万元、15,124.29 万元、16,632.83 万元和 3,980.92 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.84%、6.31%、14.06%和 7.44%，公司管理费用主要为职工薪酬和折旧费用。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 17,262.45 万元、14,220.22 万元、11,478.09 万元和 2,934.54 万元，占当期营业收入的比例分别为 7.03%、5.94%、9.70%和 5.49%。

3、投资收益分析

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
权益法核算的长期股权投资收益	-7,230.69	-4,839.37	1,177.92
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	988.80	547.20	896.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	90.99
处置长期股权投资产生的投资收益	40,034.43	-3.65	
处置其他流动资产取得的投资收益	277.50	-	-
合计	34,070.04	-4,295.83	2,164.91

最近三年，公司投资收益分别为 2,164.91 万元、-4,295.83 万元、34,070.04 万元，主要为公司对联营企业的投资收益、其他权益工具投资持有期间取得的股利收入、处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资

收益等。2022 年国能矿业扭亏为盈，发行人对联营企业的投资收益分别为 1,177.92 万元。2023 年公司投资收益为负，主要系国能矿业 2023 年度亏损所致。2024 年投资收益金额较大，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%股权带来的处置收入。

4、营业外收支分析

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业外收入	8.88	50.08	165.29	158.50
营业外支出	30.11	63.06	189.33	168.89

最近三年，公司营业外收入分别为 158.50 万元、165.29 万元和 50.08 万元，主要由违约金收入、政府补助等构成；营业外支出主要为捐赠支出，最近三年，分别为 168.89 万元、189.33 万元、63.06 万元，金额均较小。

5、报告期内发行人净利润下滑的情况分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人合并口径净利润如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	-5,510.29	-3,788.31	-412.25	4,776.69

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人合并口径净利润分别为 4,776.69 万元、-412.25 万元、-3,788.31 万元和 -5,510.29 万元。2023 年度发行人合并口径净利润同比下降 5,188.94 万元，主要系合营企业国能矿业 2023 年度亏损所致。2024 年度发行人合并口径净利润同比下降 3,376.06 万元。2025 年 1-3 月，发行人合并口径净利润 -5,510.29 万元。

(1) 发行人 2023 年度净利润下滑主要原因如下：

2023 年度发行人合并口径净利润同比下降 5,188.94 万元，主要系合营企业国能矿业 2023 年度亏损所致，具体原因如下：

截至 2023 年末，发行人持有西藏国能矿业发展有限公司 41% 股权，2023 年度发行人对西藏国能矿业发展有限公司长期股权投资权益法下确认的投资损益为 -4,918.96 万元，主要系 2023 年锂盐市场价格下行导致利润水平降低。

表：国能矿业 2021-2023 年盈利指标表现

单位：万元

科目	2023年	2022年	2021年
营业收入	20,098.51	25,111.64	589.42
净利润	-10,959.93	2,606.58	-2,435.13
西藏城投对国能矿业长期股权投资确认的投资收益	-4,918.96	1,068.70	-1380.32

国能矿业系发行人持股比例 41%的参股公司，国能矿业持有阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨，氯化钾储量 2,800 万吨，硼储量 330 万吨。上述两个盐湖采矿权证有效期至 2012 年 6 月，国能矿业于 2012 年向当地国土资源局申请延期。2021 年 4 月 6 日，国能矿业获得结则茶卡盐湖矿区的采矿许可证，延期到 2031 年 4 月 2 日，2022 年 5 月 6 日获得龙木错盐湖矿区的采矿许可证，延期到 2029 年 4 月 5 日。

国能矿业采取自主开发+委托加工的盐湖提锂开发模式。2021 年 6 月，国能矿业开始两湖提锂工艺的中试工作；2023 年 7 月，收到西藏自治区生态环境厅关于 3 万吨工业级氢氧化锂项目的环评批复。2021-2023 年，国能矿业营业收入分别为 589.42 万元、2.51 亿元和 2.01 亿元，净利润分别为-0.34 亿元、0.26 亿元和-1.10 亿元，2023 年受行业环境影响，碳酸锂价格大幅下跌，国能矿业毛利大幅减少，存货减值损失增加，加之管理费用持续上升，当年国能矿业亏损额较大，从而导致发行人投资收益损失增加，进而导致发行人 2023 年度净利润下滑。

西藏城投围绕“创新驱动，转型发展”的战略，把新能源新材料产业作为发展的战略基石，2023 年度围绕资源禀赋及特色产业优势，继续加快对外投资项目建设，打造具有科技创新和影响力的产业生态。2023 年锂盐市场价格处于下行区间，后续将继续贯彻落实“自主开发+委托加工”的主要思想，发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力。

①结则茶卡 3 万吨工业级氢氧化锂项目：2023 年 7 月，西藏国能矿业发展有限公司收到了西藏自治区生态环境厅关于 3 万吨工业级氢氧化锂项目的环评批复，目前正在稳步推进万吨氢氧化锂委托加工的产线建设工作及其水、电供应配套建设。

②结则茶卡 3 万吨电池级碳酸锂项目：国能矿业目前正在优化工艺技术路线、推进报批相关行政许可手续等。结则茶卡资源潜力研究课题已经纳入阿里地区科技局项目库。

③龙木错 7 万吨碳酸锂项目：国能矿业在 2023 年内通过了 7 万吨碳酸锂项

目的可行性研究报告及开发利用方案的专家评审，随后在 2024 年初启动了环境影响评估报告的公示及报批工作，已获批复。该项目采用的铝系粉体提锂技术列入西藏自治区科技厅重大科技专项。

国能矿业公司全力以赴加快推进两湖扩能前期各项报告的行政审批等工作，并推进两湖扩能产线建设及能源建设，加强后勤保障、安全生产、人力资源管理、公共关系管理和资金准备等各项工作。

(2) 发行人 2024 年度净利润下滑主要原因如下：

2024 年，公司净利润较 2023 年有所下滑，主要系受房地产行业及房地产项目周期性影响，当年度营业收入下滑明显所致。

(3) 小结

综上，2023 年，由于碳酸锂价格下跌，国能矿业净利润亏损，导致发行人净利润下滑，国能矿业后续将继续贯彻落实“自主开发+委托加工”的主要思想，发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力。

2024 年度，系受房地产行业及房地产项目周期性影响，当年度发行人营业收入下滑明显，因此净利润有所下降。

根据发行人于 2024 年 3 月 30 日公告的《西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行 A 股股票发行情况报告书》，公司以每股 7.58 元/股的价格非公开发行 131,926,121 股，募集资金总额 999,999,997.18 元。发行人本次股票定向增发募集资金主要用于世贸铭城 DK3 项目和世贸馨城 DK1 项目，该两处项目亦为发行人未来三年的重点开发项目。

根据世贸铭城 DK3 项目和世贸馨城 DK1 项目可研报告数据，上述项目 2025-2027 年现金流量净额预测情况如下（具体测算明细，详见本节之“（三）现金流量分析”）：

表：世贸铭城 DK3 项目和世贸馨城 DK1 现金流量净额预测

单位：亿元

序号	项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度
1	世贸铭城 DK3 项目(可研数据)	4.90	4.90	5.20
2	世贸馨城 DK1 项目(可研数据)	4.20	4.20	3.89
	合计	9.10	9.10	9.09

世贸铭城 DK3 项目和世贸馨城 DK1 项目后续资金来源由股票定向增发募集

资金进行补充，资金筹措压力有所缓解，同时根据可研报告数据，上述项目 2025-2027 年现金流量净额预合计为 27.29 亿元，对发行人经营活动现金流量净额和净利润进行有效补充，并且足以覆盖本期债券本息。预计报告期内发行人净利润持续下滑不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

未来，发行人将立足现有项目、提升管理水平，全力加快包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块等项目的工程建设及销售去化；确保企业资金安全、拓宽融资渠道，积极做好西安和润静安广场项目、西安和润璟宸尊域府住宅项目、西安西咸世贸铭城及世贸馨城项目的资金回笼；加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

