



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)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 8 亿元
本期发行金额	不超过人民币 6 亿元 (含 6 亿元)
增信情况	由上海大宁资产经营 (集团) 有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



(注册地址: 济南市市中区经七路 86 号)

联席主承销商



(注册地址: 上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)

签署日期: 二〇二二年 9 月 1 日

声 明

募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也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实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《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。《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、2020年9月21日，经中国证监会注册（证监许可〔2020〕2294号），公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币8亿元的公司债券。本期债券发行规模不超过6亿元（含6亿元）。

二、发行人主体信用等级为AA，本期债券评级为AA+。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为36.78亿元（截至2022年3月31日未经审计的合并报表股东权益合计数），最近三个会计年度实现的年均可分配利润为11,202.04万元（2019-2021年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的2倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、本期债券仅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，知悉并自行承担本期债券的投资风险，并符合法律法规规定的资质条件。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在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。

五、按照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所

有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券期限较长，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

八、本期债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，上海大宁资产经营（集团）有限公司主体信用等级为AA+，反映了担保人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。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。

九、最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为36,777.09万元、28,973.68万元、6,516.76万元和6,773.59万元，占总资产的比例分别为2.64%、2.00%、0.45%和0.46%。其中最近三年末公司对上海市静安区建设和管理委员会和静安区财政局的应收款项合计金额分别为35,072.16万元、27,583.91万元和4,131.77万元，系下属子公司国投置业建设和源馨苑项目需向政府相关部门收取的动迁成本及相关资金占用费。虽然该部分款项的回收风险较小，但目前暂无明确的回收计划，对公司资金形成了一定占用。如果未来经济形势发生变化，影响到相关单位的应收款项支付进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

十、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，公司存货余额分别为960,759.43万元、1,027,930.60万元、1,099,259.92万元和971,983.57万元。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。

十一、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.97倍、2.16倍、1.92倍和1.70倍，速动比率分别为0.38倍、0.35倍、0.19倍和0.25倍，总体呈现逐年下降趋势，主要系各报告期末流动负债和存货水平不断上升所致。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。

十二、由于发行人房地产业务分布城市及项目数量较多，为加强对项目管控，西藏城投采用控股型架构，其主要房地产业务由下属子公司经营，公司本部收入、利润规模较小。若未来发行人下属子公司出现经营不善，则可能对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

十三、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，公司经营活动现金流量净额分别为36,467.04万元、77,453.75万元、-26,527.42万元和58,203.48万元，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，则可能影响本期债券及其他债务的本息偿付。

十四、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48,554.73万元、-14,866.66万元、-2,393.26万元和-44.42万元，近两年持续为负，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。

十五、截至2021年末，发行人受限资产金额为73.38亿元，占同期末总资产的比例为50.30%。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。

十六、截至2022年3月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计78.76亿元，已使用额度66.39亿元，尚未使用的授信额度为12.37亿元。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。

十七、公司所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利影响。

十八、面对房地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，也面临一定风险。

十九、公司目前通过所投资的西藏国能矿业发展有限公司开展的盐湖资源开发，以及通过陕西国能新材料有限公司开展的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。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。

二十、2020年初新冠肺炎疫情爆发在国内及全球范围内蔓延，截至目前，全球疫情仍未得到有效控制。若地方防控不力，将会对实体经济发展造成了重大影响，公司的房地产项目开发进度、商业项目、客房餐饮业务在疫情不断传播的情况下均会受到了一定程度的冲击，可能会对公司的正常经营产生不利影响。

二十一、发行人已于2022年8月20日在上海证券交易所网站公告了《西藏城市发展投资股份有限公司2022年半年度报告》。截至2022年6月30日，发行人合并报表的总资产为1,448,867.53万元，总负债为1,081,260.94万元，净资产为367,606.59万元。2022年1-6月，发行人实现营业总收入114,175.40万元，净利润

2,607.26万元，经营活动产生的现金流量净额为50,460.41万元，投资活动产生的现金流量净额为1,119.82万元，筹资活动产生的现金流量净额为-37,245.91万元。截至2022年6月30日，发行人各项财务指标未发生重大不利变化，仍符合公开发行公司债券的条件。发行人在募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”之“五、2022年半年度主要财务情况”部分简要披露了2022年半年度财务报表，完整的半年度报告可在上海证券交易所网站查阅。

二十二、新世纪资评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级期限内，新世纪资评将于本期债券发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

二十三、2021年4月15日，发行人披露了《西藏城市发展投资股份有限公司关于全资下属公司涉及仲裁结果的公告》（公告编号：2021-004），具体情况如下：发行人全资子公司陕西世贸之都建设开发有限公司（以下简称“世贸之都”）与赛特（上海）商业投资管理有限公司（以下简称“赛特商业”）就所签署的《委托经营管理合同》履行相关事宜产生争议，赛特商业因此向上海国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。世贸之都收到上海国际经济贸易仲裁委员会《裁决书》[（2021）沪贸仲裁字第0362号]，仲裁庭依据本案合同的约定及相关法律规定，对本案进行终局裁决，判决世贸之都与赛特商业于2017年7月签署的《委托经营管理合同》自裁决作出之日起解除；世贸之都向赛特商业支付违约金人民币2,100万元；仲裁费总计人民币371,550元，由赛特商业承担30%，即人民币111,465元，由世贸之都承担70%，即人民币260,085元。鉴于赛特商业已全额预缴仲裁费，故世贸之都应向赛特商业支付人民币260,085元。世贸之都已于2021年4月支付违约金及仲裁费总计21,260,085.00元。世贸之都开发建设的陕西西咸新区国际奥特莱斯商业项目（现静安荟奥莱公园）目前由公司组建的经营团队进行管理，本次《委托经营管理合同》的解除不会对项目正常经营产生影响。

二十四、本期债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售登记期原则上不少于 3 个交易日。本期债券持有人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。

二十五、凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。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。

目 录

声 明	I
重大事项提示	III
目 录	IX
释 义	1
第一节 发行条款	4
一、本期债券的基本发行条款	4
二、本期债券的特殊发行条款	6
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	8
第二节 发行人信用状况	9
一、发行人及本期债券的信用评级情况	9
二、发行人其他信用情况	11
第三节 发行人基本情况	12
一、发行人基本信息	12
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	13
三、发行人的股权结构	18
四、发行人的重要权益投资情况	19
五、发行人的治理结构等情况	25
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	38
七、发行人主营业务情况	43
八、发行人合法合规经营情况	64
九、发行人关于房地产业务专项自查情况	65
第四节 财务会计信息	79
一、发行人财务报告总体情况	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	84
三、发行人财务状况分析	92
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	131
五、发行人 2022 年半年度主要财务情况	135

第五节 募集资金运用	143
一、本期债券的募集资金规模	143
二、本期债券的募集资金使用计划	143
三、本期募集资金专项账户管理安排	143
四、本期债券募集资金运用对公司财务情况的影响	143
五、募集资金使用承诺	144
六、前次发行公司债券的募集资金使用情况	144
第六节 备查文件	145
一、募集说明书的备查文件	145
二、备查文件查阅时间及地点	145

释 义

在本募集说明书摘要中，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
本次债券、本次公司债券	指	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
本期债券	指	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）
本次发行	指	本次债券的发行
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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
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 2022 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	中泰证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联席主承销商	指	东方证券承销保荐有限公司
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	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、新世纪资评	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
《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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券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（发行人）与中泰证券股份有限公司（受托管理人）关于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
大宁集团	指	上海大宁资产经营（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》（2021年修订）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2022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	2019年度/末、2020年度/末、2021年度/末及2022年1-3月/2022年3月末
最近三年/末	指	2019年度/末、2020年度/末及2021年度/末
最近一年及一期/末	指	2021年度/末及2022年1-3月/2022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

本募集说明书摘要中，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 发行条款

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

发行人本次面向专业投资者公开发行公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2020〕2294号）。

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2022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2020年9月20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〔2020〕2294号），注册规模为不超过8亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过人民币6亿元（含6亿元），不设置超额配售。

（五）**债券期限：**本期债券期限为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。

本次债券设置投资者回售选择权：债券持有人有权在本次债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本次债券的特殊发行条款（二）”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券票面为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。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本期债券设置票面利率调整选择权：发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券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（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（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2022年9月7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：本期债券的付息日期为2023年至2027年每年的9月7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；顺延期间付息款项不另计利息）。若第3个计息年度末投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的9月7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：本期债券的兑付日期为2027年9月7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）。若第3个计息年度末投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2025年9月7

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，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（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：本期债券设定增信措施。

本期债券设定保证担保，由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经新世纪资评综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还即将到期的“15藏城投”公司债券本金。

（二十三）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、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

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

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

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

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

（二）投资者回售选择权

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

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

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

3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4、回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

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

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

2、发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

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

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

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

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

发行公告日：2022年9月1日。

发行首日：2022年9月5日。

发行期限：2022年9月5日至2022年9月7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债券的法定债权登记人，并按照规则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：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易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。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

本期债券通过上海证券交易所上市交易，须遵守上海证券交易所和中国证券登记公司上海分公司的相关业务规范。

第二节 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

公司聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行评级。根据新世纪资评出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评（2022）010551），公司主体信用等级为AA，本期债券的信用级别为AA+。

新世纪资评评定“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）”的信用级别为AA+，该级别反映了本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

新世纪资评评定发行人主体信用级别为AA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、主要优势

（1）股东支持：西藏城投是上海市静安区国资委所属国有控股上市公司，能得到静安区国资委及其所属国有企业的支持。

（2）融资渠道通畅：2021年末西藏城投授信余额12.37亿元，尚有一定融资空间。

（3）担保增信：本期债券的本息偿付由大宁资产提供全额无条件不可撤销的连带责任担保，能够有效增强本期债券偿付的安全性。

2、主要风险

（1）主业易受房地产项目开发周期影响：西藏城投房地产规模体量相对较小，收入容易受项目周期波动影响。

（2）债务压力较大：西藏城投在开发及待开发项目较多，且部分项目为公司自持的酒店和商业地产项目，沉淀资金较多，公司后续投资规模较大，资金需求上升，刚性债务规模较高，债务压力较大。

（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

根据相关主管部门的监管要求和新世纪资评的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，新世纪资评将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是新世纪资评在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪资评将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪资评相应事项并提供相应资料。

新世纪资评的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个交易日内，新世纪资评将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪资评将根据相关主管部门监管的要求和新世纪资评的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

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 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 78.76 亿元，已使用额度 66.39 亿元，尚未使用的授信额度为 12.37 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

授信银行	总授信额度	已使用授信额度	剩余授信额度
宁波银行	29,000.00	29,000.00	-
厦门国际银行	15,600.00	15,600.00	-
上海农商行	20,000.00	20,000.00	-
上海银行（委贷）	150,000.00	120,000.00	30,000.00
农业银行（银团）	135,000.00	135,000.00	-
光大银行	60,000.00	60,000.00	-
交通银行	220,000.00	192,300.00	27,700.00
工商银行	48,000.00	47,001.07	998.93
广发银行	45,000.00	250,00.00	20,000.00
中信银行	65,000.00	200,00.00	45,000.00
合计	787,600.00	663,901.07	123,698.93

（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

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 9.055 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	证券简称	发行主体	发行日期	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	2020-11-13	2023-11-17	2025-11-17	3+2	2	4.50	2	一般公司债
2	15 藏城投	西藏城投	2015-10-14	2020-10-15	2022-10-15	5+2	9	5.00	7.055	一般公司债
	合计	-	-	-	-	-	11	-	9.055	-

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续的可续期债。

第三节 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）

注册资本：81,966.0744 万元

实缴资本：81,966.0744 万元

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

办公地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

统一社会信用代码：91540000219664071B

信息披露事务负责人：刘颖

信息披露联络人：黄伟华

所属行业：房地产业

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

二、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，西藏城投注册资本变更为 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〔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。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人注册资本为 819,660,744 元，实收资本为 819,660,744 元。

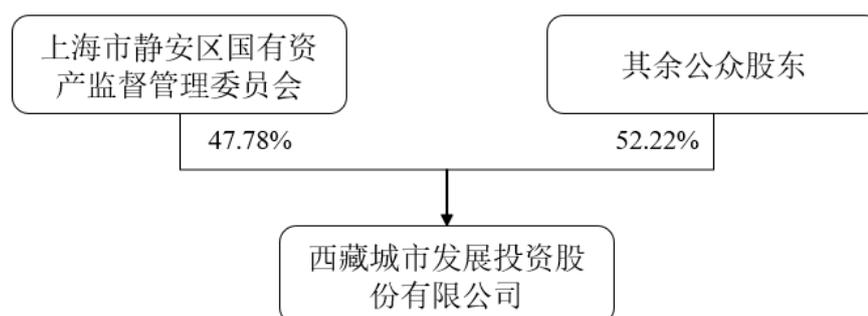
（二）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

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

发行人的控股股东及实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会，截至 2022 年 3 月 31 日，静安区国资委持有发行人 391,617,705 股股权，持股比例为 47.78%，其余股东持股比例均低于 1%。发行人股权结构如下：



（二）控股股东及实际控制人基本情况

最近三年及一期，不存在控股股东和实际控制人变化的情况。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。

