

西藏城市发展投资股份有限公司  
2025 年度  
募集资金存放、管理与实际使用情况  
的鉴证报告

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码: 沪26SU3RGPX3



# 西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年度 募集资金存放、管理与实际使用情况 专项鉴证报告

众会字（2026）第 04540 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”）编制的《西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》（以下简称“专项报告”）。

## 一、管理层对专项报告的责任

提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》、上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及相关格式指引等规定编制专项报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是西藏城投管理层的责任。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对专项报告发表鉴证意见。

## 三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、询问、检查、重新计算，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。



#### 四、鉴证结论

我们认为，西藏城投的专项报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》、上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》及相关格式指引等规定编制，反映了西藏城投2025年度的募集资金存放、管理与实际使用情况。

#### 五、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供西藏城投2025年度年报披露之目的使用，未经我所书面同意，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师

王頌麟



中国注册会计师

杨琪



中国·上海

2026年4月9日



# 西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年度 募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告

根据中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》、上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》及相关格式指引等规定，西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“本公司”）编制的 2025 年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告如下：

## 一、募集资金基本情况

### （一）实际募集资金金额、资金到位时间

2023 年 12 月 4 日，中国证券监督管理委员会出具《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）同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

公司已向特定对象发行普通股（A 股）131,926,121 股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价格人民币 7.58 元，募集资金总额人民币 999,999,997.18 元，扣除承销与保荐费用（含税）人民币 12,000,000.00 元，实际收到向特定对象发行股票募集资金人民币 987,999,997.18 元。该款项由国泰君安证券股份有限公司于 2024 年 3 月 21 日分别汇入公司在上海银行股份有限公司沪太支行的账号为 03005755238 的专用账户内 687,999,997.18 元、公司在上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行的账号为 98400078801500004983 的专用账户内 300,000,000.00 元。

募集资金总额人民币 999,999,997.18 元，扣除承销与保荐费用（不含税）人民币 11,320,754.72 元，扣除律师费用、注册会计师费用、发行手续费、用于本次发行的申报材料服务及信息披露费用等其他发行费用（不含税）合计人民币 2,201,187.14 元后，实际募集资金净额为人民币 986,478,055.32 元。上述资金到位情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了信会师报字[2024]第 ZA10402 号《西藏城市发展投资股份有限公司验资报告》。公司对募集资金实施专户管理。



**(二) 募集资金使用和余额情况**

上述募集资金存储专户以前年度共用于募投项目支出 585,996,727.07 元（包含募集资金使用 499,985,027.07 元和募集资金置换 86,011,700.00 元），收到定期以及结构性存款利息收入 5,410,985.91 元，购买理财产品及结构性存款金额为 290,000,000.00 元，支付其他费用 1,524,099.78 元。

本报告期内，募集资金存储专户共用于募投项目支出 92,205,900.88 元，收到定期以及结构性存款利息收入 4,746,404.09 元，赎回理财产品及结构性存款 510,000,000.00 元，购买理财产品及结构性存款金额为 460,000,000.00 元，支付其他费用 960.88 元。截止 2025 年 12 月 31 日，募集资金存款余额为 78,429,698.57 元。具体明细如下：

项目	募集资金发生金额（元）
截止2024年12月31日募集资金余额	115,890,156.24
加： 募集资金到账金额	
赎回理财产品及结构性存款	510,000,000.00
定期以及结构性存款利息收入	4,746,404.09
减： 募集资金使用	92,205,900.88
募集资金置换	
购买理财产品及结构性存款	460,000,000.00
其他费用	960.88
截止2025年12月31日募集资金余额	78,429,698.57

**二、募集资金管理情况**

**(一) 募集资金管理制度情况**

为规范募集资金的管理和运用，提高募集资金使用效率，保护投资者的权益，公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司募集资金监管规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关法律、法规和规范性文件，以及《公司章程》的规定，公司制定了《西藏城市发展投资股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“管理制度”），对公司募集资金的存储、管理、使用及监督等方面做出了明确的规定。