本募集说明书已在“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”披露“15、发行人净利润下滑的风险”。

6、发行人盈利能力下滑的应对措施

（1）房地产开发及商业运营

公司立足现有项目提升管理水平，全力加快包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块、世贸新都等项目的工程建设；确保企业资金安全，不断拓宽融资渠道的同时，积极做好西安和润静安广场公寓及商办楼项目、西安和润璟宸尊域府住宅项目、西安西咸世贸铭城及世贸馨城项目的推盘销售和资金回笼。与此同时，公司还将继续加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，并深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

（2）新能源、新材料投资

西藏国能矿业发展有限公司坚定不移落实“自主开发+委托加工”的主要思想，加速产能形成产量释放，提升国能矿业整体的盈利能力。一方面稳步推进万吨氢氧化锂委托加工的产线建设工作及其水、电供应配套建设；二是加快推进自主开发碳酸锂项目：一方面确定结则茶卡自主开发工艺路线，结则茶卡 300t 吸附中试工艺完成内部评审并通过验收；完成萃取车间技改的连续离交中试于并开展技术评估工作，同步启动结则茶卡自主开发项目的前期报告编制工作；另一方面完善了龙木错自主开发的前期相关手续，完成了包括龙木错盐湖采矿证的续期以及可行性研究、开发利用方案以及环境影响报告书批复等前期手续。

金昌北方国能锂业公司继续推进提纯项目的建设及研发工作，对接盐湖开发，适时启动工艺设计及相关工作。

（三）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	24,248.96	104,160.34	152,427.51	304,346.62
经营活动现金流出小计	59,701.29	139,801.63	209,007.42	201,987.50
经营活动产生的现金流量净额	-35,452.33	-35,641.29	-56,579.91	102,359.12
投资活动现金流入小计	18,125.57	89,149.30	5,290.38	1,282.62
投资活动现金流出小计	8,000.00	63,153.48	2,056.03	9,421.98
投资活动产生的现金流量净额	10,125.57	25,995.81	3,234.35	-8,139.35
筹资活动现金流入小计	47,188.00	328,916.77	495,055.00	172,419.25
筹资活动现金流出小计	18,812.28	278,792.02	443,608.50	295,668.44
筹资活动产生的现金流量净额	28,375.72	50,124.75	51,446.50	-123,249.20
现金及现金等价物净增加额	3,048.96	40,479.27	-1,899.06	-29,029.43
期末现金及现金等价物余额	96,938.99	93,890.03	53,410.76	55,309.82

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额为 102,359.12 万元、-56,579.91 万元、-35,641.29 万元和-35,452.33 万元，波动较大。公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金，公司的经营活动现金流量与主营业务密切相关。公司收到其他与经营活动有关的现金主要系企业间往来、利息收入和营业外收入等，支付其他与经营活动有关的现金主要系企业间往来、费用支出和营业外支出等。

公司 2023 年度公司经营活动现金流量净额较 2022 年末减少 158,939.03 万元，主要系 2023 年度销售回款同比减少，且支付的工程款同比增多。

发行人系房地产开发公司，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，符合行业惯例。同时，受项目开发进度、销售安排和市场整体影响，发行人 2023 年度和 2024 年签约销售面积、签约销售合同金额下降，致使发行人经营活动现

金流入下降。

表：发行人“销售商品、提供劳务收到的现金”与“购买商品、接受劳务支付的现金”科目对比

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
销售商品、提供劳务收到的现金	21,354.92	101,558.92	147,199.12	294,325.79
购买商品、接受劳务支付的现金	46,577.49	95,781.63	158,586.04	129,909.88

表：发行人报告期内签约销售面积和签约销售金额

单位：平方米、万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
签约销售面积	10,058.24	52,104.39	55,214.97	117,190.23
西安	7,955.36	48,251.92	47,252.23	8,982.45
泉州	12.72	2,594.36	2,547.88	74,295.80
上海	2,090.16	1,258.11	5,414.86	33,911.98
签约销售合同金额	12,851.97	90,175.24	104,406.27	295,026.92
西安	12,191.53	80,677.79	77,003.60	14,921.18
泉州	17	4,011.60	3,780.60	95,819.17
上海	643.44	5,485.85	23,622.07	184,286.58

根据发行人于2024年3月30日公告的《西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行A股股票发行情况报告书》，公司以每股7.58元/股的价格非公开发行131,926,121股，募集资金总额999,999,997.18元。发行人本次股票定向增发募集资金主要用于世贸铭城DK3项目和世贸馨城DK1项目，该两处项目亦为发行人未来三年的重点开发项目。

根据世贸铭城DK3项目和世贸馨城DK1项目可研报告数据，上述项目2025-2027年现金流量净额预测情况如下：

表：世贸铭城DK3和世贸馨城DK1项目现金流量净额预测（汇总）

单位：亿元

序号	项目	2025年度	2026年度	2027年度
1	世贸铭城DK3项目(可研数据)	4.90	4.90	5.20
2	世贸馨城DK1项目(可研数据)	4.20	4.20	3.89

序号	项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度
	合计	9.10	9.10	9.09

表：世贸铭城 DK3 项目现金流量净额预测（明细）

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1.1	高层			
1.1.1	销售比例(%)	30.00	30.00	35.00
1.1.2	销售面积(m ²)	43,520.26	43,520.26	50,773.64
1.1.3	销售均价(元/m ²)	11,400.00	11,400.00	11,400.00
1.1.4	销售额(万元)	49,613.10	49,613.10	57,881.94
1.2	停车位			
1.2.1	销售比例(%)	35.00	35.00	30.00
1.2.2	销售个数(个)	651.00	651.00	586.00
1.2.3	销售均价(元/个)	120,000.00	120,000.00	120,000.00
1.2.4	销售额(万元)	7,812.00	7,812.00	7,032.00
1.3	商业			
1.3.1	运营负荷(%)	35.00	35.00	30.00
1.3.2	销售均价(元/m ²)	13,000.00	13,000.00	13,000.00
1.3.3	营业额(万元)	1,280.33	1,280.33	1,097.43
2	现金流出	9,659.69	9,659.69	14,039.22
2.1	综合税金及附加	7,169.44	7,169.44	6,081.34
2.2	土地增值税清缴			5,334.94
2.3	所得税	2,490.25	2,490.25	2,622.95
3	净现金流量	49,045.74	49,045.74	51,972.15

表：世贸馨城 DK1 项目现金流量净额预测（明细）

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年
1	现金流入	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1.1	洋房	44,217.96	44,217.96	44,217.96
1.1.1	销售比例(%)	30.00	30.00	30.00
1.1.2	销售面积(m ²)	30,495.14	30,495.14	30,495.14
1.1.3	销售均价(元/m ²)	14,500.00	14,500.00	14,500.00

序号	项目	2025年	2026年	2027年
1.1.4	销售额(万元)	44,217.96	44,217.96	44,217.96
1.2	停车位	5,664.00	5,664.00	4,884.00
1.2.1	销售比例(%)	35.00	35.00	30.00
1.2.2	销售个数(个)	472.00	472.00	407.00
1.2.3	销售均价(元/个)	120,000.00	120,000.00	120,000.00
1.2.4	销售额(万元)	5,664.00	5,664.00	4,884.00
2	现金流出	7,860.93	7,860.93	10,169.39
2.1	综合税金及附加	6,091.87	6,091.87	4,523.55
2.2	土地增值税清缴			4,336.15
2.3	所得税	1,769.06	1,769.06	1,309.69
3	净现金流量	42,021.03	42,021.03	38,932.57

世贸铭城 DK3 项目和世贸馨城 DK1 项目后续资金来源由股票定向增发募集资金进行补充，资金筹措压力有所缓解，同时根据可研报告数据，上述项目 2025-2027 年现金流量净额预合计为 27.29 亿元，对发行人经营活动现金流量净额进行有效补充，并且足以覆盖本期债券本息。预计报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