（三）股权质押及其他争议情况说明

截至募集说明书签署日，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 2022 年 3 月 31 日，发行人总股本为 819,660,744 股，普通股股东总数为 46,516 户，其中前十名股东持股情况如下表所示：

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
上海市静安区国有资产监督管理委员会	391,617,705	47.78	-	无	国家
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	5,200,075	0.63	-	无	其他
朱振国	5,161,401	0.63	-	无	境内自然人
南京长恒实业有限公司	4,650,338	0.57	-	无	境内非国有法人
罗彬	4,136,310	0.50	-	无	境内自然人
中国邮政储蓄银行有限责任公司—东方增长中小盘混合型开放式证券投资基金	3,632,452	0.44	-	无	其他
雷响	2,865,400	0.35	-	无	境内自然人
解丹	2,366,800	0.29	-	无	境内自然人
刘凯	2,226,100	0.27	-	无	境内自然人
卢文书	2,202,311	0.27	-	无	境内自然人
合计	424,058,892	51.73	-	-	-

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 15 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
上海国投置业有限公司	房地产开发	30,000.00	-	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

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			
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	6,500.00	-	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

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，2021 年末北方城投资产总额为 1,513,197.58 万元，净资产 228,126.61 万元；2021 年度实现营业总收入 246,246.36 万元，净利润 6,012.98 万元。

（2）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，2021 年末广富林置业资产总额为 301,435.04 万元，净资产 21,497.67 万元；2021 年度实现营业总收入 120,256.36 万元，净利润 3,274.23 万元。

（3）上海国投置业有限公司

国投置业成立于 1999 年 8 月 25 日，注册资本 30,000.00 万元，注册地址为上海市静安区天目中路 380 号 2301-2 室。主要经营范围是房地产开发、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，2021

年末国投置业资产总额为314,084.37万元，净资产39,844.84万元；2021年度实现营业总收入325.55万元，净利润-3,304.90万元。该公司主要项目为桥东二期旧改项目，其中和源馨苑保障房项目利润已于2015-2017年结转，商办楼部分尚在建设投入期，且资金成本和期间费用金额较大，因此呈亏损状态。

(4) 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，2021年末上实置业资产总额为343,879.64万元，净资产123,395.84万元；2021年度实现营业总收入113,116.90万元，净利润22,019.71万元。

(5) 上海越秀置业有限公司

越秀置业成立于1997年9月26日，注册资本1,000.00万元，注册地址为上海市闸北区天目中路380号801-16室。主要经营范围是房地产开发、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，2021年末越秀置业资产总额为1,834.69万元，净资产1,785.21万元；2021年度实现营业总收入188.70万元，净利润66.70万元。

(6) 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，2021年末和润置业资产总额为405,243.07万元，净资产-6,651.49万元；2021年度实现营业总收入7,802.32万元，净利润-1,479.31万元，呈亏损状态，主要系该公司开发的静安广场项目完工后相关利息支出费用化，且项目前期销售费用较高所致。

（7）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，2021年末藏投酒店资产总额为96,869.97万元，净资产50,135.06万元；2021年度实现营业总收入5,389.90万元，净利润1,648.63万元。

（8）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,2021年末国能锂业、资产总额为241,224.54万元,净资产-29,254.94万元;2021年度实现营业总收入3,495.52万元,净利润-18,223.35万元,呈亏损状态,主要系折旧摊销、土地房屋税及借款利息等固定成本和各类营业成本及营销费用较大。

(二) 主要参股公司情况

截至2022年3月末,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%
陕西国能新材料有限公司	制造业	石墨烯材料、碳纳米材料、电池材料、电容材料、节能环保产品的生产、销售、技术开发	4,000.00	41%
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	小额贷款	10,000.00	40%
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资,矿产品加工、销售	5,000.00	27%
赛特(上海)商业管理有限公司	商业零售	服装服饰、箱包、珠宝首饰等	2,000.00	33.5%

主要参股公司的具体情况如下:

(1) 西藏国能矿业发展有限公司

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)。2021年末该公司经审计的总资产97,735.28万元,所有者权益-11,161.92万元,2021年度实现营业收入589.42万元,净利润-2,435.13万元。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,国能矿业的矿证续期工作正在进行,2021年度净利润为负,主要系当年营业收入较低,同时发生了人工成本、动力费、设备租用费用并计提了部分停工损失所致。

(2) 陕西国能新材料有限公司

国能新材料成立于2013年10月30日,注册资本为4,000.00万元。该公司主要经营范围为一般项目:石墨及碳素制品制造;石墨烯材料销售;技术服务、技术

开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；选矿；电池制造；电池销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；工程和技术研究和试验发展；以自有资金从事投资活动(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：技术进出口(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)。2021年末该公司经审计的总资产11,780.69万元，所有者权益-2,437.44万元，2021年度实现营业收入0.00万元，2021年度实现净利润-1,161.01万元。国能新材料是发行人投资开展的石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目的经营方，国能新材料的石墨烯产品主要处于研发阶段，尚未大规模销售，2021年度净利润为负，主要系当年未产生营业收入，同时发生了人工成本、厂房折旧和财务费用所致。

（3）上海闸北北方小额贷款股份有限公司

北方小贷成立于 2009 年 11 月 16 日，注册资本为 10,000.00 万元。该公司主要经营范围为发放贷款及相关的咨询活动（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，2021 年末该公司总资产 12,010.46 万元，所有者权益 11,791.57 万元，2021 年度实现营业收入 1,173.75 万元，2021 年度实现净利润 750.47 万元。

（4）西藏旺盛投资有限公司

旺盛投资成立于 2012 年 7 月 26 日，注册资本为 5,000.00 万元。该公司主要经营范围为一般经营项目：矿业投资，矿产品加工、销售（上述经营范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证或审批文件经营）。2021 年末该公司未经审计的总资产 747.29 万元，所有者权益 697.94 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-35.43 万元。2021 年度净利润为负，主要系当年未产生营业收入，同时发生了部分人工成本、差旅费和租赁费所致。

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（2020年修订）》。

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) 将股份奖励给本公司职工；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；

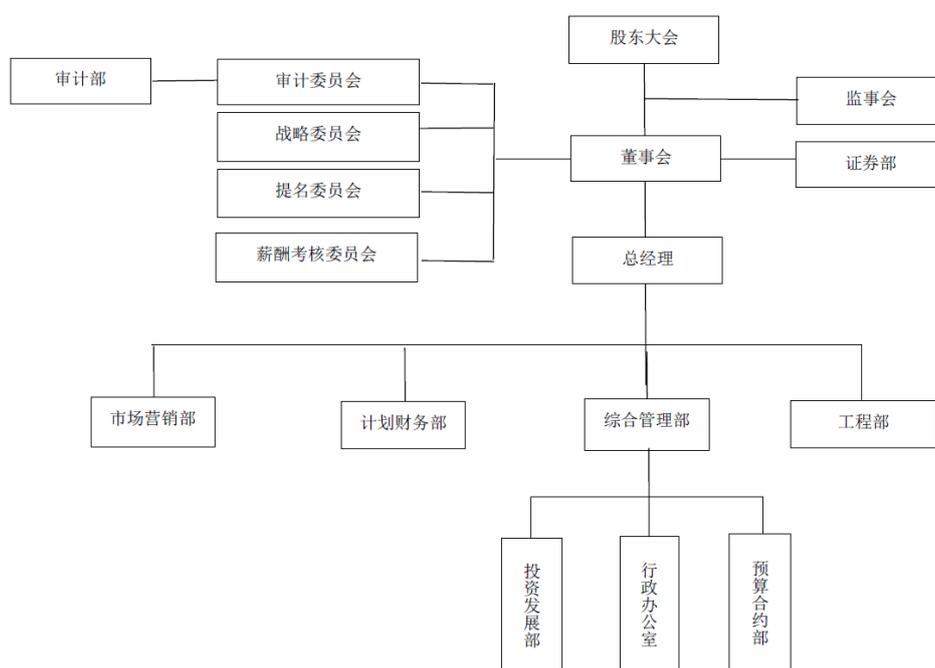
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(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 2022 年 3 月末，发行人组织结构图如下：



截至2022年3月末，发行人设有6个职能部（室），各职能部门主要职能如下：

1、市场营销部

负责项目营销策略评审、项目定价及开盘把控、营销品质督导；负责销售数据管控、销售风险督查及标准化建设；负责公司大型品牌活动、园区活动及生活服务体系建设；负责市场研究、项目定位管控。负责风险预控、客诉管理、售后房屋维修、品质联合巡查、服务联系工作，业主回访及销售满意度调查；负责公司品牌形象管理、谱系建设、商标知识产权管理、品牌管理。

2、计划财务部

（1）预算管理：根据公司中长期战略目标做整体预算目标规划，建立完善的全面预算体系，组织预算的编制、评审、过程监控、分析与反馈，保障预算目标的实现。

（2）资金管理：根据财务战略，统筹安排公司的资金使用。包括资金的来源管理、使用管理、效益管理。

（3）核算管理：核实各项资产，做好财务信息披露，并剖析数据背后折射的管理行为，为公司进一步决策提供支撑。

（4）税务管理：贯穿项目全过程的税务管理：税务筹划，税务风险控制及税务清算等。

（5）协同决策：协同公司投资与运营决策，进行投前投中投后管理，促进公司战略目标的实现。

3、综合管理部

综合管理部下设投资发展部、行政办公室和预算合约部，其职能分别为：

（1）投资发展部：开展宏观环境、政策、行业和标杆企业研究，把握行业发展趋势；梳理公司业务布局，对公司业务组合和发展目标、路径等进行规划；负责投资目标的制订、分解与跟踪落实，制订阶段性投资策略，确保投资目标达成；制订优化各类投资发展相关的管理制度、标准、工作指引；组织项目投资交底、项目投后启动衔接、投资后评估等工作。

（2）行政办公室：负责公司的行政管理和日常事务工作。

（3）预算合约部：负责公司目标管理，目标成本控制，目标管理制度实施和集中采购管理。

4、工程部

负责公司工程施工的管理和协调工作；负责项目重要节点规划设计评审，对拿地方案进行品质把控，对工程管理全过程进行把控；负责材料设备类战略采购相关工作；负责材料设备及造价供方管理；负责目标成本审核，监控动态成本变动情况；负责对设计单位选择、景观方案及工程品质进行管控。

5、审计部

负责公司内部审计及风险管理的相关工作。

6、证券部

负责资本市场事务，上市合规及信息披露工作，进行证券投资与管理，维护投资者关系处理等。

（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》《公司债券制度》《投资者关系管理制度》《信息披露事务管理制度》《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、风险控制管理

公司结合战略目标，对业务流程进行了完善，在业务开展过程中，关注各类风险，通过识别加以防范。根据 2006 年国资委出台的《中央企业全面风险管理指引》和 2008 年五部委出台的《企业内部控制基本规范》及其 2010 年出台的配套指引，以及监管部门对上市公司内控体系建设的要求，公司结合所属行业特点，对经营活动中可能遇到的风险进行分析和识别，制定相应的管理和应对措施。

2011 年 10 月，公司通过了《西藏城市发展投资股份有限公司内部控制手册》（以下简称“《手册》”）并于 2017 年修订更新。《手册》作为一个基础性、纲领性文件，包含了公司经营管理活动中的涉及风险管理的各项要点，对各项工作中涉及风险管理的流程从风险评估、控制措施、部门及岗位控制责任、评价监督等多个方面进行了规范。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

（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；公司在中国农业银行拉萨康昂东路支行独立开设基本户账户，并在各银行开设一般户账户，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：

	姓名	职务	性别	本届任职起止期	持有公司股份数（股）	持有公司债券情况
董事	陈卫东	董事长	男	2022年2月—2024年5月	无	无
	曾云	董事、总经理	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	王信菁	董事	女	2021年5月—2024年5月	无	无
	魏飞	董事	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	李武	董事	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	金鉴中	独立董事	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	狄朝平	独立董事	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	黄毅	独立董事	男	2021年5月—2024年5月	无	无
监事	沈捷英	监事长	女	2021年5月—2024年5月	无	无
	吴素芬	监事	女	2021年5月—2024年5月	150,000	无
	潘梦芝	职工监事	女	2021年5月—2024年5月	无	无
非董事高级管理人员	于隽隽	副总经理	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	王柏东	副总经理	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	程晓林	副总经理	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	吴昊	副总经理	男	2021年5月—2024年5月	无	无
	唐耀琪	副总经理	男	2022年4月—2024年5月	无	无
	廖婷	财务总监	女	2021年5月—2024年5月	无	无
	刘颖	董事会秘书	女	2021年5月—2024年5月	无	无

（二）董事、监事、高级管理人员简历

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 月任上海北方企业（集团）有限公司副总经理；2009 年 3 月至 2014 年 3 月在上海北方城市发展投资有限公司任职，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 月任上海北方企业（集团）有限公司董事兼总经理；2019 年 6 月至 2022 年 1 月任上海北方企业（集团）有限公司董事兼总经理；2022 年 2 月至今任上海北方企业（集团）有限公司董事长兼总经理；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；2010 年 10 月至今任国能矿业董事长；2009 年 12 月至今任西藏城投董事、总经理。