募集资金到位后，本公司于2024年3月29日、2024年4月19日分别与上海浦东发展银行闸北支行、上海银行股份有限公司市北分行以及保荐机构国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）签订了《募集资金三方监管协议》并在以上银行开设募集资金专项账户。报告期内，本公司严格执行上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》等相关证券监管法规、《管理制度》以及本公司与开户银行、国泰君安签订的《募集资金三方监管协议》，对募集资金的存放、管理和使用进行有效监督和管理，以确保用于募集资金投资项目的建设。使用募集资金时，本公司严格行申请和审批手续，并及时通知国泰君安，随时接受保荐代表人监督，未发生违反相关规定及协议的情况。

截止2025年12月31日止，公司已累计拨付人民币1.98亿元募集资金至控股孙公司陕西世贸馨城建设开发有限公司（以下简称“世贸馨城”）在江苏银行股份有限公司上海静安支行开立的募集资金二级专项账户，拨付人民币1.5亿元募集资金至控股孙公司陕西世贸铭城建设开发有限公司（以下简称“世贸铭城”）在上海浦东发展银行闸北支行开立的募集资金二级专项账户。2024年4月18日，世贸馨城及保荐人国泰君安、江苏银行股份有限公司上海静安支行签订了《募集资金四方监管协议》；2024年4月18日，世贸铭城及保荐人国泰君安、上海浦东发展银行闸北支行签订了《募集资金四方监管协议》，相关协议与2024年3月29日和2024年4月19日签订的监管协议不存在重大差异。

## （二）募集资金专户存储情况

截止2025年12月31日止，公司募集资金余额情况如下（金额单位：人民币元）：

户名	开户银行	银行账号	余额
西藏城市发展投资股份有限公司	上海银行股份有限公司沪太支行	3005755238	67,666,449.34
西藏城市发展投资股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行	98400078801500004983	7,082,171.90
陕西世贸铭城建设开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行	98400078801100005019	853,548.26
陕西世贸馨城建设开发有限公司	江苏银行上海静安支行	18320188000158226	2,827,529.07
合 计			78,429,698.57



### 三、本年度募集资金的实际使用情况

本年内，公司募集资金实际使用情况如下：

#### （一） 募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）的资金使用情况

本报告期内，公司实际使用募集资金人民币 92,205,900.88 元，具体情况详见附表 1《募集资金使用情况对照表》。

#### （二） 募投项目先期投入及置换情况

截止 2024 年 5 月 6 日，公司以自筹资金预先投入募投项目投资及支付发行费用的金额为人民币 8,720.78 万元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）就上述募集资金投资项目的预先投入情况出具信会师报字[2024]第 ZA13910 号《关于西藏城市发展投资股份有限公司募集资金置换专项鉴证报告》。公司于 2024 年 6 月 21 日召开第九届董事会第二十五（临时）会议，审议通过《关于使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》，同意使用募集资金人民币 8,720.78 万元置换预先投入的自筹资金。截止 2025 年 12 月 31 日止，公司已从募集资金账户中转出置换资金为 8,601.17 万元。

#### （三） 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

截止 2025 年 12 月 31 日，不存在用闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。

#### （四） 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

公司于 2025 年 4 月 24 日召开了第十届董事会第六次（定期）会议及第十届监事会第五次（定期）会议，审议通过了《关于对公司部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用额度不超过人民币 40,000.00 万元（包含本数）的闲置募集资金在确保不影响募集资金投资项目进度、不影响公司正常生产经营及确保资金安全的情况下进行现金管理。在上述额度范围内，资金可以滚动使用，使用期限自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。公司独立董事、监事会以及保荐机构均发表了同意意见。

截止 2025 年 12 月 31 日，公司累计已使用闲置募集资金进行现金滚动管理 960,000,000.00 元，理财产品余额 240,000,000.00 元。公司累计已获得收益 6,031,345.88 元，报告期获得利息收入 3,857,065.06 元。具体如下：

单位：人民币万元

银行	产品名称	累计购买	期末余额	购买日	赎回日	本金类型	收益类型	年利率 (%)	累计收益	当期收益
上海银行 沪太支行	上海银行“稳进”3号结构性存款产品	10,000.00		2024/6/6	2024/10/16	保本型	保证收益	2.30	83.18	
上海银行 沪太支行	上海银行“稳进”3号结构性存款产品	15,000.00		2024/10/31	2025/4/30	保本型	保证收益	2.12	157.69	157.69