未来，发行人将立足现有项目、提升管理水平，全力加快包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块等项目的工程建设及销售去化；确保企业资金安全、拓宽融资渠道，积极做好西安和润静安广场项目、西安和润璟宸尊域府住宅项目、西安西咸世贸铭城及世贸馨城项目的资金回笼；加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，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%。2023 年度以及 2024 年度，发行人净利润水平有所下滑。发行人将在房地产开发及商业运营领域以及新能源、新材料投资领域多措并举，提升盈利能力和偿债能力。报告期内发行人经营活动现金流量净额波动较大对发行人偿债能力无重大不利影响。

本募集说明书已在“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”披露“4、经营活动现金流量波动风险”。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金净额为-8,139.35 万元、3,234.35 万元、25,995.81 万元和 10,125.57 万元。报告期内，发行人投资活动现金流入主要为处置国投股权、收回理财产品、农商行股利分配等。投资活动现金流出主要为上海酒店升级装修支出等。2023 年度发行人投资活动现金流量净额较 2022 年度增加 11,373.70 万元，主要系转让联营企业股权收回投资及项目投资建设支出减少所致。

3、筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金净额为-123,249.20 万元、51,446.50 万元、50,124.75 万元和 28,375.72 万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。报告期内，支付的其他与筹资活动有关的现金主要为往来借款等支出。报告期内，公司债务本息的偿付支出金额较大，未来发行人将更多的通过直接和间接融资渠道获取资金，以更好支持未来业务的经营和开展。

2022-2024 年度以及 2025 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入、筹资活动现金流出以及筹资活动产生的现金流量净额如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流入小计	47,188.00	328,916.77	495,055.00	172,419.25
吸收投资收到的现金	-	98,647.81	-	-
取得借款收到的现金	37,188.00	200,300.52	305,055.00	172,419.25
发行债券收到的现金	-	9,976.42	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	19,968.44	190,000.00	
筹资活动现金流出小计	18,812.28	278,792.02	443,608.50	295,668.44
偿还债务支付的现金	15,994.99	184,450.96	414,910.27	260,946.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,817.29	29,341.06	28,698.23	34,721.55
支付其他与筹资活动有关的现金	-	65,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	28,375.72	50,124.75	51,446.50	-123,249.20

发行人系住宅房地产开发企业，融资主要来源于银行的项目贷款，随着项目开发、销售和回款，项目贷款按合同约定进行分期偿还，相应贷款本金和贷款利息随之减少。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要

因发行人偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金之和大于取得借款收到的现金所致。2023 年度发行人筹资活动产生的现金净流量由负转正。

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

4、现金及现金等价物净增加额分析

2022-2024 年度以及 2025 年 1-3 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-29,029.43 万元、-1,899.06 万元、40,479.27 万元和 3,048.96 万元，2022-2023 年度发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，其中经营活动现金流量波动主要系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导致，筹资活动现金流量波动主要系发行人按照正常业务计划归还项目贷款所致，在经营活动现金流和筹资活动现金流综合影响下，2022-2023 年度发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，符合行业惯例，具备合理性；2024 年发行人现金及现金等价物净增加额由负转正，主要系 2024 年 3 月底发行人非公开发行股票募集资金所致，具备合理性。预计报告期内 2022-2023 年度发行人现金及现金等价物净增加额为负不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

表：报告期内发行人现金及现金等价物净增加额情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-35,452.33	-35,641.29	-56,579.91	102,359.12
投资活动产生的现金流量净额	10,125.57	25,995.81	3,234.35	-8,139.35
筹资活动产生的现金流量净额	28,375.72	50,124.75	51,446.50	-123,249.20
现金及现金等价物净增加额	3,048.96	40,479.27	-1,899.06	-29,029.43

本募集说明书已在“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”披露“16、发行人现金及现金等价物净增加额持续为负的风险”。

（四）偿债能力分析

项目	2025年3月末/ 2025年1-3月	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
资产负债率（%）	59.45	60.71	72.81	73.52
流动比率（倍）	1.77	1.61	1.41	1.54
速动比率（倍）	0.32	0.30	0.15	0.16
EBITDA（亿元）	-	2.62	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	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理。

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）。

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）。

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.54 倍、1.41 倍、1.61 倍和 1.77 倍，速动比率分别为 0.16 倍、0.15 倍、0.30 倍和 0.32 倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合发行人所处的行业特点。总体而言，公司短期偿债能力较为稳健。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 73.52%、72.81%、60.71%和 59.45%，资产负债率水平符合行业特征。各报告期末，公司资产负债率总体水平保持稳定。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 倍、0.96 倍和 0.95 倍，报告期内发行人 EBITDA 利息保障倍数有所波动。

综上，公司流动比例、速动比例整体符合行业特点，报告期内资产负债率处于稳定水平，利息保障倍数有所波动。公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

（五）营运能力分析

财务指标	2025年3月末/ 2025年1-3月	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
应收账款周转率（次/年）	331.92（年化）	86.60	140.72	191.19
存货周转率（次/年）	0.29（年化）	0.12	0.18	0.17
总资产周转率（次/年）	0.18（年化）	0.09	0.17	0.17

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 191.19 次/年、140.72 次/年、86.60 次/年和 331.92 次/年。近年来，发行人应收账款周转率波动提升，得益于公司对应收账款账期和金额的控制。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.17 次/年、0.18 次/年、0.12 次/年和 0.29 次/年，最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.17 次/年、0.17 次/年、0.09 次/年和 0.18 次/年，由于发行人地产开发及项目建设周期较长，发行人存货周转率和总资产周转率较低。

（六）未来业务目标和盈利能力趋势分析

1、未来业务目标

未来公司将继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，把企业打造成为以房产、矿业新材料两大板块为主体核心的集团公司。公司将以市场为主导、政府资源为补充，并协同其多元化经营的发展势头，通过房产主业住宅和商业项目开发树立国有房企品牌，通过发挥盐湖资源禀赋的优势，打造盐湖锂业的龙头产业。

2、盈利能力的可持续性分析

公司的主营业务是房地产开发，从事普通商品住宅的开发与销售。

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

经过近年来推动“创新驱动、转型发展”战略的实施，公司正逐步完成产业布局的转型，随着公司投资的西藏国能矿业发展投资有限公司的盐湖开发业务的深入以及锂电产业链的延伸，力图未来将业务从单一的房地产开发转型为房地产开发与矿业投资双主业的业务格局。

公司主营业务的良好发展前景以及公司的竞争优势为公司的可持续发展奠

定了基础，保证了公司盈利的可持续性。

（七）公司关联交易情况

1、关联方与关联关系

（1）控股股东及最终实际控制人

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

（2）发行人的子公司情况

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

（3）发行人合营、联营企业情况

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

（4）其他关联方

截至 2024 年末，发行人的其他关联方情况如下表：

其他关联方名称	与发行人的关系
上海国投置业有限公司	北方集团控制的企业
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海静安城市更新投资发展有限公司	北方集团持股 100%的企业
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海星舜置业有限公司	公司关键管理人员唐耀琪兼任上海星舜置业有限公司董事
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	北方集团持股 50%的企业

2、关联方交易

(1) 关联交易

1) 采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海北方物业管理有限公司	物业管理	143.55	155.79	162.56

2) 销售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权	-	4,646.45	-
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海国投置业有限公司 100%股权	78,351.42	-	-
上海静安城市更新投资发展有限公司	销售代理服务	841.69	-	-
上海静安城市更新投资发展有限公司	前期筹备服务	3,387.71	-	-

(2) 关联租赁

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房屋建筑物	18.53	18.53	18.35

(3) 关联担保

截至2024年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北方集团	上海国投置业有限公司	120,000.00	111,102.46	2033/3/29	2036/3/28	否
发行人	泉州市上实置业有限公司	10,000.00	6,453.84	2023/12/29	2025/12/29	是
发行人	泉州市上实置业有限公司	5,000.00	3,710.83	2024/1/9	2026/1/9	是
发行人/藏投酒店	泉州市上实置业有限公司	18,000.00	18,000.00	2039/8/27	2042/8/26	否
发行人	陕西世贸铭城建设开发有限公司	67,000.00	19,153.72	2027/12/22	2030/12/21	否