王信菁：1977 年 5 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历。1999 年 7 月至 2009 年 3 月在北方集团任职，历任计划财务部员工、副经理；2009 年 4 月至 2009 年 12 月任北方城投计划财务部副经理；2009 年 12 月至 2010 年 12 月任西藏城投财务总监、财务部经理；2011 年 1 月至 2013 年 4 月任西藏城投财务总监；2013 年 4 月至 2018 年 4 月任西藏城投副总经理兼财务总监；2018 年 5 月至今任西藏城投董事。

魏飞：1962 年 12 月出生，中国国籍，中共党员，博士学位，现任清华大学化工系绿色反应工程与技术北京市重点实验室主任，教育部“长江学者”特聘教授。中国颗粒学会副理事长，能源颗粒专业委员会主任。1990 年 12 月至 1992 年 11 月在清华大学化工系攻读博士后；1992 年 12 月至 1996 年 7 月任清华大学化工系副教授；1996 年 7 月至今清华大学化工系教授；1999 年 7 月至 2000 年 7 月在美国俄亥俄州立大学化工系任访问教授；2018 年 5 月至今任西藏城投董事。

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。

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；现任上海柏楚电子科技股份有限公司独立董事、上海飞科电器股份有限公司独立董事。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；北京金诚同达（上海）律师事务所高级合伙人。2006 年 2 月至 2007 年 7 月在邦信阳律师事务所任职；2007 年 8 月至 2015 年 10 月在国浩律师（上海）事务所任职。2015 年 11 月至今在北京金诚同达（上海）律师事务所任高级合伙人。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

沈捷英：1973 年 10 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1996 年 7 月至 2005 年 4 月任上海市闸北区城市发展投资总公司预算员、办公室副主任、办公室主任；2005 年 4 月至 2010 年 12 月任北方集团预算室主任；2011 年 1 月至 2011 年 12 月任北方城投预算合约部主任；2012 年 1 月至 2012 年 6 月任北方城投综合管理部经理；2012 年 6 月至今任北方集团工会主席；2018 年 5 月至今任西藏城投监事长。

吴素芬：1967 年 9 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。1995 年至 1998 年就职于西藏金珠股份有限公司；1998 年至 1999 年就职于西藏金珠高保公司驻成都办事处；1999 年至 2003 年就职于成都金珠投资公司；2003 年至今就职于西藏城投；2018 年 5 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

于隽隽：1972 年 11 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历。1995 年 8 月至 2005 年 4 月任职于闸北城投，历任工程部员工、经理助理、副经理。2005 年 4 月至 2009 年 1 月任职北方集团工程部经理；2009 年 1 月至 2010 年 12 月任北方城投总经理助理；2009 年 6 月至 2010 年 12 月任地产北方总经理；2011 年 1 月至今任西藏城投副总经理。

王柏东：1975 年 6 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中共党员，本科学历。1998 年 8 月至 1999 年 10 月任闸北城投工程部现场工程师；1999 年 10 月至 2003 年 5 月任职于上海北城物业有限公司，历任管理处主任、办公室主任、副经理；2003 年 5 月至 2007 年 12 月任职于润华置业，历任工程部副经理、经理；2008 年 1 月至 2009 年 3 月任北方城投预算室副主任；2009 年 3 月至 2011 年 12 月任北方城投工程部副经理；2012 年 1 月至 2013 年 4 月任西藏城投总经理助理；2013 年 4 月至今任西藏城投副总经理。

程晓林：1981 年 4 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，研究生学历。2008 年 3 月至 2011 年 6 月任职于北方集团，历任物业部员工、部门助理；2011 年 7 月至 2014 年 1 月任西藏城投综合管理部副经理、总经理助理；2014 年 2 月至今任西藏城投副总经理。

吴昊：1973 年 10 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，本科学历。历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏国能矿业发展有限公司副董事长，副总经理。2021 年 5 月至今任西藏城投副总经理。

唐耀琪：1979 年 9 月出生，中国国籍，无永久境外居留权，中国党员，本科学历、在职硕士学位，曾任上海北方城市发展投资有限公司营销部助理、副经理；现任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。

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 月至今任西藏城投财务总监。

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。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	公司任职情况	兼职单位	兼任职务
陈卫东	董事长	上海北方企业（集团）有限公司	法人、董事长
		上海星舜置业有限公司	董事
		上海中油梅山海宁加油站有限公司	董事
曾云	董事、总经理	金昌北方国能锂业有限公司	法人、执行董事兼总经理
		北京北方国能科技有限公司	法人、董事长
		上海新欣商厦有限公司	董事
		上海闸北北方小额贷款股份有限公司	法人、董事长
		西藏国能矿业发展有限公司	法人、董事长
		陕西国能新材料有限公司	法人、董事长
		西藏旺盛投资有限公司	董事、总经理
		上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	董事
王信菁	董事	上海北万置业有限公司	董事
		上海静安城市更新投资发展有限公司	董事
		上海北方企业（集团）有限公司	董事、总会计师
魏飞	董事	清华大学化工系	教师

姓名	公司任职情况	兼职单位	兼任职务
李 武	董事	中国科学院青海盐湖研究所	研究员、博士生导师
金鉴中	独立董事	上海柏楚电子科技股份有限公司	独立董事
		上海飞科电器股份有限公司	独立董事
狄朝平	独立董事	北京金诚同达（上海）律师事务所	高级合伙人
黄 毅	独立董事	长江钜派（上海）资产管理有限公司	法人、董事兼总经理
沈捷英	监事长	上海北方企业（集团）有限公司	工会主席
于隽隽	副总经理	北京北方国能科技有限公司	董事
		陕西国能新材料有限公司	董事
程晓林	副总经理	西藏国能矿业发展有限公司	监事
吴 昊	副总经理	西藏国能矿业发展有限公司	董事
		陕西国能新材料有限公司	董事
		北京北方国能科技有限公司	董事
唐耀琪	副总经理	泉州市上实置业有限公司	总经理
廖 婷	财务总监	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	董事

（四）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，除监事吴素芬持有公司 15 万股股票外，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、客房餐饮和商品销售业务，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保障房、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保障房和各类商品住宅，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。

面对房地产行业监管调控持续加码，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。

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。从 2018 年的整体市场情况看，在政策的积极引导下，市场的需求复苏，成交量一直在稳定增长，一、二线城市比较明显，价格也有所上升，但大多数的三四线城市仍然面临着较大库存去化压力。

2019 年，全国实现商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%；商品房销售面积 17.16 亿 m²，较 2018 年历史高位微降 0.1%；行业规模增速继续放缓，

销售金额和面积同比增速分别较 2018 年减少 5.7% 和 1.4%。2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2、房地产行业政策情况

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷

款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控。

2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年，中央政府先后强调“房子是用来住的，不是用来炒的”和“坚决遏制房价上涨”的房地产调控基调，地方政府“因城施策”，实行差别化调控。需求端，在继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管、遏制投机炒房、保障合理住房需求；供给端，重点调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性住房。通过供需两侧的精准调控，房地产市场预期逐步回归理性，促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

2019 年，在“房住不炒”的总基调下，房地产市场延续平稳态势。融资监管趋紧、限购政策不放松仍是房地产政策的主旋律。中央层面方面先后出台了房贷利率“换锚”、租赁市场整治、全国落户放宽。而地方针对性出台调整政策，当中包括对人才进行限购政策的微调，对住房公积金政策进行调整，对政府购买棚改模式取消，对三限房摇号选房等，推进“因城施策”。

2020 年，中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变，上半年为降低疫情防控对房地产市场的影响，各地灵活因城施策，从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策；而下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，深圳、杭州、西安等地收紧了房地产限购、首付等政策，此外对无房家庭的倾斜、预售资金的监管也多有涉及，房地产金融监管持续强化。总体而言，房地产政策由上半年的稳中偏松逐渐过渡到下半年的稳中偏紧。

2021 年，中央经济工作会议再次强调了“房住不炒”。与往年相比，“探索新的发展模式”“更好满足购房者的合理住房需求”“促进房地产业良性循环”等说法首次出现，年初出台的集中供地政策影响深远，土地市场呈现降温状态，总体看房地产调控政策效果显著，行业去杠杆效果明显。自四季度起，紧缩性政策开始调整，监管部门强调支持刚需购房、金融支持房地产并购、提出良性循环和健康发展等，政策调控出现积极信号。

3、房地产行业运行情况

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1—11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1—11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2

个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

4、房地产行业发展趋势

（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）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018 年及 2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗

透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70% 以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

（三）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

公司继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，坚持房地产主业不动摇，加快推进新能源、新材料产业投资的快速发展。

加快现有房地产储备项目的开发进度，把握当地良好的房产开发势头，积极开展市场调研，寻找合适的土地储备标的，加速发展奥特莱斯商业项目，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。

继续以新能源、新材料投资为重点，拓展多元化经营，促进公司业务结构调整。坚持创新驱动战略，在现有的研发基础和工艺路线进一步优化的基础上，引入市场上已经成熟的生产装置，推进产能的释放和效益的实现。加快寻找石墨烯碳纳米材料的市场应用领域，培育形成真正具有竞争力和影响力的产品。

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，累积了丰富的行业经验，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、副总经理于隽隽先生、王柏东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，上海北方智选假日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房地产业务的基础上，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 17 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，已经建成石墨烯杂化物吨级工业化试验线，该工业化试验线目前是该领域技术领先的生产线。

（四）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	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年度		2019 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	55,896.85	99.45	249,533.22	99.24	185,258.22	99.40	123,953.16	92.24
房地产销售	53,699.88	95.54	241,724.63	96.13	178,129.96	95.57	111,875.83	83.25
商品销售	882.23	1.57	2,418.70	0.96	2,533.40	1.36	6,937.24	5.16
客房餐饮收入	1,314.74	2.34	5,389.90	2.14	4,594.86	2.47	5,140.09	3.82
其他业务收入	307.38	0.55	1,912.56	0.76	1,123.93	0.60	10,428.84	7.76
房地产销售（注）	-	-	-	-	-	-	8,784.07	6.54
房地产租赁（注）	285.69	0.51	1,705.30	0.68	1,114.85	0.60	1,628.32	1.21
其他收入	21.69	0.04	207.26	0.08	9.08	0.00	16.45	0.01
合计	56,204.23	100.00	251,445.78	100.00	186,382.15	100.00	134,382.00	100.00

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 134,382.00 万元、186,382.15 万元、251,445.78 万元和 56,204.23 万元，呈稳健增长趋势。其中房地产业务收入占比分别为 83.25%、95.57%、96.13%和 95.54%，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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	37,591.08	99.66	175,783.48	99.60	122,254.62	99.46	74,041.79	96.97
房地产销售	37,444.73	99.27	174,496.02	98.88	120,957.34	98.40	68,298.01	89.45
商品销售	14.62	0.04	768.79	0.44	761.11	0.62	5,383.56	7.05
客房餐饮	131.74	0.35	518.67	0.29	536.18	0.44	360.22	0.47
其他业务成本	127.87	0.34	697.21	0.40	663.86	0.54	2,312.17	3.03
房地产销售（注）	-	-	-	-	-	-	1,616.98	2.12
房地产租赁（注）	127.87	0.34	604.05	0.34	663.86	0.54	695.18	0.91
其他成本	-	-	93.17	0.05	-	-	-	-
合计	37,718.95	100.00	176,480.69	100.00	122,918.49	100.00	76,353.96	100.00

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

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	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	18,305.77	99.03	73,749.75	98.38	63,003.59	99.28	49,911.36	86.01
房地产销售	16,255.15	87.94	67,228.61	89.68	57,172.62	90.09	43,577.82	75.10
商品销售	867.61	4.69	1,649.91	2.20	1,772.29	2.79	1,553.68	2.68
客房餐饮	1,183.00	6.40	4,871.23	6.50	4,058.68	6.40	4,779.87	8.24
其他业务	179.51	0.97	1,215.34	1.62	460.07	0.72	8,116.67	13.99
房地产销售（注）	-	-	-	-	-	-	7,167.09	12.35
房地产租赁（注）	157.82	0.85	1,101.25	1.47	450.99	0.71	933.14	1.61
其他	21.69	0.12	114.09	0.15	9.08	0.01	16.45	0.03
合计	18,485.28	100.00	74,965.09	100.00	63,463.66	100.00	58,028.04	100.00

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务	32.75	29.56	34.01	40.27
房地产销售	30.27	27.81	32.10	38.95
商品销售	98.34	68.21	69.96	22.40
客房餐饮	89.98	90.38	88.33	92.99
其他业务	58.40	63.55	40.93	77.83
房地产销售（注）	-	-	-	81.59
房地产租赁（注）	55.24	64.58	40.45	57.31
其他	100.00	55.05	100.00	100.00
合计/综合毛利率	32.89	29.81	34.05	43.18