银行	产品名称	累计购买	期末余额	购买日	赎回日	本金类型	收益类型	年利率(%)	累计收益	当期收益
上海银行 沪太支行	国泰海通证券睿博系列全天候2.0指数25078号收益凭证	400.00	400.00	2025/7/14		保本型	保证收益	0.00-5.88		
上海银行 沪太支行	国泰海通证券睿博系列股债均衡指数25058号收益凭证	1,300.00	1,300.00	2025/7/14		保本型	保证收益	0.00-4.72		
上海银行 沪太支行	国泰海通证券睿博系列全天候指数25069号收益凭证	300.00	300.00	2025/7/14		保本型	保证收益	0.00-5.13		
上海银行 沪太支行	上海银行“稳进”3号结构性存款产品	8,000.00	8,000.00	2025/7/15		保本型	保证收益	1.00-1.75		
浦发银行 闸北支行	利多多公司稳利24JG3313期(6个月早鸟款)人民币对公结构性存款	7,000.00		2024/6/11	2024/12/11	保本型	保证收益	2.35	82.25	
浦发银行 闸北支行	利多多公司稳利24JG3451期(6个月早鸟款)人民币对公结构性存款	10,000.00		2024/9/2	2025/3/3	保本型	保证收益	2.25	113.13	113.13
浦发银行 闸北支行	利多多公司稳利25JG3103期(25天看涨)人民币对公结构性存款	8,000.00		2025/3/6	2025/3/31	保本型	保证收益	2.24	12.44	12.44
浦发银行 闸北支行	利多多公司稳利25JG3302期(3个月早鸟款)人民币对公结构性存款	10,000.00		2025/7/21	2025/10/21	保本型	保证收益	1.90	47.50	47.50
浦发银行 闸北支行	利多多公司稳利99JG0183期(三层看跌)人民币对公结构性存款	10,000.00	10,000.00	2025/10/30		保本型	保证收益	0.70-1.90		
江苏银行 上海静安支行	对公人民币结构性存款2024年第23期6个月D款	4,000.00		2024/6/4	2024/12/4	保本型	保证收益	2.60	52.00	
江苏银行 上海静安支行	对公人民币结构性存款2024年第50期137天F款	4,000.00		2024/12/9	2025/4/25	保本型	保证收益	2.25	34.24	34.24
江苏银行 上海静安支行	对公人民币结构性存款2025年第29期3个月M款	4,000.00		2025/7/18	2025/10/18	保本型	保证收益	2.07	20.70	20.70
江苏银行 上海静安支行	对公人民币结构性存款2025年第65期120天O款	2,000.00	2,000.00	2025/12/1		保本型	保证收益	1.20-2.70		
江苏银行 上海静安支行	对公人民币结构性存款2025年第47期4个月A款	2,000.00	2,000.00	2025/12/2		保本型	保证收益	1.20-2.70		
合计		96,000.00	24,000.00						603.13	385.71

#### (五) 用超募集资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况

报告期内，公司不存在用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况。

#### (六) 超募资金用于在建项目及新项目(包括收购资产等)的情况

报告期内，公司不存在超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）的情况。

#### (七) 节余募集资金使用情况

报告期内，公司不存在将募投项目节余资金用于其他募投项目或非募投项目的情况。

#### (八) 募集资金使用的其他情况

报告期内，公司不存在募集资金使用的其他情况。

### 四、变更募投项目的资金使用情况

报告期内，本公司募投项目未发生变更。



## 五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司已披露的相关信息不存在不及时、真实、准确、完整披露的情况，已使用的募集资金均投向所承诺的募集资金投资项目，不存在违规使用募集资金的重大情形。