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	陕西世贸之都建设开发有限公司	50,000.00	42,588.59	2027/1/3	2030/1/2	否
发行人	陕西世贸馨城建设开发有限公司	29,200.00	12,600.00	2026/6/21	2029/6/20	否
北方集团	陕西世贸新都建设开发有限公司	55,000.00	55,000.00	2027/6/21	2030/6/20	否

注：1、关于上表中第一行担保情况，根据上海银行股份有限公司闸北支行及中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行于2025年1月6日分别出具的变更函，上海银行股份有限公司闸北支行及中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行同意桥东二期就近安置动迁配套商品房（商办部分）项目保证人由上海北方城市发展投资有限公司变更为上海北方企业（集团）有限公司，截至报告日，上海北方城市发展投资有限公司该笔担保事项已撤销。

2、关于上表中第二行、第三行担保情况，立根融资租赁（上海）有限公司债务本金公司于2025年4月14日全部偿还完毕，截至报告日，西藏城市发展投资股份有限公司该笔担保事项已履行完毕。

3、关于担保起始日，上表中担保起始日的确定以担保对应的主合同正常届满，不存在提前到期之情形为前提。

截至2023年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	上实置业	20,000.00	15,000.00	2023/6/15	2028/6/12	否
发行人	上实置业	10,000.00	10,000.00	2023/12/29	2025/12/29	否
北方城投	国投置业	120,000.00	101,095.00	2023/3/31	2036/3/28	否
发行人	世贸铭城	65,000.00	8,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
发行人	世贸铭城	67,000.00	19,692.54	2027/12/22	2030/12/21	否
发行人	世贸之都	50,000.00	25,000.00	2025/6/14	2028/6/13	否
发行人	世贸馨城	29,200.00	12,350.00	2026/6/21	2029/6/20	否

截至2022年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日 (注)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人	国投置业	60,000.00	59,994.18	2025/5/26	2027/5/25	否
发行人	世贸铭城	65,000.00	20,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
发行人	世贸之都	50,000.00	41,666.67	2025/6/14	2028/6/13	否

(4) 关联方资金拆借

截至2024年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
拆入：				
北方集团	125,000.00	2023/9/1	2028/8/31	4.20%
北方集团	24,920.31	2013/1/23	实际还款日	3.45%

截至 2023 年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率
拆入：				
北方集团	190,000.00	2023/9/1	实际还款日	4.20%
北方集团	24,920.31	2013/1/23	实际还款日	2023年4季度起年化利率由4.9%调整至3.45%

截至 2022 年末，发行人存续的关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

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

(5) 关联方资金拆借利息

单位：万元

关联方	2024年度	2023年度	2022年度
拆入资金利息支出：			
北方集团	8,172.30	3,248.04	1,238.05

(6) 关联方应收、应付款项情况

1) 关联方应收款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海海爽实业有限公司	-	-	80.00	80.00	80.00	80.00
	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	-	-	1.22	1.22	1.22	1.22
	上海和泰花园物业管理公司	-	-	146.18	146.18	146.18	146.18

2) 关联方应付款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	上海北方物业管理有限公司	45.22	1,164.14	1,164.14
合同负债	上海静安城市更新投资发展有限公司	1,234.03	4,626.10	-
其他应付款	上海星舜置业有限公司	245.72	245.72	245.72
	北方小贷	3.90	3.90	3.90
	北方集团	169,152.35	235,213.11	41,940.64
	上海新和田投资发展有限公司	35.62	35.62	37.02
	上海市和田地区深化治理办公室	12.56	12.56	12.56
	上海和诚房地产有限公司	200.00	200.00	200.00
	上海北方物业管理有限公司	27.98	27.98	27.98

3、关联交易决策机制

(1) 关联交易制度

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

(2) 关联交易决策程序

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

(1) 《公司章程》的相关规定	
i	董事会对对外投资、收购出售或处置资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的具体权限范围如下：公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上，且低于人民币 3000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易（公司提供担保除外）；或与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%以上，并低于人民币 3000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易（公司提供担保除外）。
ii	董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

iii	股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。对股东、实际控制人及其关联方提供的担保须经股东大会审议通过。
-----	---

(2)《关联交易决策制度》	
发行人现行有效的《关联交易决策制度》在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》的基础上详细规定了公司决策关联交易应当遵守的规则，包括：	
i	<p>规定了关联交易的定价原则</p> <p>第十七条公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：</p> <p>（一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；</p> <p>（二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；</p> <p>（三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；</p> <p>（四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；</p> <p>（五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。</p>
ii	<p>进一步明确了关联交易的审批权限</p> <p>第二十条公司关联交易应当履行以下审议程序,且关联方应当回避表决：</p> <p>（一）公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元以上（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上的关联交易，应当提交公司股东大会审议。</p> <p>（二）公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上、低于人民币 3,000 万元（公司提供担保除外）；或公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%以上，并低于人民币 3,000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易（公司提供担保除外）的关联交易，由公司董事会审批。如董事会认为有必要的，可提交公司股东大会审批。</p> <p>（三）公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。</p> <p>公司为持有公司 5%以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。</p> <p>公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。</p> <p>第二十四条公司拟与关联人发生的交易金额人民币 300 万元以上或占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上的关联交易，应当由全体独立董事二分之一以上同意后，提交董事会讨论。</p>
iii	<p>按《上市规则》规定了关联交易的审计、评估程序</p> <p>第二十六条属于应由公司股东大会审议批准的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保、单纯减免公司义务的债务除外），公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估；但与公司日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。</p> <p>若关联交易标的为公司股权，公司应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所，对交易标的最近一年又一期的财务会计报告进行审计，审计截止日距协议签署日不得超过六个月；若关联交易标的为股权以外的其他非现金资产，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估机构进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。</p>
iv	<p>规定了关联交易的决策程序及信息披露</p> <p>第二十五条公司董事会审议关联交易事项时，关联董事可以出席会议，在会上关联董事应当说明其关联关系并回避表决，关联董事不得代理其他董事行使表决权。</p> <p>该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。</p>

第二十七条公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，并且不得代理其他股东行使表决权。股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应由非关联股东代表参加计票、监票。股东大会决议中应当充分披露非关联股东的表决情况。

第二十九条公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）、公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

第三十至三十二条进一步规定了关联交易披露的细则。

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）2024 年审计报告中资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：万元

拟分配的利润或股利	951.59
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

公司于 2025 年 4 月 24 日召开第十届董事会第六次（定期）会议，经审议，公司 2024 年年度利润分配预案如下：拟以 2024 利润分配股权登记日总股本 951,586,865 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.10 元（含税），派息总额为 9,515,868.65 元，本次不进行公积金转增，也不送红股。

（二）对外担保情况

1、按揭担保情况

公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除，除此之外发行人无其他对外担保事项。

2、除按揭担保外的对外担保情况

报告期末，发行人无除按揭担保外的对外担保情况。

（三）未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末发行人不存在对生产经营或偿债能力产生重大影响的重大的诉讼及仲裁事项。

（四）受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限制资产账面价值 446,300.38 万元，

占同期末总资产的比重为 39.45%，净资产的比重为 97.30%。其中因融资需要抵押借款形成的受限资产为 444,745.76 万元，占比 99.65%。明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,554.62	履约保函；
		海宸尊域二期人防车位监管户资金（注）；
		海宸尊域三期监管户；
		贷款保证金及其他
存货	187,827.18	世贸铭城 DK3 工程抵押借款；
		世贸馨城 DK2 工程抵押借款；
		福建省泉州市丰泽区大兴街 500 号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯商场借款抵押
固定资产	250,643.45	世贸之都涇河新城崇文镇宋村，涇河大道与正阳大道十字西北角，涇河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目抵押借款；
		福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店抵押借款
		中兴路 1738 号房屋抵押借款
		静安荟生活奥莱商场整体抵押借款
无形资产	6,275.13	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
合计	446,300.38	-