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

最近三年及一期，发行人的营业收入和营业成本分区域情况如下表所示：

单位：万元、%

地区	2022 年 1-3 月				2021 年度			
	营业收入		营业成本		营业收入		营业成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	881.07	1.57	8.34	0.02	10,117.50	4.05	7,107.84	4.04
泉州	41,872.19	74.50	28,747.32	76.21	113,116.90	45.33	76,545.00	43.55
上海	13,450.97	23.93	8,963.30	23.76	126,298.83	50.61	92,130.64	52.41
合计	56,204.23	100.00	37,718.95	100.00	249,533.22	100.00	175,783.48	100.00
地区	2020 年度				2019 年度			
	营业收入		营业成本		营业收入		营业成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
西安	2,533.40	1.37	761.11	0.62	6,937.24	5.16	5,383.56	7.05
泉州	73,857.99	39.87	47,143.67	38.56	79,713.06	59.32	45,576.42	59.69
上海	108,866.83	58.76	74,349.85	60.82	47,731.70	35.52	25,393.99	33.26
合计	185,258.22	100.00	122,254.62	100.00	134,382.00	100.00	76,353.96	100.00

（五）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、市政配套设施和保障房项目，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和保障房，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。

最近三年及一期，发行人房地产项目收入确认情况及截至 2022 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	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年	截至 2022 年 3 月末去化率
富友嘉园	住宅	上海	-	371.14	297.66	-	99.00%
和源福邸	住宅	上海	26.67	-	79.52	51.43	96.00%
和源企业广场	办公	上海	-	186.67	94.29	-	91.10%
临汾名城	商业	上海	-	321.43	42.86	42.86	77.09%
和源名城一期	住宅	上海	-	-	62.14	152.92	94.81%
和源馨苑	住宅、商业	上海	-	-	393.79	-	89.16%
和源名城二期	住宅	上海	-	-	104.39	-	90.00%
佘山和园	住宅	上海	11,801.02	120,029.70	102,568.75	31,921.51	91.61%
海宸尊域·九龙居	商业、公寓、住宅	泉州	35,896.20	70,417.29	73,858.00	79,707.11	62.08%
海宸尊域二期	商业、公寓、住宅	泉州	5,975.99	42,699.61	-	-	66.20%
静安广场	商业、办公	西安	-	7,698.80	-	-	11.45%
越秀苑二期	住宅	上海	-	-	628.57	-	98.71%
合计			53,699.88	241,724.64	178,129.97	111,875.83	-

注：去化率=已售面积/总可售面积

最近一年及一期末，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	2022 年 3 月末	2021 年末
西安/陕西省西咸新区	379,476.01	477,720.90
泉州	189,609.56	210,117.06
上海	392,849.06	401,062.36
合计	961,934.63	1,088,900.32

注：未包含拟开发土地

最近三年及一期，发行人房地产开发经营情况如下：

单位：平方米、万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
新开工面积	-	262,386.04	173,657.70	466,520.07
竣工面积	-	407,294.52	398,100.20	83,870.09
签约销售面积	28,609.87	38,112.42	115,439.80	139,092.39
西安	-	3,062.33	2,304.97	-
泉州	896.49	9,120.00	87,418.69	119,417.42
上海	27,713.38	25,930.09	25,716.14	19,674.97
签约销售合同金额	156,690.36	153,062.65	258,285.40	235,535.33
西安	-	5,592.24	4,209.33	-
泉州	1,528.22	13,880.63	117,981.89	152,833.17
上海	155,162.14	133,589.78	136,094.18	82,702.16
平均售价	5.48	4.02	2.24	1.44
西安	-	1.83	1.83	-
泉州	1.70	1.52	1.35	1.28
上海	5.60	5.15	5.29	4.20
结算面积	35,619.19	122,688.01	82,943.81	77,781.41
结算金额	53,699.88	241,724.63	178,129.96	111,875.83

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。

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。2019 年，主要结转项目为海宸尊域一期和佘山和园一期和二期首开区项目，结转金额分别为 7.97 亿元和 3.19 亿元，分别占当期房地产销售收入的 71.25%和 28.53%。2020 年，主要结转项目为海宸尊域一期和佘山和园项目，结转金额分别为 7.39 亿元和 10.26 亿元，分别占当期房地产销售收入的 41.46%和 57.58%。2021 年，主要结转项目为海宸尊域一期、海宸尊域二期和佘山和园项目，结转金额分别为 7.04 亿元、4.27 亿元和 12.00 亿元，分别占当期房地产销售收入的 29.13%、17.66%和 49.66%。2022 年 1-3 月，主要结转项目为海宸尊域二期和佘山和园项目，结转金额分别为 3.59 亿元和 1.18 亿元，分别占房地产销售收入的 66.85%和 21.98%。报告期内发行人的房地产销售项目较为集中。

报告期内，发行人已完工项目情况如下表：

单位：万元、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 2022 年 3 月末已投资额	总可售/租面积	已售/租面积	已售金额	销售进度/租赁比例
1	静安广场	陕西西安	和润置业	自主开发	商服（注）	2021.12	176,809.00	170,053.30	4.89	0.56	10,991	11.45%
									3.16	3.09	-	97.78%
2	海宸尊域二期	福建泉州	上实置业	自主开发	商住	2021.08	110,300.00	84,171.34	9.41	8.38	113,165.95	89.05%
3	桥东二期商办楼	上海静安	国投置业	自主开发	商办	2021.5	151,293.00	157,664.84	5.64	-	-	-
4	徐家宅 110KV 变电站项目	上海静安	国投置业	自主开发	市政配套设施	2021.12	10,636.00	10,548.28	-	-	-	-
5	静安荟奥莱公园	陕西西咸新区	世贸之都	自主开发	商业	2018.12	108,000.00	102,088.10	2.43	1.93	-	79.42%
6	海宸尊域·九龙居	福建泉州	上实置业	自主开发	商住	2020.11	294,000.00	250,807.99	32.47	27.87	350,131.09	85.83%
7	佘山和园	上海松江	广富林置业	自主开发	住宅	2014.4/ 2019.12/ 2020.8	511,599.19	511,599.19	12.88	11.80	609,438.29	91.61%

注：静安广场项目业务包含销售及租赁两种模式；

截至 2022 年 3 月末，发行人在建项目情况如下表：

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	开工时间	预计竣工时间	截至 2022 年 3 月末预售面积	剩余可售面积
1	陕西西咸新区	中国锂产业园（注）	国能锂业	自主开发	厂房	13.80	20.81	20.91	1.33	1.66	7.98	0.79	2019.8	-	-	-

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	14.47	22.03	7.32	-	17.20	1.65	2021.8	2027.12	-	12.99
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	14.49	22.98	16.20	-	17.95	2.49	2020.8	2027.12	-	12.82
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	14.83	22.71	6.80	-	17.73	1.68	2021.7	2027.12	-	13.85
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	16.89	17.02	5.05	-	14.67	1.57	2021.7	2028.6	-	9.62
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	-	14.58	1.74	2020.8	2026.10	-	9.94
7	西安市	璟宸尊域府	和润置业	自主开发	住宅	4.04	19.72	25.72	25.72	-	21.35	9.30	2019.12	2024.9	-	22.88
8	西安市	和源馨苑	和润置业	自主开发	商服	1.19	9.57	15.73	15.73	-	13.69	13.82	2016.5		-	0.36
9	福建泉州	海宸尊域三期	上实置业	自主开发	商住	4.04	18.15	26.58	26.58	-	22.22	10.63	2018.9	2022.9	-	7.67
合计						51.70	139.82	190.59	112.97	1.66	147.37	43.67	-	-	-	90.13

注：中国锂产业园项目，未来将用于自用、租赁或销售，具体用途目前暂未明确。

2019 年至 2022 年 3 月 31 日，发行人的土地获取情况如下表：

单位：平方米、万元

地块名称	地点	面积	土地证 获取时间	出让金 总额	已缴纳出 让金金额	项目类别
宗地编号 QJ12-4-218	西安曲江大明宫遗址区	40,375.19	2019/1/21	29,250.00	29,250.00	商品房、商业
宗地编号 QJ12-4-217-1	西安曲江大明宫遗址区	16,295.18	2020/1/18	13,700.00	13,700.00	商业
宗地编号 QJ12-4-217-2	西安曲江大明宫遗址区	428.68	2020/1/21	410.00	410.00	安置房、商业
合计		57,099.05	-	43,360.00	43,360.00	-

截至 2022 年 3 月末，发行人共拥有 1 块储备土地，待开发土地面积合计 57,247 万平方米，规划计容建筑面积 143,117.60 万平方米，具体情况如下：

单位：万平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	规划用途
1	西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村	57,247	143,117.60	商业
合计		57,247	143,117.60	-

注：上表面积为地上建筑面积。

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
北方城投	沪房地开字第 20212 号	二级	2009.2.1-2023.12.31
广富林置业	沪房管（松江）第 0000445 号	暂定	2010.10.20-2022.12.31
国投置业	沪房地资开字第 10091 号	暂定	2009.12.31-2022.12.31
和润置业	西建房暂〔2019〕0063 号	暂定	2009.02.02-2024.04.30
上实置业	QZ-11450000000027	三级	2018.6.11-（注）
世贸铭城	西咸审房〔2019〕016	四级	2019.8.10-2022.8.9
世贸馨城	西咸建房〔2019〕003	四级	2019.11.5-2022.11.5
世贸新都	西咸建房〔2019〕002	四级	2019.11.5-2022.11.5
世贸之都	西咸建房〔2020〕012 号	四级	2020.8.24-2023.8.23

注：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。

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	2021 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,227.46	0.51
客户二	1,228.98	0.51
客户三	1,050.85	0.43

客户四	1,286.83	0.53
客户五	1,230.85	0.51
合计	6,024.98	2.49
客户名称	2020 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,298.21	0.73
客户二	1,245.74	0.70
客户三	1,232.06	0.69
客户四	1,220.10	0.68
客户五	1,217.46	0.68
合计	6,213.57	3.49
客户名称	2019 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,308.10	1.17
客户二	1,294.89	1.16
客户三	1,244.26	1.11
客户四	1,243.29	1.11
客户五	1,243.29	1.11
合计	6,333.83	5.66

报告期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。最近三年，发行人房地产业务前五大供应商采购金额分别为 120,757.91 万元、169,512.28 万元和 135,615.93 万元，占年度采购总额的比例分别为 54.03%、78.70% 和 34.17%，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

供应商名称	2021 年采购金额	占房地产业务采购额比例
舜杰建设（集团）有限公司	56,348.83	14.20
舜元建设（集团）有限公司	37,464.18	9.44
西咸新区泾河新城财政局-规划建设局	18,773.91	4.73
通州建总集团有限公司	12,151.19	3.06
上海建工七建集团有限公司	10,877.81	2.74
合计	135,615.93	34.17
供应商名称	2020 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	82199.36	38.16
通州建总集团有限公司	35135.04	16.31
上海舜杰建设集团有限公司	23009.16	10.68
上海建工五建集团有限公司	17,729.00	8.23
上海光大电力工程技术有限公司	11439.72	5.31

合计	169,512.28	78.70
供应商名称	2019 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	56,992.41	25.50
通州建总集团有限公司	17,365.73	7.77
舜杰建设（集团）有限公司	24,098.29	10.78
上海建工五建集团有限公司	13,937.00	6.24
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	8,364.48	3.74
合计	120,757.91	54.03

发行人房地产开发项目的业务运行模式如下：

（1）普通商品房业务

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：

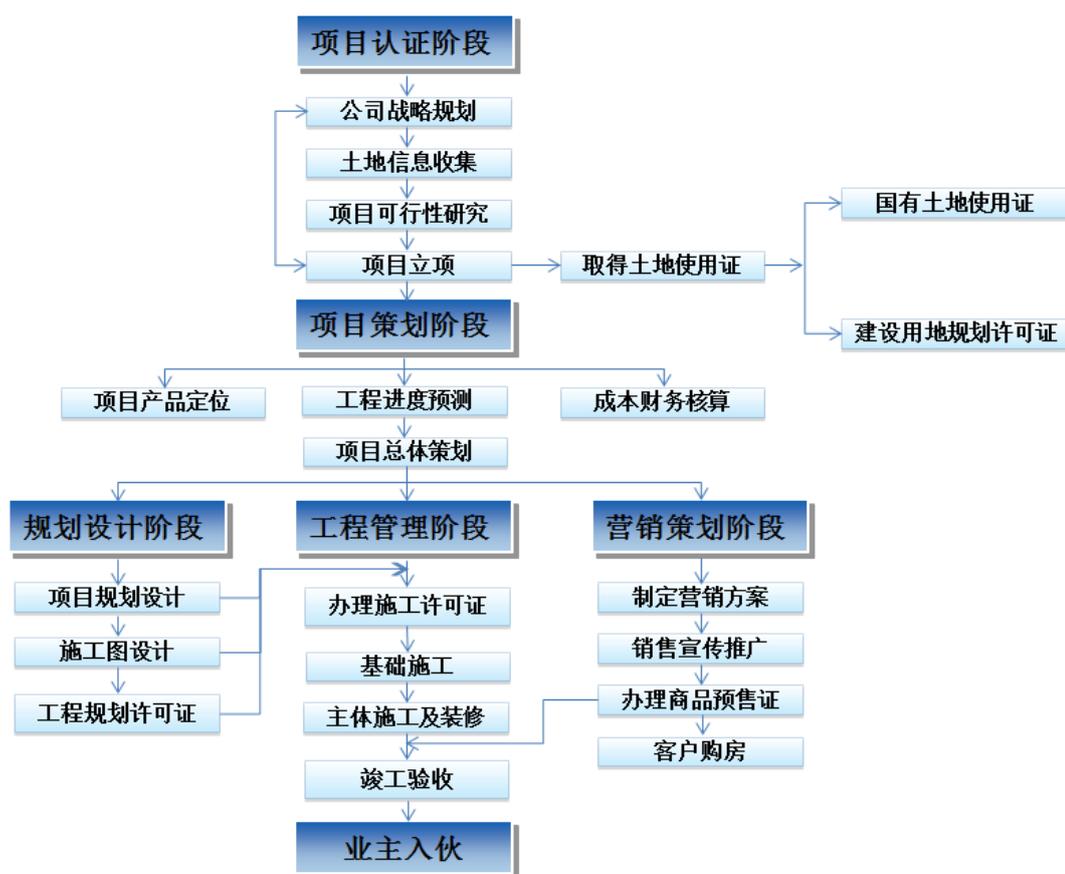
① 直接采购：由公司直接从原材料生产企业集中采购，如门窗、墙体材料、建筑装饰材料等。