附表 1：募集资金使用情况对照表

西藏城市发展投资股份有限公司董事会

2026 年 4 月 9 日





附表：募集资金使用情况对照表

单位：人民币元

募集资金总额		986,478,055.32		本年度投入募集资金总额(注1)		92,205,900.88					
变更用途的募集资金总额				已累计投入募集资金总额		678,202,627.95					
变更用途的募集资金总额比例											
承诺投资项目	已变更项目, 含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(注2)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末累计投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益(注3)	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
世贸铭城DK3项目	否	350,000,000.00		350,000,000.00	55,497,617.32	-131,886,231.79	62.32	2027年12月	-4,728,297.54	否(注4)	否
世贸馨城DK1项目	否	350,000,000.00		350,000,000.00	36,708,283.56	-176,389,195.58	49.60	2028年6月	-2,578,950.27	否(注4)	否
补充流动资金项目	否	286,478,055.32		286,478,055.32			100.00	不适用	不适用	不适用	不适用
合计	—	986,478,055.32		986,478,055.32	92,205,900.88	-308,275,427.37	—	—	—	—	—
未达到计划进度原因(分具体募投项目)											
项目可行性发生重大变化的情况说明											
募集资金投资项目先期投入及置换情况											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况											
对闲置募集资金进行现金管理, 投资相关产品情况											
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况											
募集资金结余的金额及形成原因											
募集资金其他使用情况											
无											
本期投资项目无重大变化。											
详见三/(二)募投项目先期投入及置换情况。											
无											
截止2025年12月31日, 公司累计已使用闲置募集资金进行现金滚动管理960,000,000.00元, 理财产品余额240,000,000.00元, 公司累计已获得收益6,031,345.88元, 报告期获得利息收入3,857,065.06元。											
无											
截止2025年12月31日, 募集资金账户结余78,429,698.57元, 系由于世贸馨城DK1-2、DK1-3项目及世贸铭城DK3-2、DK3-3项目尚未完工导致。											

注1: “本年度投入募集资金总额” 不包含银行手续费支出。

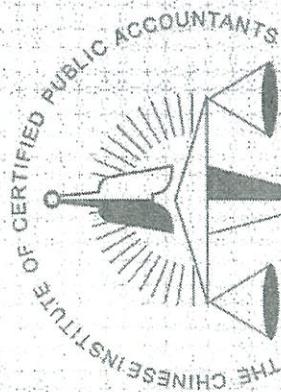
注2: “截至期末承诺投入金额” 以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注3: “本年度实现的效益” 的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

注4: 世贸馨城DK1-1天宸府项目于2024年12月16日完成竣工备案, 截止至2025年末尚未开始交房。世贸馨城DK1-2、DK1-3项目尚未取得施工许可证。

世贸铭城DK3-1万越府项目于2025年1月13日完成竣工备案, 2025年4月开始交房。世贸铭城DK3-2、DK3-3项目尚未取得施工许可证。





中国注册会计师协会



姓名 王颢麟  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1982-08-25  
 Date of birth  
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 310101198208250510  
 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

this renewal.



王颢麟的年检二

维护码

年 月 日

年 月 日

发证日期:

2009

Authorized Institute of CPAs

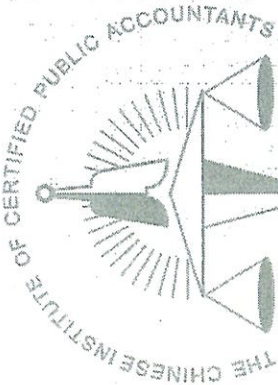
上海市注册会计师协会

证书编号:

310000030106

No. of Certificate

批准注册协会:



中国注册会计师协会



姓名	杨琪
Sex	女
Date of birth	1994-08-01
Working unit	众华会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	421222199408014422

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



杨琪 310000030267

年 月 日

2023年03月31日

发证日期: Date of Issuance

批准注册协会: 上海市注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

证书编号: No. of Certificate

310000030267

证书序号: 0006271

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

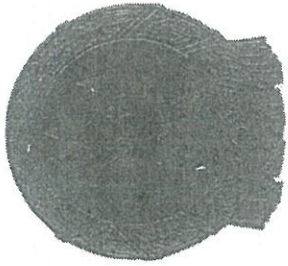
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

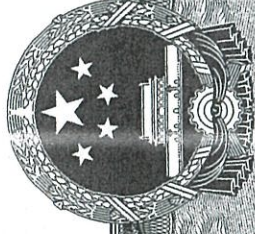
经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号 (转制批文 沪财会[2013]68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 1400090202603235389



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

出资额 人民币3020.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 管理、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2026年03月23日