注：2025 年 1 月已解除资金监管，监管资金产生的利息部分未解除监管。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要抵押资产明细如下：

表：2025 年 3 月末发行人主要抵押资产明细

单位：万元

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
中兴路 1738 号全幢房产及土地	固定资产	43,163.32	2022/11/22 至 2037/11/21	上海市静安区中兴路 1738 号 101、102 室及 2-26 层酒店一套；上海静安假日酒店（上海市静安区中兴路 1738 号）的经营收入	中国建设银行股份有限公司上海第六支行	50,000.00	47,760.00	ZGE2022007、519-134924002、519-134922010	沪房地静字（2016）第 021443 号
	无形资产	6,275.13				10,000.00	6,489.07		
世贸铭城 DK3 工程	存货	46,179.14	2023/5/15 至 2027/12/21	陕西世贸铭城建设开发有限公司所拥有的国有建设用地使用权陕（2018）泾阳县不动产权第 0000253 号及对应的不动产单 610423011015GB00011F00040015 等 384 个	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	67,000.00	19,154.19	YD7201202328328501	陕（2018）泾阳县不动产权第 0000253 号
福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店	固定资产	24,472.20	2024/7/29 至 2040/7/29	福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店及全部经营收入	南洋商业银行（中国）有限公司上海分行	18,000.00	17,916.50	GC202407310000053、GC202407310000052	闽（2021）泉州市不动产权第 0022504 号
静安荟生活奥莱	固定资产	103,867.91	2025/3/28 至 2040/3/28	静安荟生活奥莱商场整体抵押担保，包括地上地下面积以及 543 个车位	中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市纺织城支行	30,000.00	30,000.00	【2025】陕邮银西 GS038	陕（2023）西安市不动产权第 0217830、0217831、0217832、0217833、0217834、0217835、0217836、0217837、

									0217838、0217839、0217840、0217841、0217842、0217843、0217844、0217845、0217846、0217847、0217848和0217849号；西安市莲湖区北关正街50号的地下车位（共543个，合计建筑面积30.867.48 m ² ）
福建省泉州市丰泽区大兴街500号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯商场	存货	99,828.49	2024/8/14至2025/4/14	福建省泉州市丰泽区大兴街500号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯商场	立根融资租赁（上海）有限公司	5,000.00	3,226.92	立根上海（2023）年抵字【29-1】号	闽（2023）泉州市不动产权第0111075号
			2024/8/8至2025/4/14			10,000.00	0.00	立根上海（2023）年抵字【28-1】号	
静安荟奥莱公园	固定资产	79,140.02	2023/12/25至2029/12/25	成长湾乐园、国际A馆、国际B馆、国际C馆、韩国馆、欧美A馆、欧美B馆、日本馆、中国馆	中航国际租赁有限公司	50,000.00	33,333.33	ZHSL(23)06HZ017-DY001	陕（2019）西咸新区不动产权第0000230号、
									陕（2019）西咸新区不动产权第0000229号、
									陕（2019）西咸新区不动产权第0000228号、
									陕（2019）西咸新区不动产权第0000258号、

									陕（2019）西咸新区不动产权第0000224号、 陕（2019）西咸新区不动产权第0000226号、 陕（2019）西咸新区不动产权第0000225号、 陕（2019）西咸新区不动产权第0000231号、 陕（2020）西咸新区不动产权第0000172号
世贸馨城DK2工程	存货	41,819.54	2023/6/21至2026/6/20	位于西安市西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾河大道以北，不动产权证号编号为陕（2018）泾阳县不动产权第0000257号，面积为43554.0000m ² 的土地使用权及DK2一标段在建工程	恒丰银行股份有限公司西安分(支)行	29,200.00	12,600.00	2023年恒银西（朱雀大街）抵字第06号	不动产权证书:陕（2018）泾阳县不动产权第0000257号;建设用地规划许可证:西咸规地字第05-2019-013号;建设工程规划许可证:西咸规建字第05-2020-006号;建筑工程施工许可证:编610151202103185001

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

（五）其他或有事项

无。

（六）其他重大事项

1、西藏国能矿业发展有限公司采矿证

西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司（以下简称“国能矿业”）原持有的龙木错采矿权证 5425000710014，有效期至 2012 年 6 月，已于 2012 年向当地国土资源局申请延期。2022 年 4 月 6 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2024 年 4 月 5 日。

2024 年 4 月 5 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2029 年 4 月 5 日。

2、西安和润置业有限公司动迁货币补偿情况

孙公司西安和润置业有限公司于 2015 年 11 月与西藏城市发展投资股份有限公司、上海舜杰投资发展有限公司、上海沪总企业发展有限公司签订的《产权交易合同》补充协议约定，动迁回搬面积超过 8 万平方米或动迁货币补偿（扣除居民超面积款）超过 3.3 亿元的部分由上海舜杰投资发展有限公司承担。截止 2019 年末，动迁货币补偿已超过合同约定。根据西藏城投与上海舜杰投资发展有限公司签订的《备忘录》，待项目征收成本与土地成本确定后，双方再就征收成本的超支事宜依据实际情况，另行协商。

3、西安和润置业有限公司股权质押担保情况

子公司上海北方城市发展投资有限公司与上海舜杰投资发展有限公司签订《股权质押担保合同》，上海舜杰投资发展有限公司将其持有的西安和润的 31% 股权（合计 1,550 万元）质押给上海北方城市发展投资有限公司，双方已于 2019 年 11 月 1 日办妥股权出质登记手续。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

公司聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对公司资信情况进行评级。根据东方金诚出具的《西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

东方金诚评定发行人主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

（二）评级报告的内容摘要

1、主要优势

公司是上海市静安区国资委旗下主要的房地产上市公司，拥有多年旧城改造、安置房及商品房等开发经验，在西安市等地具有一定的区域市场竞争力；

2025 年 3 月末，公司在建和已完工项目权益口径剩余可售面积为 11.07 万平方米，主要分布在陕西西咸新区、西安和泉州，可为房地产业务未来收入提供一定支撑；

公司控股股东为北方集团，作为北方集团旗下唯一的上市子公司，公司可在融资担保和资金等方面得到控股股东及相关各方的大力支持；

上海北方企业（集团）有限公司对本期债券到期兑付提供不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、主要风险

受国内房地产行业结构性调整、公司项目结转下降等因素影响，公司营业收入逐年下滑，2024 年毛利率大幅下滑，主业获利能力下降；

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

公司全部债务规模较大，在建房地产项目剩余投资规模较大，未来面临一定的资金压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级均为 AA，未发生变动。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在本期债券（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

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

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站（<http://www.dfratings.com>）和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 27 亿元，已使用额度 17.75 亿元，尚未使用的授信额度为 9.25 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，以下是各银行的授信和使用情况：

单位：万元

贷款银行	授信总额	已使用授信额度	尚余授信额度
宁波银行	10,000.00	10,000.00	-
厦门国际银行	10,000.00	10,000.00	-
浙商银行	5,000.00	5,000.00	-
江苏银行	8,000.00	2,000.00	6,000.00
北京银行	2,000.00	2,000.00	-
中国建设银行	60,000.00	56,469.07	3,530.93
南洋商业银行	18,000.00	18,000.00	-
中国邮政储蓄银行	30,000.00	30,000.00	-
上海浦发发展银行	67,000.00	23,000.00	44,000.00
恒丰银行	60,000.00	21,000.00	39,000.00
合计	270,000.00	177,469.07	92,530.93

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 2 只/7 亿元，累计偿还债券 0 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 9 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	证券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额	债券类别
1	20 藏城发	西藏城投	2020-11-17	2023-11-17	2025-11-17	3+2	2.00	3.80	2.00	一般公司债
2	22 藏城发	西藏城投	2022-09-07	2025-09-07	2027-09-07	3+2	6.00	3.75	6.00	一般公司债
3	24 西藏城投 MTN001	西藏城投	2024-07-30	2027-07-30	2029-07-30	3+2	1.00	2.70	1.00	中期票据
	合计	-	-	-	-	-	9.00	-	9.00	