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，参照同区域的其他类型产品市场价格，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。

（2）保障性住房项目建设

1) 土地获取

公司建设的动迁安置房项目的土地使用权取得一般采用公开招标方式。土地招标由上海市住房保障和房屋管理局或区属土地主管部门组织，招标文件中列示房地产开发企业应当具备的条件、动迁安置房项目的建设和供应要求，以及建房协议价格等内容。

经过投标、评标、竞标等过程，土地招标组织单位向中标人签发《中标通知书》。中标人在《中标通知书》规定的时间内，与土地出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

2) 开发建设

土地取得后，公司在具备建设条件的地块上按照控制性详细规划的具体内容要求设计建设方案并实施开发建设。其开发建设流程与普通商品房住宅开发大体一致，可参见普通商品房开发流程图。

3) 销售模式

配套商品房、动迁安置房等保障性住房主要用于旧区改造、重大工程的动迁安置，由政府房屋管理部门统一回购、分配和调剂，定向提供给需迁入本地块的动迁居民。

2、商品销售业务

发行人商品销售业务收入来源为孙公司陕西世贸之都建设开发有限公司投资建设的静安国际·万国荟公园奥特莱斯公园项目的经营收入。

最近三年及一期，发行人商品销售业务收入分别为 6,937.24 万元、2,533.40 万元、2,418.70 万元和 882.23 万元，毛利率分别为 22.40%、69.96%、68.21%和 98.34%。静安国际·万国荟公园奥特莱斯项目于 2018 年 12 月底试运营，2019 年正式运营后产生商品销售收入。发行人 2019 年度商品销售业务收入包含静安国际·万国荟公园奥特莱斯项目销售的存量商铺，而后续未发生该业务，故发行人商品销售业务收入自 2020 年起大幅减少。

静安国际·万国荟公园奥特莱斯项目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，店铺数量为 200 余个，免费停车位 2300 个，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。

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。在本项目中，联营品牌总计 106 支（国内联营品牌 92 支，国际精品联营品牌 14 支）。

（2）自营模式

为树立项目差异化竞争优势，静安荟奥特莱斯公园项目对国际一二线品牌采用自营模式。项目在意大利拥有如中国通用意大利公司等合作伙伴，为项目提供国际商品采购服务工作，确保了采购商品具备款式、价格等优势。

（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 22 个生活配套品牌则采取了租赁模式。其中以袁家村作为典型代表品牌，袁家

村是西安知名文旅品牌，在西安当地极具人气，也是静安国际·万国荟公园项目的特色之一，引入该品牌也将有利于项目取得更大的客流量。

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。最近三年及一期，发行人客房餐饮业务收入分别为 5,140.09 万元、4,594.86 万元、5,389.90 万元和 1,314.74 万元，毛利率分别为 92.99%、88.33%、90.38%和 89.98%。最近三年发行人客房餐饮业务收入稳步增长。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。

发行人与静安区国资委签订《利润补偿协议》，静安区国资委承诺藏投酒店在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。2017-2019 年，藏投酒店分别实现净利润 516.95 万元、775.29 万元和 961.03 万元，达到盈利预测。

发行人客房餐饮业务的酒店为上海北方智选假日酒店（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；最近三年及一期平均房价分别为 371.7 元/天、362.2 元/天、258.98 元/天和 265.36 元/天，平均入住率分别为 80.25%、69%、62.19%和 51.07%。2020 年 3 月起，假日酒店成为新冠疫情定点隔离酒店。

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。

八、发行人合法合规经营情况

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）自查期间和范围

1、自查期间

本次自查期间为本次发行公司债券的报告期（2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月）。

2、自查范围

本次自查的范围包括：公司及下属子公司在报告期内建成、在建、拟建的房地产开发项目，以及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是否存在闲置土地和炒地情况，公司房地产项目中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，以及是否因上述等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内公司建成、在建、拟建及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共 24 个，具体核查的房地产开发项目如下：

编号	项目名称	项目开发单位	开发状况
1	和源馨苑（桥东二期）	上海国投置业有限公司	在售
2	北方佳苑	上海国投置业有限公司	在售
3	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	在售
4	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	在售
5	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	在售
6	和源祥邸	上海北方城市发展投资有限公司	在售
7	越秀苑二期	上海北方城市发展投资有限公司	在售
8	世贸之都项目	陕西世贸之都建设开发有限公司	完工
9	佘山和园	上海北方广富林置业有限公司	在售
10	海宸尊域三期（C-3-2 地块）	泉州市上实置业有限公司	在建
11	海宸尊域二期（C-3-1 地块）	泉州市上实置业有限公司	在售
12	海宸尊域九龙居(B-1 地块)	泉州市上实置业有限公司	在售
13	锂产业园项目	陕西国能锂业有限公司	在建
14	静安广场（DK3 地块）	西安和润置业有限公司	完工
15	和源馨苑（DK2 地块）	西安和润置业有限公司	在建
16	璟宸尊域府（DK1 地块）	西安和润置业有限公司	在建

17	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	在售
18	徐家宅 110KV 变电站项目	上海国投置业有限公司	完工
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	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	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	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	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	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	拟建

（二）关于报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为的自查

1、关于报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

（1）自查依据

公司本次对房地产开发项目是否涉及闲置土地情形自查的主要法律依据为《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正，以下简称“《房地产管理法》”）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，以下简称“3 号文”）、《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，以下简称“10 号文”）以及中国证监会《监管政策》、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，2012 年修订），具体如下：

1) 《房地产管理法》的有关规定

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

2) 国发〔2008〕3 号文的有关规定

国发〔2008〕3 号文第（六）条规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费”。

3) 国发〔2010〕10 号文的有关规定

国发〔2010〕10 号文规定：“加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

4) 《闲置土地处置办法》的有关规定

《闲置土地处置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。

5) 《监管政策》的规定

《监管政策》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

（2）自查的内容

公司本次对报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的主要内容为：报告期内，发行人及下属公司在房地产项目开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地，或已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。

（3）自查的方式及具体情况

1) 自查方式

为自查报告期内公司及下属公司是否涉及闲置土地情形，公司采取的自查方法包括但不限于：

① 查阅报告期内列入自查范围房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同及补充协议、土地使用权证等权属证明文件资料；

② 查阅报告期内列入自查范围房地产开发项目的土地出让金收据、发票及契税发票等土地出让金支付凭证；

③ 查阅报告期内列入自查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及竣工备案表等建设批准文件及证照；

④ 了解报告期内列入自查范围房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查目前尚未动工的拟建项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期是否已经超过一年；对于超过出让合同约定开工日期的，是否已向有关国土资源管理部门说明原由并根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限；

⑤ 浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息。

2) 自查的具体情况

① 泉州东海湾组团项目

本项目由泉州市上实置业有限公司负责开发建设。

2010 年 11 月 25 日，上实置业与泉州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（泉地〔2010〕合 48 号），约定出让宗地编号为 B-1、C-3-1、C-3-2，出让宗地总面积为 141,189 平方米，应于 2011 年 8 月 25 日之前取得施工许可证并开工建设，在 2015 年 6 月 30 日之前竣工并通过验收。

后因规划多次调整，上实置业与泉州市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让补充合同》（泉地〔2014〕补合 1 号）、《国有建设用地使用权出让补充合同》（泉地〔2014〕补合 10 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（泉地〔2018〕补合 28 号）及《国有建设用地使用权出让合同》（泉地〔2019〕补合 9 号），变更为“受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018 年 9 月 18 日之前取得施工许可证并开工建设，在 2020 年 12 月 31 日之前竣工并通过验收。”

本项目于 2015 年开工，截至募集说明书签署日，C-3-1 地块已取得《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《预售许可证》；C-3-2 地块已取得《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》；B-1 地块已取得《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《预售许可证》。报告期内，本项目不存在开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。目前，该项目正在建设中。

泉州市自然资源和规划局于 2022 年 5 月出具证明，确认上实置业自 2019 年 1 月 1 日至证明出具日止在其辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到该局土地行政处罚或处理的记录。

综上，泉州东海湾组团项目在报告期内不存在闲置土地的情形，也不存在项目公司受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

② 锂产业园项目

本项目由陕西国能锂业有限公司负责开发建设。

国能锂业与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕

西省咸阳市泾阳县〔2013〕8号），约定本项目宗地应于 2013 年 8 月 18 日之前开工建设，在 2015 年 8 月 18 日之前竣工，宗地面积 138,007.2 平方米。

2016 年 9 月 9 日，国能锂业和陕西西咸新区国土资源局泾河新城分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2017 年 1 月 10 日之前开工，在 2018 年 1 月 9 日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》及该项目 A 区厂房的产权证书，目前该项目正在建设中。

陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已经于 2022 年 5 月出具书面证明，确认国能锂业在报告期内没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

综上，报告期内锂产业园项目不存在因闲置土地被主管部门行政处罚或立案调查的情形。

③ 世贸新都项目

本项目由陕西世贸新都建设开发有限公司负责开发建设。

世贸新都与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕27号），约定本项目宗地应于 2018 年 3 月 1 日之前开工建设，在 2020 年 3 月 2 日之前竣工，宗地面积 57,247 平方米。

2019 年 6 月 28 日，世贸新都和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工，在 2022 年 11 月 15 日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目尚未开工。陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已经于 2022 年 5 月出具书面证明，确认世贸新都在报告期内没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

综上，世贸新都项目不存在项目公司受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

④ 世贸铭城

本项目涉及三块土地，均由陕西世贸铭城建设开发有限公司（以下简称“世贸铭城”）负责开发建设：

A. 世贸铭城与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕52号），约定本项目宗地应于2018年12月20日之前开工建设，在2020年12月20日之前竣工，宗地面积57,891平方米。

2019年6月28日，世贸铭城和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在2020年11月15日之前开工，在2022年11月15日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，目前本项目正在建设中。

B. 世贸铭城与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕53号），约定本项目宗地应于2018年12月20日之前开工建设，在2020年12月20日之前竣工，宗地面积57,975平方米。

2019年6月28日，世贸铭城和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在2020年11月15日之前开工，在2022年11月15日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，目前本项目正在建设中。

C. 世贸铭城与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕54号），约定本项目宗地应于2018年12月20日之前开工建设，在2020年12月20日之前竣工，宗地面积59,301平方米。

2019年6月28日，世贸铭城和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在2020年11月15日之前开工，在2022年11月15日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，目前本项目正在建设中。

陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已于 2022 年 5 月出具书面证明，确认世贸铭城在报告期内没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

综上，世贸铭城项目在报告期内不存在闲置土地的情形，也不存在项目公司受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

⑤ 世贸馨城

A. 世贸馨城与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕50 号），约定本项目宗地应于 2018 年 8 月 20 日之前开工建设，在 2020 年 8 月 20 日之前竣工，宗地面积 67,542 平方米。

2019 年 6 月 28 日，世贸馨城和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工，在 2022 年 11 月 15 日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，目前本项目正在建设中。

B. 世贸馨城与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县〔2017〕51 号），约定本项目宗地应于 2018 年 8 月 20 日之前开工建设，在 2020 年 8 月 20 日之前竣工，宗地面积 43,554 平方米。

2019 年 6 月 28 日，世贸馨城和陕西省西咸新区国土资源与房屋管理局泾河新城分局签订了《国有土地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在 2020 年 11 月 15 日之前开工，在 2022 年 11 月 15 日之前竣工。

截至募集说明书签署日，本项目已经取得了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，目前本项目正在建设中。

陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已于 2022 年 5 月出具书面证明，确认世贸馨城在报告期内没有因违反国家及地方有关土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

综上，世贸馨城项目在报告期内不存在闲置土地的情形，也不存在项目公司

受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

此外，上海市静安区规划和自然资源局已经出具书面证明，确认上海北方城市发展投资有限公司、上海地产北方建设有限公司、上海国投置业有限公司、上海和田城市建设开发公司、上海越秀置业有限公司在 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期间未发生因违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规和规章等规范性法律文件而受到行政处罚的情形。

陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已经出具书面证明，确认陕西世贸之都建设开发有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司在 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期间没有因违反土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室已经出具书面证明，确认西安和润置业有限公司在 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期间没有因违反土地管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

3) 对是否受到国土资源部门行政处罚或正在接受调查的自查

经自查，报告期内公司及下属公司不存在受到国土资源部门行政处罚或正在接受调查的情况。

（4）自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情况。

（三）报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

1、自查依据

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要法律依据如下：

（1）《房地产管理法》第三十九条规定：

“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

（2）《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，以下简称“4号文”）规定：

“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。”

（3）10号文第（八）条规定：

“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

（4）《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）第五条规定：

“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

2、自查的内容

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要内容为：公司及下属公司报告期内是否存在房地产开发建设投资未达到25%以上（不含土地价款）而转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形。

3、自查的方式及具体情况

（1）自查的方式

1) 查阅报告期内公司及下属公司的财务信息等财务文件；

2) 查阅报告期内公司及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件;

3) 浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站, 查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

(2) 自查的具体情况

经自查, 公司及下属公司报告期内不存在对外转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形。

4、自查结论

根据以上自查情况, 公司及下属公司报告期内不存在炒地的重大违法行为, 不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情况。

(四) 报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

1、自查依据

公司本次对报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要法律依据如下:

(1) 《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）规定:

“取得预售许可的商品住房项目, 房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格, 并严格按照申报价格, 明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可, 但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售, 以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为, 要严肃查处”。

(2) 4 号文规定:

“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

(3) 10 号文规定：

“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

(4) 《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）规定：

“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、自查内容

根据上述规定，公司本次对报告期内列入核查范围的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要内容为：

(1) 公司及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

(2) 公司及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，是否存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

(3) 公司及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚。

3、自查的方式及具体情况

(1) 自查的方式

- 1) 查阅报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的《商品房预售许可证》；
- 2) 查阅报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的商品住房价目表、房价备案表；
- 3) 查阅报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的商品住房预售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；
- 4) 查阅报告期内公司及下属公司的财务报告和财务报表，核查报告期内预售商品住房的收入情况；
- 5) 浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的房产管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息。

(2) 自查的具体情况

公司及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至募集说明书签署日，公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因该等违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

4、自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价的严重违法违规行为受到房屋管理部门或住房与城乡建设主管部门行政处罚或正在被房屋管理部门或住房与城乡建设主管部门立案调查的情况。

此外，上海市静安区住房保障和房屋管理局已出具书面证明，确认在报告期内未发现上海北方城市发展投资有限公司、上海地产北方建设有限公司、上海国投置业有限公司、上海和田城市建设开发公司、上海越秀置业有限公司存在违反房屋管理方面的法律、法规和规范性文件的情形，也未对上述公司作出过行政处罚。

陕西省西咸新区泾河新城开发建设部已出具书面证明，确认国能锂业、世贸

之都、世贸新都、世贸铭城、世贸馨城在报告期内没有因违反房屋管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室已经出具书面证明，确认西安和润置业有限公司在报告期内没有因违反房产管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

泉州市丰泽区住房和城乡建设局已出具书面证明，确认上实置业在报告期内没有因违反房屋管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

（五）自查总体结论

基于上述自查情况，公司认为：

公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目除上述披露事项外，不存在违反“国办发〔2013〕17号规定”的重大违法行为，或经国土资源部门查处尚未按规定整改的情况；公司及其下属公司不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；在房地产市场调控期间，公司及其下属公司不存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为，不存在因竞拍“地王”、哄抬地价受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门立案调查的情形。

第四节 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

募集说明书所载 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 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 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了信会师报字〔2020〕第 ZA11356 号、信会师报字〔2021〕第 ZA11759 号、信会师报字〔2022〕第 ZA11269 号标准无保留意见审计报告，2022 年第一季度财务报表未经审计。

非经特别说明，募集说明书中引用的发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务数据分别来自 2019 年审计报告期末数/本期数、2020 年审计报告期末数/本期数、2021 年审计报告期末数/本期数。引用的发行人 2022 年第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）2019 年度会计政策变更如下：

1) 财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”2018 年末余额 0.00 元，“应收账款”2018 年末余额 16,967.40 万元；	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”2018 年末余额 0.00 元，“应收账款”2018 年末余额 7,970.79 万元；

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”2018 年末余额 0.00 元，“应付账款”2018 年末余额 92,180.19 万元	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”2018 年末余额 0.00 元，“应付账款”2018 年末余额 74.13 万元

2) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。公司将因追溯调整产生的累积影响数调整 2019 年初留存收益和其他综合收益。以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的 2018 年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	2019 年受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”	可供出售金融资产：减少 1,710.00 万元； 其他权益工具投资：增加 12,225.11 万元	可供出售金融资产：减少 0.00 元； 其他权益工具投资：增加 0.00 元
可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	货币资金：增加 63,000.00 万元 其他流动资产：减少 63,000.00 万元	货币资金：增加 43,000.00 万元 其他流动资产：减少 43,000.00 万元

3) 财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则于 2019 年无重大影响。

4) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调

整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则于 2019 年无重大影响。

(2) 2020 年会计政策变更如下：

1) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	预收账款	-165,319.67	-
	合同负债	153,409.62	-
	其他流动负债	11,910.05	-
	其他流动资产	1,526.49	-
	递延所得税资产	5.94	-
	应付账款	1,421.75	-
	应交税费	36.08	-
	未分配利润	74.60	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

单位：万元

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预付款项	-552.85	
其他流动资产	1,291.62	
递延所得税资产	16.34	
应交税费	184.69	
应付账款	108.96	
未分配利润	461.46	
预收款项	-246,830.83	

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
合同负债	228,312.89	
其他流动负债	18,517.94	

受影响的利润表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	-525.06	
所得税费用	138.20	
净利润	386.86	

2) 财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 1,515,753.72 元。

(3) 2021 年会计政策变更如下：

1) 财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。公司执行新租赁准则对财务报表无影响。

2) 财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。公司执行该规定无影响。

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付

租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

4) 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”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。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、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

最近三年及一期，发行人合并财务报表范围未发生变化。

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	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	123,155.90	85,429.89	129,084.65	156,286.83
应收账款	1,261.36	1,120.15	6,040.38	5,326.25

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预付款项	4,060.08	4,045.64	2,517.08	1,133.02
其他应收款	6,773.59	6,516.76	28,973.68	36,777.09
存货	971,983.57	1,099,259.92	1,027,930.60	960,759.43
其他流动资产	28,391.88	21,232.20	31,789.48	28,307.73
流动资产合计	1,135,626.37	1,217,604.56	1,226,335.87	1,188,590.35
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	16,166.18	16,381.75	18,286.85	19,864.57
其他权益工具投资	11,405.78	11,901.78	13,820.73	13,041.15
投资性房地产	6,039.00	6,141.51	6,551.43	6,579.61
固定资产	243,719.86	140,110.12	142,490.72	126,127.39
在建工程	7,984.28	7,969.09	7,179.88	3,409.60
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	22,600.78	22,782.19	23,473.16	24,156.72
长期待摊费用	3,358.45	2,799.13	5,080.87	6,768.35
递延所得税资产	14,905.42	14,830.95	8,618.41	4,444.47
其他非流动资产	18,261.66	18,225.78	-	-
非流动资产合计	344,441.40	241,142.30	225,502.04	204,391.85
资产总计	1,480,067.77	1,458,746.85	1,451,837.92	1,392,982.21
流动负债：				
短期借款	10,013.29	10,013.29	30,038.62	50,123.96
应付账款	153,068.37	185,345.74	124,760.36	114,497.72
预收款项	734.40	456.48	211.02	165,535.49
合同负债	216,030.82	158,020.27	228,312.89	-
应付职工薪酬	326.61	487.00	402.41	425.40
应交税费	27,696.10	26,242.30	21,929.53	14,474.71
其他应付款	81,962.50	81,341.29	87,989.96	95,372.35
一年内到期的非流动负债	166,433.74	168,760.69	55,953.77	162,358.41
其他流动负债	9,857.37	4,823.63	19,114.13	659.22
流动负债合计	666,123.19	635,490.69	568,712.69	603,447.26
非流动负债：				
长期借款	423,126.84	433,426.56	430,608.24	347,701.88
应付债券	20,294.22	20,047.97	91,164.10	90,737.21
递延收益	41.77	41.77	-	-
递延所得税负债	2,689.15	2,689.15	3,184.46	3,005.19
非流动负债合计	446,151.98	456,205.45	524,956.80	441,444.27
负债合计	1,112,275.17	1,091,696.14	1,093,669.50	1,044,891.54

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
所有者权益：				
股本	81,966.07	81,966.07	81,966.07	81,966.07
资本公积	164,164.67	164,164.67	164,164.67	164,164.67
其它综合收益	7,147.84	7,643.84	9,083.05	8,498.36
盈余公积	3,510.94	3,510.94	1,715.17	1,390.71
未分配利润	114,208.59	111,473.09	102,242.50	92,599.19
归属于母公司所有者权益合计	370,998.11	368,758.61	359,171.47	348,619.01
少数股东权益	-3,205.51	-1,707.90	-1,003.05	-528.34
所有者权益合计	367,792.60	367,050.71	358,168.42	348,090.67
负债和所有者权益总计	1,480,067.77	1,458,746.85	1,451,837.92	1,392,982.21

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	56,204.23	251,445.78	186,382.15	134,382.00
其中：营业收入	56,204.23	251,445.78	186,382.15	134,382.00
营业总成本	50,918.62	223,155.24	161,795.28	116,051.48
其中：营业成本	37,718.95	176,480.69	122,918.49	76,353.96
税金及附加	3,237.12	13,346.65	14,216.79	14,309.40
销售费用	2,745.57	11,385.48	9,932.14	9,876.91
管理费用	3,084.59	11,829.82	10,861.44	11,146.13
财务费用	4,132.40	10,112.60	3,866.42	4,365.12
其中：利息费用	4,435.93	11,332.65	5,056.74	5,751.66
利息收入	316.79	1,284.05	1,352.47	1,631.44
加：其他收益	8.70	48.47	245.01	17.02
投资收益	-215.57	-1,585.11	-912.30	-1,055.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,585.11	-1,257.72	-1,844.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	116.36
信用减值损失	-17.08	-216.93	-3.14	-166.11
资产减值损失	-	-3,562.26	-2,845.86	-234.34
资产处置收益	-	-0.37	-	7.37
营业利润	5,061.65	22,974.34	21,070.59	16,899.12
加：营业外收入	6.09	64.38	1,868.60	59.25
减：营业外支出	41.61	558.11	2,732.48	69.47
利润总额	5,026.14	22,480.61	20,206.71	16,888.90

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税	3,788.25	11,339.44	9,558.75	6,236.38
净利润	1,237.89	11,141.17	10,647.96	10,652.52
归属于母公司股东的净利润	2,735.50	11,846.02	11,122.67	10,637.43
少数股东损益	-1,497.61	-704.85	-474.71	15.09
其他综合收益税后净额	-496.00	-1,439.21	584.69	612.0-
综合收益总额	741.89	9,701.95	11,232.64	11,264.55
归属于母公司股东的综合收益总额	2,239.50	10,406.80	11,707.35	11,249.46
归属于少数股东的综合收益总额	-1,497.61	-704.85	-474.71	15.09

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	122,200.50	190,065.02	277,621.66	229,914.47
收到的税费返还	1,851.69	5,934.91	5,572.96	1,195.80
收到其他与经营活动有关的现金	1,165.88	2,665.37	4,522.68	5,980.93
经营活动现金流入小计	125,218.08	198,665.31	287,717.30	237,091.20
购买商品、接受劳务支付的现金	48,713.41	156,250.76	138,737.34	164,683.75
支付给职工以及为职工支付的现金	2,507.80	6,941.58	5,904.35	6,893.08
支付的各项税费	13,551.02	46,347.09	54,725.95	19,117.44
支付其他与经营活动有关的现金	2,242.37	15,653.30	10,895.92	9,929.89
经营活动现金流出小计	67,014.60	225,192.73	210,263.55	200,624.16
经营活动产生的现金流量净额	58,203.48	-26,527.42	77,453.75	36,467.04
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	63,000.00
取得投资收益收到的现金	-	320.00	665.42	1,286.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	500.02	0.07	9.49
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	9,037.08	8,330.27
投资活动现金流入小计	-	820.02	9,702.57	72,626.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44.42	3,213.28	24,569.23	23,011.76
投资支付的现金	-	-	-	1,060.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	44.42	3,213.28	24,569.23	24,071.76
投资活动产生的现金流量净额	-44.42	-2,393.26	-14,866.66	48,554.73

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	189,100.00	401,184.07	167,070.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	189,100.00	401,184.07	167,070.00
偿还债务支付的现金	13,476.81	164,745.22	444,134.55	85,862.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,956.24	32,104.97	36,696.29	36,119.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,995.80	10,142.50	10,213.83
筹资活动现金流出小计	20,433.04	204,845.98	490,973.34	132,196.23
筹资活动产生的现金流量净额	-20,433.04	-15,745.98	-89,789.27	34,873.77
现金及现金等价物净增加额	37,726.01	-44,666.66	-27,202.18	119,895.54
期初现金及现金等价物余额	84,339.25	129,005.91	156,208.09	36,312.55
期末现金及现金等价物余额	122,065.26	84,339.25	129,005.91	156,208.09