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续的可续期债。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	西藏城投	中期票据	交易商协会	15.00	2024年5月11日	1.00	14.00	2026年5月10日	项目建设
2	西藏城投	资产担保债务融资工具	交易商协会	14.00	2024年4月12日	0.00	14.00	2026年4月11日	项目建设
3	西藏城投	公司债券	中国证监会	8.00	2024年8月29日	0.00	8.00	2026年8月28日	借新还旧公司债券
合计				29.00		1.00	28.00		

第七节 增信情况

本期债券募集资金不超过 6 亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券。

本期债券设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

一、本期债券的担保情况

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

（一）担保人基本情况

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

（二）担保人的主要财务数据和指标

1、主要财务数据

北方集团 2022 年度、2023 年度合并及母公司财务报告经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字

(2023)21949号、(2024)20454号)。北方集团2024年度合并及母公司财务报告经上海华皓会计师事务所(普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(华皓审财(2025)第334号)。北方集团2025年一季度财务报表未经审计。

项目	2025年3月末 /2025年1-3月	2024年末/ 年度	2023年末/ 年度	2022年末/ 年度
总资产(亿元)	147.98	145.49	121.98	111.17
总负债(亿元)	101.31	98.77	86.03	81.18
所有者权益(亿元)	46.66	46.72	35.96	29.99
营业收入(亿元)	0.53	1.13	0.92	0.77
净利润(亿元)	0.02	0.56	0.45	0.03
归属于母公司净利润(亿元)	0.02	0.56	0.45	0.04
经营活动产生的现金流量净额(亿元)	-0.35	12.43	0.43	-0.29
投资活动产生的现金流量净额(亿元)	-1.08	-1.70	-11.08	-18.29
筹资活动产生的现金流量净额(亿元)	3.45	-9.56	8.40	18.61

2、主要财务指标

项目	2025年3月末 /2025年1-3月	2024年末/ 年度	2023年末/ 年度	2022年末/ 年度
全部债务(亿元)	88.15	84.07	69.93	67.65
流动比率(倍)	1.02	0.90	0.78	1.24
速动比率(倍)	0.67	0.59	0.78	1.23
资产负债率(%)	68.47	67.89	70.53	73.02
债务资本比率(%)	65.39	64.28	66.04	66.90
营业毛利率(%)	74.70	53.15	37.12	-9.14
净资产收益率(%)	-	1.37	1.36	0.12
应收账款周转率(次/年)	-	17.21	45.80	34.78
存货周转率(次/年)	-	0.07	1.95	4.15
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注:上述指标均依据合并报表口径计算,最近一期财务指标未经年化处理,各指标的具体计算公式如下:

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债;

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计;

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益);

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

(7) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(8) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

（三）担保人资信情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司最新评定，北方企业集团主体信用等级为 AAA。

（四）担保人累计担保情况

截至 2024 年末，北方集团不存在对合并报表范围外担保事项。

（五）担保人偿债能力分析

最近三年及一期，北方集团流动比率分别 1.24 倍、0.78 倍、0.90 倍和 1.02 倍，速动比率分别为 1.23 倍、0.78 倍、0.59 倍和 0.67 倍，短期偿债能力良好。

最近三年及一期，北方集团资产负债率分别为 73.02%、70.53%、67.89%和 68.47%。近年来，随着北方集团业务的扩展，直接融资规模的加大，负债水平有所上升，但资产负债率处于平稳水平。

报告期内，北方集团未发生借款本息逾期情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，北方集团已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。北方集团坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，北方集团具有较强的偿债能力。

（六）担保函的主要内容

鉴于：

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

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

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

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

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

一、被担保债券的名称、种类和数额

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

二、担保方式

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

三、保证范围

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

四、保证期间

4.1 若被担保债券为一期发行,保证期间为被担保债券发行首日至被担保债

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

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

五、保证责任的承担

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

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

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

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

六、主债权的变更

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

七、财务信息披露

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

八、加速到期

在本担保函项下的被担保债券到期之前，如北方集团发生分立、合并，分

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

九、债券的转让或出质

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

十、权利义务关系

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

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

十一、违约责任

北方集团未按照本担保函的约定履行义务，应当依法承担违约责任。

十二、担保函的效力

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

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

十三、法律适用与争议解决

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

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

十四、其他

14.1 本担保函生效后，对北方集团具有法律约束力。

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

14.3 本担保函中所有条款的标题仅为查阅方便，在任何情况下均不得被解

释为本担保函之组成部分，或构成对其所指示之条款的限制。

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

14.5 北方集团同意西藏城投将本担保函项下的主要条款写入《募集说明书》。

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

（七）发行人承诺

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

（八）担保人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产，以及该部分资产的权利限制、是否存在后续权利限制安排

截至2025年3月末，担保人总资产147.98亿元，其中流动资产42.32亿元，主要系其他应收款21.35亿元；其中非流动资产105.66亿元，主要系其他非流动资产61.22亿元。

截至2025年3月末，受限资产余额为234,971.89万元，占当期末总资产的比重为15.88%，净资产的比重为50.35%，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	30,431.52	北方荟抵押贷款
存货	135,207.31	国投置业抵押贷款
固定资产	14,926.42	国投置业抵押贷款
投资性房地产	54,406.63	国投置业抵押贷款
合计	234,971.89	

二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

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

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市

场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、信息披露承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度

发行人制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当第一时间报告董事长并同时通知董事会秘书，董事长应当立即向董事会报告并督促董事会秘书做好相关信息披露工作；各部门和下属公司负责人应当第一时间向董事会秘书报告与本部门、下属公司相关的重大事件；对外签署的涉及重大事件的合同、意向书、备忘录等文件在签署前应当知会董事会秘书，并经董事会秘书确认，因特殊情况不能事前确认的，应当在相关文件签署后立即报送董事会秘书和信息披露事务管理部门。

上述事项发生重大进展或变化的，相关人员应及时报告董事长或董事会秘书，董事会秘书应及时做好相关信息披露工作。

临时公告文稿由信息披露事务部门负责草拟，董事会秘书负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理；董事长是公司信息披露的第一责任人；董事会秘书为信息披露工作主要责任人，负责管理信息披露事务，负有直接责任；董事会全体成员负有连带责任；公司证券事务部为信息披露事务部门，负责上市公司信息披露事务，信息披露事务部门由董事会秘书负责；

董事和董事会、监事和监事会、总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员应当配合董事会秘书信息披露相关工作，并为董事会秘书和信息披露事务

管理部门履行职责提供工作便利，董事会、监事会和上市公司经营层应当建立有效机制，确保董事会秘书能够第一时间获悉上市公司重大信息，保证信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。

董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。信息披露事务包括建立信息披露的制度、负责与新闻媒体及投资者的联系、接待来访、回答咨询、联系股东、董事，向投资者提供公司公开披露过的资料，保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。

董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合董事会秘书在财务信息披露方面的相关工作，每月提供财务报表及大额现金进进出表，说明重大财务事项，并在提供的相关资料上签字。其他部室及个人不得干预董事会秘书按有关法律、法规及规则的要求披露信息。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、董事、董事会的责任：

（1）公司董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（2）未经董事会书面授权，董事个人不得代表公司或董事会向股东和媒体发布、披露公司未经公开披露过的信息。

（3）董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。董事、董事会应当及时向董事会秘书和信息披露事务部门报告需要披露的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（4）就任子公司董事的公司董事有责任将涉及子公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况以及涉及公司定期报告、临

时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向董事会秘书和信息披露事务部门报告。如果有两人以上公司董事就任同一子公司董事的，必须确定一人为主要报告人，但该所有就任同一子公司董事的公司董事共同承担子公司应披露信息报告的责任。