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	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	16,304.51	38,670.78	15,117.19	23,072.18
应收账款	12,552.13	12,552.13	12,552.13	11,986.50
预付款项	-	-	-	369.91
其他应收款	404,497.33	484,450.41	445,726.06	453,036.90
其他流动资产	86.31	174.61	86.31	175.16
流动资产合计	433,440.28	535,847.93	473,481.70	488,640.66
非流动资产：				
长期股权投资	289,305.56	285,995.10	287,880.39	289,483.21
固定资产	1.05	0.80	0.97	1.14
非流动资产合计	289,306.61	285,995.89	287,881.36	289,484.35
资产总计	722,746.89	821,843.83	761,363.06	778,125.01
流动负债：				
短期借款	20,625.12	10,013.29	30,038.62	50,123.96
应付账款	9.77	1,515.34	1,278.00	63.64
应付职工薪酬	14.62	-	14.62	14.62
应交税费	716.76	915.41	907.70	266.23
其他应付款	137,368.45	210,858.56	186,246.54	143,826.27
一年内到期的非流动负债	65,099.05	103,576.25	-	100,766.47

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债合计	223,833.78	326,878.85	218,485.48	295,061.19
非流动负债：				
长期借款	45,463.40	110,152.17	89,515.92	32,770.70
应付债券	92,987.21	20,047.97	91,164.10	90,737.21
非流动负债合计	138,450.61	130,200.14	180,680.02	123,507.91
负债合计	362,284.39	457,078.99	399,165.50	418,569.10
所有者权益（或股东权益）：				
股本	81,966.07	81,966.07	81,966.07	81,966.07
资本公积	248,957.03	248,957.03	248,957.03	248,957.03
盈余公积	5,380.81	6,106.62	5,767.92	5,380.81
未分配利润	24,158.59	27,735.12	25,506.54	23,252.00
所有者权益合计	360,462.50	364,764.84	362,197.56	359,555.91
负债和所有者权益总计	722,746.89	821,843.83	761,363.06	778,125.01

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,520.50	7,746.97	6,221.60	7,295.50
减：营业成本	635.00	757.34	787.21	4,007.57
税金及附加	21.95	55.32	34.90	87.57
销售费用	250.24	774.93	1,865.40	307.14
管理费用	706.20	1,120.48	1,148.32	1,444.41
财务费用	-1,812.45	-1,543.42	-3,456.68	-1,138.00
其中：利息费用	6,716.20	13,694.14	13,403.99	16,509.46
利息收入	8,529.83	15,238.40	16,863.44	17,652.46
加：其他收益	6.21	-	-	-
投资收益	-177.65	-1,885.29	-1,602.82	-2,098.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,885.29	-1,602.82	-2,214.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	116.36
信用减值损失	-0.09	0.10	0.01	0.06
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	7.42
营业利润	2,548.04	4,697.13	4,239.64	495.90
加：营业外收入	-	1.67	6.23	-
减：营业外支出	35.00	45.00	35.00	35.00
利润总额	2,513.04	4,653.80	4,210.88	460.90

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	376.96	1,266.86	339.73	-
净利润	2,136.08	3,386.94	3,871.15	460.90
综合收益总额	2,136.08	3,386.94	3,871.15	460.90

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	-	189.88	0.37	24.40
收到其他与经营活动有关的现金	288.88	247.19	135.93	1,056.35
经营活动现金流入小计	288.88	437.07	136.31	1,080.75
购买商品、接受劳务支付的现金	205.10	350.52	460.17	2,619.14
支付给职工以及为职工支付的现金	24.00	1,396.71	765.05	1,533.94
支付的各项税费	59.02	1,817.00	-	291.69
支付其他与经营活动有关的现金	780.63	971.06	1,045.77	859.61
经营活动现金流出小计	1,068.75	4,535.30	2,270.99	5,304.38
经营活动产生的现金流量净额	-779.87	-4,098.23	-2,134.68	-4,223.62
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	43,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	670.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	10.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	6,681.00	101,471.07	91,688.09
投资活动现金流入小计	-	6,681.00	101,471.07	135,368.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	117,802.77
投资活动现金流出小计	-	-	-	117,802.77
投资活动产生的现金流量净额	-	6,681.00	101,471.07	17,566.05
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	36,200.00	65,000.00	101,150.00	91,250.00
收到其他与筹资活动有关的现金	144,684.68	468.36	-	-
筹资活动现金流入小计	180,884.68	65,468.36	101,150.00	91,250.00
偿还债务支付的现金	88,537.50	32,072.00	164,651.50	62,912.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,149.73	12,425.54	12,636.42	15,446.45
支付其他与筹资活动有关的现金	94,185.26	-	31,153.46	8,485.34

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流出小计	186,872.49	44,497.54	208,441.38	86,844.29
筹资活动产生的现金流量净额	-5,987.81	20,970.82	-107,291.38	4,405.71
现金及现金等价物净增加额	-6,767.68	23,553.59	-7,954.99	17,748.13
期初现金及现金等价物余额	23,072.18	15,117.19	23,072.18	5,324.05
期末现金及现金等价物余额	16,304.51	38,670.78	15,117.19	23,072.18

(二) 财务数据和财务指标情况

合并报表口径主要财务指标

项目	2022 年 3 月末 /1-3 月	2021 年末 /度	2020 年末 /度	2019 年末 /度
资产总计（亿元）	148.01	145.87	145.18	139.30
负债合计（亿元）	111.23	109.17	109.37	104.49
所有者权益（亿元）	36.78	36.71	35.82	34.81
归属于母公司所有者的权益（亿元）	37.10	36.88	35.92	34.86
营业收入（亿元）	5.62	25.14	18.64	13.44
净利润（亿元）	0.12	1.11	1.06	1.07
归属于母公司股东的净利润（亿元）	0.27	1.18	1.11	1.06
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.28	1.23	1.22	1.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	5.82	-2.65	7.75	3.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.00	-0.24	-1.49	4.86
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.04	-1.57	-8.98	3.49
流动比率（倍）	1.70	1.92	2.16	1.97
速动比率（倍）	0.25	0.19	0.35	0.38
资产负债率（%）	75.15	74.84	75.33	75.01
EBITDA（亿元）	-	4.09	3.25	2.89
EBITDA 全部债务比（倍）	-	0.06	0.05	0.04
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.21	1.28	0.99
营业毛利率（%）	32.89	29.81	34.05	43.18
净资产收益率（%）	0.34	3.07	3.02	3.14
平均总资产报酬率（%）	0.64	2.32	1.78	1.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.75	3.37	3.43	3.11
应收账款周转率（次/年）	188.80	70.23	32.79	12.06
存货周转率（次/年）	0.15	0.17	0.12	0.09
总资产周转率（次/年）	0.15	0.17	0.13	0.10
对外担保余额（亿元）	-	-	-	-
对外担保余额占净资产比例（%）	-	-	-	-
受限资产金额（亿元）	73.92	73.38	75.52	48.29

项目	2022 年 3 月末 /1-3 月	2021 年末 /度	2020 年末 /度	2019 年末 /度
受限资产金额占总资产比例 (%)	49.94	50.30	52.01	34.67

注：以上财务指标均根据合并口径财务数据计算，最近一期财务指标已经年化处理。

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

4、EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；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

6、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出(利息支出=财务费用中的利息支出+资本化的利息支出)

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入*100%

8、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%

9、平均总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(本年资产总额+上年资产总额)/2]*100%

10、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/平均净资产*100%

11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

12、存货周转率=营业成本/存货平均余额

13、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	1,135,626.37	76.73	1,217,604.56	83.47	1,226,335.87	84.47	1,188,590.35	85.33
非流动资产	344,441.40	23.27	241,142.30	16.53	225,502.04	15.53	204,391.85	14.67
资产总计	1,480,067.77	100.00	1,458,746.85	100.00	1,451,837.92	100.00	1,392,982.21	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,392,982.21 万元、1,451,837.92 万元、1,458,746.85 万元和 1,480,067.77 万元，呈持续增长趋势。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 85.33%、84.47%、83.47%和 76.73%，非流动资产占比分别为 14.67%、15.53%、16.53%和 23.27%，资产流动性较好。

(1) 流动资产分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	123,155.90	8.32	85,429.89	5.86	129,084.65	8.89	156,286.83	11.22
应收账款	1,261.36	0.09	1,120.15	0.08	6,040.38	0.42	5,326.25	0.38
预付款项	4,060.08	0.27	4,045.64	0.28	2,517.08	0.17	1,133.02	0.08
其他应收款	6,773.59	0.46	6,516.76	0.45	28,973.68	2.00	36,777.09	2.64
存货	971,983.57	65.67	1,099,259.92	75.36	1,027,930.60	70.80	960,759.43	68.97
其他流动资产	28,391.88	1.92	21,232.20	1.46	31,789.48	2.19	28,307.73	2.03
流动资产合计	1,135,626.37	76.73	1,217,604.56	83.47	1,226,335.87	84.47	1,188,590.35	85.33

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 1,188,590.35 万元、1,226,335.87 万元、1,217,604.56 万元和 1,135,626.37 万元，在总资产中占比分别为 85.33%、84.47%、83.47%和 76.73%，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 156,286.83 万元、129,084.65 万元、85,429.89 万元和 123,155.90 万元，占总资产的比例分别为 11.22%、8.89%、5.86%和 8.32%。2020 年末公司货币资金较 2019 年末减少 27,202.18 万元，降幅 17.41%，主要系发行人 2020 年度偿还债务支付的现金规模较大；2021 年末公司货币资金较 2020 年末减少 43,654.76 万元，降幅达 33.82%，主要系发行人 2021 年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款；2022 年 3 月末，公司货币资金较 2021 年末增加 37,726.01，增幅达 44.16%。主要系销售回款规模增加。

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	40.26	36.52	21.81
银行存款	84,298.99	120,969.39	152,286.28
其他货币资金	1,090.64	8,078.74	3,978.74
合计	85,429.89	129,084.65	156,286.83

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5,326.25万元、6,040.38万元、1,120.15万元和1,261.36万元，占总资产的比例分别为0.38%、0.42%、0.08%和0.09%，占比较低。2021年末公司应收账款较2020年末减少4,920.23万元，降幅81.46%，主要系应收上海市静安区建设和管理委员会的和源名城二期房款收回所致；2022年3月末，公司应收账款较2021年末基本保持稳定。

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	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	349.00	1,054.80	937.74
1至2年	26.62	644.13	879.37
2至3年	43.98	879.37	-
3至4年	622.00	-	3,553.32
4至5年	-	3,553.32	91.72
5年以上	839.67	566.69	474.98
小计	1,881.26	6,698.31	5,937.12
减：坏账准备	761.11	657.92	610.87
合计	1,120.15	6,040.38	5,326.25

最近三年末，发行人应收账款明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	364.39	19.37	364.39	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,516.88	80.63	396.73	26.15	1,120.15
其中：					
信用风险特征组合	1,208.43	64.23	396.73	32.83	811.70
其他组合	308.45	16.40	-	-	308.45
关联方组合					
合计	1,881.26	100.00	761.11	-	1,120.15

单位：万元、%

项目	2020年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	364.39	5.44	364.39	100.00	
按组合计提坏账准备	6,333.92	94.56	293.54	4.63	6,040.38

其中：					
信用风险特征组合	1,699.17	25.37	293.54	17.28	1,405.63
其他组合	4,634.75	69.19			4,634.75
关联方组合					
合计	6,698.31	100.00	657.92	-	6,040.38

单位：万元、%

项目	2019 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	364.39	6.14	364.39	100.00	-
按组合计提坏账准备	5,572.74	93.86	246.49	4.42	5,326.25
其中：					
信用风险特征组合	1,366.65	23.02	246.49	18.04	1,120.16
其他组合	4,206.08	70.84			4,206.08
关联方组合					
合计	5,937.12	100.00	610.87	-	5,326.25

截至 2021 年末，发行人按单项计提的坏账准备情况如下表所示：

单位：万元、%

名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
临汾名城某租户	69.59	69.59	100.00	无法收回
丹牛（上海）投资管理有限公司	24.99	24.99	100.00	无法收回
上海闸北区尊银金融教育进修学校	36.97	36.97	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	99.00	99.00	100.00	无法收回
上海博豪置业发展有限公司	66.03	66.03	100.00	无法收回
上海百棵药业有限公司	29.75	29.75	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	3.34	3.34	100.00	无法收回
临汾名城某租户	4.40	4.40	100.00	无法收回
临汾名城某租户	4.37	4.37	100.00	无法收回
临汾名城某租户	5.20	5.20	100.00	无法收回
临汾名城某租户	20.74	20.74	100.00	无法收回
合计	364.39	364.39	-	-