(5) 董事会会议审议定期报告；除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。

(6) 董事会应当定期对上市公司信息披露管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正，并在年度董事会报告中披露上市公司信息披露管理制度执行情况。

(7) 上市公司独立董事与监事会负责信息披露事务管理制度的监督，独立董事应当对上市公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促上市公司董事会进行改正，上市公司董事会不予改正的，应当立即向证券交易所报告。独立董事应当在独立董事年度述职报告中披露对上市公司信息披露事务管理制度进行检查的情况。

2、监事、监事会的责任：

(1) 监事会需要通过媒体对外披露信息时，须将拟披露的监事会决议及说明披露事项的相关附件，交由董事会秘书办理具体的披露事务。

(2) 监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(3) 上市公司监事会与独立董事负责信息披露事务管理制度的监督，监事会应当对上市公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促上市公司董事会进行改正，上市公司董事会不予改正的，应当立即向证券交易所报告。监事会应当在监事会年度报告中披露对上市公司信息披露事务管理制度进行检查的情况。

(4) 监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。

3、高级管理人员的责任：

(1) 高级管理人员应当及时向董事会秘书和信息披露事务部门报告需要披露的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

(2) 公司经理班子应责成有关部门，包括但不限于以下部门：财务部、各业务部门等对照信息披露的范围和内容，如有发生，部门负责人在有关事项发生的当日内报告总经理，由总经理责成部门负责人向董事会秘书报告，部门负责人必须保证该报告的真实、及时和完整，承担相应责任，并在该书面报告上签名。相关人员对所提供的信息在未公开披露前负有保密责任。

(3) 子公司负责人应当以书面形式定期或不定期在有关事项发生的第一时间向董事会秘书报告子公司所需披露的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。子公司负责人必须保证该报告的真实、及时和完整，承担相应责任，并在该书面报告上签名。子公司负责人对所提供的信息在未公开披露前负有保密责任。

(4) 高级管理人员有责任和义务答复董事会关于涉及公司定期报告、临时报告及公司其他情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

(5) 高级管理人员提交董事会的报告和材料应履行相应的手续，并由双方就交接的报告及材料情况和交接日期、时间等内容签字认可。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告的编制、审核和披露程序

总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员应当及时编制定期报告草案，提请董事会审议；董事会秘书负责送达董事审阅；董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；监事会负责审核董事会编制的定期报告；董事会秘书负责组织定期报告的披露工作。董事、监事、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露工作的进展情况，出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向上市公司董事会报告。定期报告披露前，董事会秘书应当将定期报告文稿通报董事、监事和高级管理人员。

2、临时报告的编制、审核和披露程序

董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当第一时间报告董事长并同时通知董事会秘书，董事长应当立即向董事会报告并督促董事会秘书做

好相关信息披露工作；各部门和下属公司负责人应当第一时间向董事会秘书报告与本部门、下属公司相关的重大事件；对外签署的涉及重大事件的合同、意向书、备忘录等文件在签署前应当知会董事会秘书，并经董事会秘书确认，因特殊情况不能事前确认的，应当在相关文件签署后立即报送董事会秘书和信息披露事务管理部门。

上述事项发生重大进展或变化的，相关人员应及时报告董事长或董事会秘书，董事会秘书应及时做好相关信息披露工作。

临时公告文稿由信息披露事务部门负责草拟，董事会秘书负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

向证券监管部门报送的报告由信息披露事务管理部门或董事会指定的其他部门负责草拟，董事会秘书负责审核。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司控股子公司发生《信息披露管理制度》规定的重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

子公司负责人应当以书面形式定期或不定期在有关事项发生的第一时间向董事会秘书报告子公司所需披露的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。子公司负责人必须保证该报告的真实、及时和完整，承担相应责任，并在该书面报告上签名。子公司负责人对所提供的信息在未公开披露前负有保密责任。

就任子公司董事的公司董事有责任将涉及子公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向董事会秘书和信息披露事务部门报告。如果有两人以上公司董事就任同一子公司董事的，必须确定一人为主要报告人，但该所有就任同一子公司董事的公司董事共同承担子公司应披露信息报告的责任。

三、本期债券存续期定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报

告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的 10%，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 11、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19、公司法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

20、公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；

28、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

(一) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

(二) 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

(三) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

(四) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(五) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（三）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下

救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、偿债计划

（一）本期公司债券的起息日为 2025 年 9 月 3 日。

（二）本期债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（三）本期债券品种一的本金兑付日期为 2030 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券本金兑付日期为 2028 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券品种二的本金兑付日期为 2030 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过债券登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在发布的相关公告中加以说明。

（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，根据自身目前经营情况，并结合对未来业务发展情况的预测，加强公司财务管理，合理安排资金使用，以严格履行本期债券到期还本付息义务。

发行人的主要偿债资金来源如下：

（一）日常运营收入和充足的现金及现金等价物

近年来，公司主营业务稳步发展，经营规模和综合盈利水平逐步提高。最近三年及一期，公司营业收入分别为 24.56 亿元、23.95 亿元、11.83 亿元和 5.35 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、0.13 亿元和 -0.34 亿元，最近三年平均可分配利润为 0.64 亿元。最近三年及一期，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、10.16 亿元和 2.14 亿元。同时，公司现金储备较为充足，最近三年及一期末现金及现金等价物余额分别为 5.53 亿元、5.34 亿元、9.39 亿元和 9.69 亿元。随着公司业务规模的不断扩大，公司的营业收入、净利润有望进一步提升。公司良好的经营状况及充足的现金及现金等价物为债务的本息偿付提供了有力保障。

（二）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，未出现逾期未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。截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 27 亿元，已使用额度 17.75 亿元，尚未使用的授信额度为 9.25 亿元。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。

五、偿债应急保障措施

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 3 月末，公司流动资产明细构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2025年3月31日	
	金额	占总资产的比例
货币资金	98,493.61	8.71
应收账款	511.72	0.05
预付款项	606.19	0.05
其他应收款	2,256.12	0.20
存货	657,332.48	58.11
其他流动资产	46,296.33	4.09
流动资产合计	805,496.46	71.20

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。

六、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、制定并严格执行资金管理计划、增加担保措施、制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、指定专门部门负责偿付工作、严格的信息披露等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）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。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，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。

（三）增加担保措施

本期债券募集资金不超过6亿元，募集资金拟用于归还到期或回售的公司债券。

本期债券设定保证担保，由上海北方企业（集团）有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

在本期债券存续期内，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，上海北方企业（集团）有限公司将为本期债券代为履行偿付本期债券本息的连带保证责任。

（四）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。

（五）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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“债券受托管理人”。

（六）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本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本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。

（七）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。发行人将在本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。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

(一) 以下情形构成本期债券项下的违约

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

(一) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本节第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持

有人通过协商或其他方式确定。

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

向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

（四）如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》《证券法》《管理办法》《上市规则》及相关法律法规和其他规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购或以其他合法方式取得本期债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受其约束。本节列示了本期债券的《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

本期债券的《债券持有人会议规则》主要内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券

持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行

为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持

有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的

载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表

决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决

票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议

生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准/。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债

券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量【（同一管理人持有的数个账户合并计算）】不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补

充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

第十三节 受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与国泰君安（现已更名为国泰海通，下同）证券签署的《债券受托管理协议》，国泰君安证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：时光、王喆

电话：021-38676666

传真：021-50873521

邮政编码：200041

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系

国泰海通证券担任本期公司债券的主承销商，并与发行人就本期债券签订《债券受托管理协议》，债券受托管理人与发行人之间不存在超过5%的直接或间接的股权关系或其他可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

《债券受托管理协议》的主要内容如下：

甲方：西藏城市发展投资股份有限公司（发行人）

住所：西藏自治区拉萨市经济开发博达路 A1-10 金泰集团办公楼第三层

311 室

法定代表人：陈卫东

乙方：国泰海通证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

法定代表人：朱健

鉴于：

- 1、甲方拟发行不超过 8 亿元的公司债券（以下简称本期债券）；
- 2、乙方具备担任本期债券受托管理人的资格和能力；
- 3、为保障债券持有人权益，甲方聘任乙方担任本期债券的受托管理人，乙方愿意接受聘任并接受债券持有人的委托；
- 4、本期公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）已经明确约定，投资者认购或持有本期债券将被视为接受本协议，并同意委托**国泰海通证券股份有限公司**担任受托管理人。

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，就本期债券受托管理人聘任及委托事宜，签订本协议。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本期债券”指发行人 2023 年 8 月 4 日召开董事会审议通过并经发行人股东大会于 2023 年 8 月 21 日批复通过的总额不超过 20 亿元人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本期债券主承销商签署的《西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券而制作的债券募集说明书，本期债

券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司³作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《西藏城市发展投资股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）

³ 现已更名为“国泰海通证券股份有限公司”

的规定及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期内,乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集

资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明

清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

(二十九) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券

持有人名册，并承担相应费用。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施详见募集说明书中“第十节投资者保护机制”。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

（一）部分偿付及其安排；

- (二) 全部偿付措施及其实现期限；
- (三) 由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- (四) 重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【黄伟华、证券事务代表、021-63536929】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在3个工作日内通知乙方。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第4.21、4.22条的规定向乙方支付本期债券受托

管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第3.7条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉

讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲

方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或

者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（一）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（三）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其

他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬另行约定。

4.22 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

(3) 因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.23 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

(1) 乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙

方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 乙方履行职责情况；
- (二) 甲方的经营与财务状况；
- (三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方不得担任本期债券受托管理人情形

- （一）乙方为本期公司债券发行提供担保；
- （二）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成本协议所述之潜在利益冲突：

- （一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- （二）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；
- （三）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；
- （四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；
- （五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- （六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移

交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成本协议和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉讼前

财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

若甲方在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则甲方无需承担提前清偿责任。

（二）若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（三）甲方的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。甲方违约的，甲方可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方签署后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如出现甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，本协议终止。

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，本协议适用于分期发行的每一期债券。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

甲方收件人：黄伟华

甲方传真：021-63536929

乙方通讯地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

乙方收件人：时光、王喆

乙方传真：021-50873521

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该

变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不得以任何方式干预监管审核；

14.5 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人：西藏城市发展投资股份有限公司

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

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：陈卫东

联系人：黄伟华

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200040

(二) 牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：张臻超、王喆、吴佳霓

电话：021-38038033

传真：021-38676666

邮政编码：200041

(三) 联席主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 39 层

法定代表人：张剑

联系人：代竹欣、王宏志、刘秋燕、吴沁宇、郑黎明

电话：021-33389888

传真：021-33389955

邮政编码：200031

（四）律师事务所：国浩律师（上海）事务所

住所：上海市静安区山西北路 99 号苏河湾中心 25-28 楼

联系地址：上海市静安区山西北路 99 号苏河湾中心 25-28 楼

负责人：徐晨

经办律师：赵威、刘亚楠

联系电话：021-52341668

传真：021-62676960

邮编：200085

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼

联系地址：上海市黄浦区四川中路 213 号 6 楼

负责人：朱建弟

经办人员：赵键

联系电话：13817956273

传真：021-63391166

邮编：200002

（六）会计师事务所：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

联系地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼

负责人：陆士敏

经办人员：杨琪

联系电话：021-63525500

传真：021-63525566

邮编：200082

（七）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200127

二、发行人与本期发行有关的中介机构、相关人员的 股权关系和其他利害关系

截至 2025 年 3 月末，国泰海通合计持有西藏城投（600773.SH）405,900 股，申万宏源合计持有西藏城投（600773.SH）5,143,134 股。

除上述情况外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及有相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）： 陈卫东
陈卫东



2015年 8月 27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



陈卫东

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：  _____
曾云

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



李武

西藏城市发展投资股份有限公司



2025年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 
曹雨妹

西藏城市发展投资股份有限公司

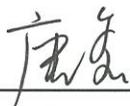


2025年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



唐玺

西藏城市发展投资股份有限公司



2015年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



吴昊

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



金鉴中

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



狄朝平

西藏城市发展投资股份有限公司



2015年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 

黄毅

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名：_____



于隽隽



西藏城市发展投资股份有限公司

2015年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名： 

李晓俊

西藏城市发展投资股份有限公司



2015年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司监事签名： 潘梦芝

潘梦芝

西藏城市发展投资股份有限公司



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



唐耀琪



2015 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



陈晨

西藏城市发展投资股份有限公司



2025 年 8 月 27 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



廖婷

西藏城市发展投资股份有限公司



2015年8月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：


刘颖

西藏城市发展投资股份有限公司



2015年8月27日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

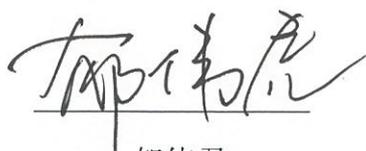


时光



王喆

法定代表人（授权代表人）（签字）：



郁伟君



国泰海通证券股份有限公司（公章）

2015 年 8 月 27 日

国泰海通证券股份有限公司文件



授权委托书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

授权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

股票
股票
股票
股票

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2025年5月28日



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

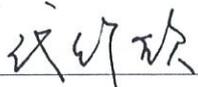
投资银行业务委员会总裁：_____

2025年5月28日

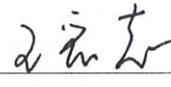
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

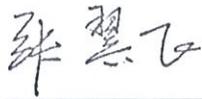


代竹欣



王宏志

法定代表人（签字）：



张翼飞

申万宏源证券股份有限公司（公章）



2025年8月27日

申万宏源证券有限公司

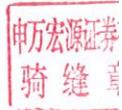
申万宏源证授（2024）37号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权 张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。



三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)

限公司
(1)

授权人 (签字):

被授权人 (签字):

签署日期: 2024 年 12 月 31 日

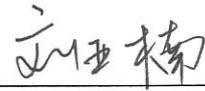
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字):



赵 威



刘亚楠

律师事务所负责人(签字):



徐 晨



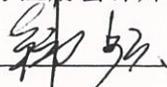
国浩律师(上海)事务所(公章)

2025 年 8 月 27 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要所引用的 2022 年度财务数据与本所出具的信会师报字【2023】第 ZA12031 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


韩频

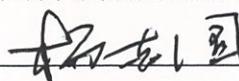




赵键



会计师事务所负责人（签字）：


杨志国



立信会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2023 年 11 月 27 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要所引用的 2023 年度及 2024 年度财务数据与本所出具的众会字（2024）第 04985 号、众会字（2025）第 05650 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

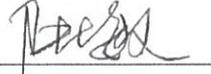


王颀麟



杨琪

会计师事务所负责人（签字）：



陆士敏



众华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）

2025 年 8 月 27 日

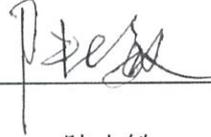
离职说明

本机构出具的西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年度审计报告（众会字（2024）第 04985 号）之签字注册会计师王玮明（证书编号：310000034694）已于 2024 年 10 月 31 日离职，上述会计师离职后不再担任本机构的注册会计师。

本说明函仅收录于募集说明书中，仅供西藏城市发展投资股份有限公司本次公开发行公司债使用，而非其他任何用途，本所不对因不当使用该说明书而导致的后果承担责任。

特此说明。

会计师事务所负责人（签字）：_____



陆士敏



众华会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 8 月 27 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）项目的募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签字）：

姜珊

姜珊

孙楚蒙

孙楚蒙

评级机构负责人/被授权人（签字）：

崔磊

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司



2025年8月14日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

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

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

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

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

(二) 查阅地点

- 1、发行人：西藏城市发展投资股份有限公司

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

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：陈卫东

联系人：黄伟华

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200072

2、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：张臻超、王喆、吴佳霓

电话：021-38038033

传真：021-38676666

邮政编码：200041

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