截至 2021 年末，发行人按信用风险特征组合计提的坏账准备如下表所示：

单位：万元、%

账龄	期末余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	336.79	3.37	1.00
1 至 2 年	5.61	0.28	5.00
2 至 3 年	41.72	4.17	10.00
3 至 4 年	622.00	186.60	30.00

账龄	期末余额	坏账准备	计提比例
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	202.31	202.31	100.00
合计	1,208.43	396.73	-

截至 2021 年末，发行人按其他组合计提的坏账准备如下表所示：

单位：万元

名称	期末余额	坏账准备
上海市静安区建设和管理委员会（注 1）	35.34	-
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室（注 2）	272.98	-
中国建设银行（注 3）	0.13	-
合计	308.45	-

注 1：系应向上海市静安区建设和管理委员会收取的和源馨苑房款。

注 2：系应向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注 3：期后已收回。

截至 2021 年末，发行人计提、转回或收回的坏账准备如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末 余额	2021 年变动金额			2021 年末 余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	
按单项计提坏账准备	364.39	-	-	-	364.39
信用风险特征组合	293.54	124.12	-20.93	-	396.73
合计	657.92	124.12	-20.93	-	761.11

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	2021年末余额	2020年末余额	2019年末余额
1年以内	349.00	1,054.80	937.74
1至2年	26.62	644.13	879.37
2至3年	43.98	879.37	
3至4年	622.00	-	3,553.32
4至5年	-	3,553.32	91.72
5年以上	839.67	566.69	474.98
小计	1,881.26	6,698.31	5,937.12
减：坏账准备	761.11	657.93	610.87
合计	1,120.15	6,040.38	5,326.25

截至2021年末，公司应收账款余额前五名如下：

单位：万元、%

欠款方	余额	占比	坏账准备
佘山和园某客户	622.00	33.06	186.60

上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	272.98	14.51	-
北方佳苑某租户	99.00	5.26	99.00
上海博豪置业发展有限公司	66.03	3.51	66.03
临汾名城某租户	69.59	3.70	69.59
合计	1,129.60	60.04	421.22

截至2020年末，公司应收账款余额前五名如下：

单位：万元、%

单位名称	余额	占比	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	4,328.86	64.63	-
佘山和园某客户	622.00	9.29	62.20
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	272.98	4.08	-
上海市静安区卫生健康委员会	228.16	3.41	2.28
佘山和园某客户	189.00	2.82	1.89
合计	5641.00	84.23	66.37

截至2019年末，公司应收账款余额前五名如下：

单位：万元、%

单位名称	余额	占比	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	3,914.07	65.93	-
佘山和园某客户	622.00	10.48	31.10
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	272.98	4.60	-
北方佳苑某客户	179.50	3.02	8.98
上海宝鼎物业管理有限公司	97.65	1.64	0.98
合计	5,086.20	85.67	41.05

3) 其他应收款

发行人的其他应收款主要为动迁成本及相关资金占用费。最近三年及一期末，其他应收款账面价值分别为 36,777.09 万元、28,973.68 万元、6,516.76 万元和 6,773.59 万元，占总资产的比例分别为 2.64%、2.00%、0.45%和 0.46%，呈逐年下降趋势。最近三年末，公司对上海市静安区建设和管理委员会和静安区财政局的其他应收款合计余额分别为 35,072.16 万元、27,583.91 万元和 4,131.77 万元，占各期末其他应收款项余额的比重分别为 95.36%、95.20%和 63.40%，款项性质为孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向政府相关部门收取的动迁成本及相关资金占用费。

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息	-		-
其他应收款	6,516.76	28,973.68	36,777.09
合计	6,516.76	28,973.68	36,777.09

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	27,583.91	35,072.16
往来款及借款	725.12	725.12	725.12
其他	2,902.72	2,051.66	2,006.61
备用金、保证金及押金	702.81	444.93	849.04
土地保证金	-	-	-
住宅物业保修金	-	-	-
小计	8,462.42	30,805.61	38,652.93
减：坏账准备	1,945.66	1,831.92	1,875.84
合计	6,516.76	28,973.68	36,777.09

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	1,814.09	2,150.91	1,315.96
1 至 2 年	206.80	1,114.38	12,020.00
2 至 3 年	0.86	2,759.95	4,898.21
3 至 4 年	504.21	4,663.73	4,565.18
4 至 5 年	77.69	4,265.18	14,167.53
5 年以上	5,858.76	15,851.46	1,686.05
小计	8,462.42	30,805.61	38,652.93
减：坏账准备	1,945.66	1,831.92	1,875.84
合计	6,516.76	28,973.68	36,777.09

最近三年末，公司其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2021 年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,462.42	100.00	1,945.66	22.99	6,516.76

类别	2021 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：					
信用风险特征组合	4,330.65	51.18	1,945.66	44.93	2,384.98
其他组合	4,131.77	48.82	-	-	4,131.77
合计	8,462.42	100.00	1,945.66	-	6,516.76

单位：万元、%

种类	2020 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备			-	-	-
按组合计提坏账准备	30,805.61	100.00	1,831.92	5.95	28,973.6
其中：					
信用风险特征组合	3,221.70	10.46	1,831.92	56.86	1,389.78
其他组合	27,583.91	89.54	-	-	27,583.91
合计	30,805.61	100.00	1,831.92	-	28,973.68

单位：万元、%

类别	2019 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	38,652.93	100.00	1,875.84	4.85	36,777.09
其中：					
信用风险特征组合	3,580.77	9.26	1,875.84	52.39	1,704.93
其他组合	35,072.16	90.74	-	-	35,072.16
合计	38,652.93	100.00	1,875.84	-	36,777.09

最近三年末，公司按信用风险特征组合提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

名称	2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	期末余额	坏账准备	计提比例	期末余额	坏账准备	计提比例	期末余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,814.09	18.14	1.00	1,109.99	11.10	1.00	430.59	4.31	1.00
1 至 2 年	206.80	10.34	5.00	322.87	16.14	5.00	794.01	39.70	5.00
2 至 3 年	0.86	0.09	10.00	301.77	30.18	10.00	322.81	32.28	10.00
3 至 4 年	504.21	151.26	30.00	46.54	13.96	30.00	300.77	90.23	30.00
4 至 5 年	77.69	38.84	50.00	33.64	16.82	50.00	46.54	23.27	50.00
5 年以上	1,726.99	1,726.99	100.00	1,572.95	1,572.95	100.00	1,686.05	1,686.05	100.00
合计	4,330.65	1,945.66	-	3,387.76	1,661.15	-	3,580.77	1,875.84	-

截至2021年末，公司信用风险特征组合坏账准备计提、转回或收回的坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

类别	2020 年末余额	2021 年变动金额			2021 年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险特征组合	1,831.92	116.41	2.67	-	1,945.66
合计	1,831.92	116.41	2.67	-	1,945.66

最近三年末，公司其他应收款按款项性质分类情况如下表所示：

单位：万元、%

款项性质	2021 年末	2020 年末	2019 年末
动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	27,583.91	35,072.16
往来款及借款	725.12	725.12	725.12
其他	2,902.72	2,051.66	2,006.61
备用金、保证金及押金	702.81	444.93	849.04
合计	8,462.42	30,805.61	38,652.93

截至2021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	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	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	5 年以上	48.82	-
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	555.05	5 年以上	6.56	555.05
舜杰建设（集团）有限公司	其他	523.01	1 年以内	6.18	5.23
江桥维修基金	其他	237.57	5 年以上	2.81	237.57
西安秦华天然气有限公司	其他	176.01	3-4 年	2.08	52.80
合计	-	5,623.42	-	66.45	850.66

截至2020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	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	资金占用费及动迁成本	23,452.13	0-5 年	76.13	-
静安区财政局	资金占用费及动迁成本	4,131.77	5 年以上	13.41	-
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	555.05	5 年以上	1.80	555.05

单位名称	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数的 比例	坏账准备
江桥维修基金	其他	237.57	5 年以上	0.77	237.57
陕西郭占武旅游文化策划公司	其他	344.52	0-2 年	1.12	9.93
合计	-	28,721.05	-	93.23	802.55

截至2019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	款项内容	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数的 比例	坏账准备
上海市静安区建设和管理委员会	动迁成本及相关资金占用费	30,940.39	0-5 年	80.05	-
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	4,131.77	4-5 年	10.69	-
建信信托有限责任公司	其他	500.00	2-4 年	1.29	110.00
陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心	备用金、保证金及押金	230.74	1-3 年	0.60	13.10
西安秦华天然气有限公司	其他	176.01	1-2 年	0.46	8.80
合计	-	35,978.91	-	93.09	131.90

截至 2021 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借情况如下：

单位：万元

资金往来方名称	与发行人关系	核算科目	余额	往来形成原因	往来性质
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%	其他应收款	80.00	垫付款	非经营性往来 (注)
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	其他应收款	1.22	垫付款	
上海和泰花园物业管理有限 公司	北方集团控制的企业	其他应收款	146.18	垫付款	
合计			227.40	-	-

注：系 2009 年北方城投业务注入发行人前已歇业清算，全额计提坏账准备。

上表中，发行人对上海海爽实业发展有限公司、上海和田城市建设开发公司职工技术协会、上海和泰花园物业管理有限公司的其他应收款为 2009 年北方城投业务注入发行人之前的应收款项，余额账龄较长，回收可能性较低，已全额计提坏账准备。

公司控股股东及其他关联方占用资金情况由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行年度审计。2022 年 4 月 23 日，发行人公告了《西藏城市发展投资股份有限公司 2021 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》（信

会师报字[2022]第 ZA11355 号），立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 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，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具专项审计说明。本次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960,759.43万元、1,027,930.60万元、1,099,259.92万元和971,983.57万元，占总资产的比例分别为68.97%、70.80%、75.36%和65.67%。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。2020年末公司存货账面价值较2019年末增加67,171.17万元，增幅6.99%；2021年末公司存货账面价值较2020年末增加71,329.32万元，增幅为6.94%，主要系各项目开发建设进度的不断推进。

最近三年末，公司存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日			2020年12月31日			2019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

项目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			2019 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	498,173.97	-	498,173.97	549,447.02	-	549,447.02	759,303.03	-	759,303.03
开发产品	590,726.34	-	590,726.34	436,603.87	-	436,603.87	150,264.53	-	150,264.53
库存商品	10,291.28	6,425.41	3,865.87	11,369.74	3,094.72	8,275.02	11,528.53	262.34	11,266.19
拟开发土地	6,493.73	-	6,493.73	33,604.68	-	33,604.68	39,925.68	-	39,925.68
合计	1,105,685.33	6,425.41	1,099,259.92	1,031,025.32	3,094.72	1,027,930.60	961,021.77	262.34	960,759.43

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	预计竣工时间	预计投资总额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
桥东二期旧改项目	2009 年 9 月	2021 年 6 月	151,293.00	-	124,028.03	117,233.13
标牌市场及周边棚户区改造项目	2019 年 12 月	2024 年	330,000.00	310,793.40	283,130.42	227,281.05
泉州市东海组团 C-3-1 地块	2015 年 4 月	2020 年	144,000.00	-	-	69,703.99
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018 年 11 月	2022 年	222,200.00	97,638.43	66,317.32	46,552.73
泉州市东海组团 B-1 地块	2018 年 11 月	2021 年 9 月	171,973.43	-	61,043.61	39,944.96
广富林 2-6 号地块商品住宅项目	2011 年 8 月	2020 年	362,500.00	-	-	258,587.18
世贸铭城项目 DK1 地块	2021 年 8 月	2024 年	179,455.70	16,247.74	-	-
世贸铭城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2023 年	177,321.20	24,659.24	8,417.36	-
世贸铭城项目 DK3 地块	2021 年 7 月	2024 年	146,739.92	16,433.15	-	-
世贸馨城项目 DK1 地块	2021 年 7 月	2024 年	145,806.05	15,233.25	-	-
世贸馨城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2023 年	151,293.00	17,168.77	6,510.27	-
合计	-	-	2,182,582.30	498,173.97	549,447.02	759,303.03

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	竣工时间	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
越秀苑二期 1 号楼	2010 年	0.00	0.00	93.68
和源福邸	2010 年	665.32	749.32	785.32
静安广场	2021 年	77,185.35	-	-
和源大楼	2010 年	-	-	173.42
和源祥邸	2011 年	15.00	15.00	15.00
和源企业广场	2011 年	4,804.87	4,804.87	4,840.87
和源名城一期	2011 年	1,475.59	1,475.59	1,531.68
和源名城二期	2014 年	1,755.00	1,755.00	1,836.43
佘山和园一期	2014 年	7,759.44	11,0426.95	117,969.99
佘山和园二期	2020 年	227,740.12	207,996.46	-

项目名称	竣工时间	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
和源馨苑	2015 年	3,441.28	3,441.28	3,876.00
桥东二期商办楼	2021 年	153,405.75	-	-
海宸尊域一期	2018/2020 年	59,571.70	11,376.36	19,142.15
海宸尊域二期	2020 年	52,906.94	94,563.05	-
合计		590,726.34	436,603.87	150,264.53

最近三年末，公司存货中的待开发土地情况如下：

单位：万元、平方米

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
XXJH-2016-028	57,247.00	200,364.00	2022 年	6,493.73	6,493.73	6,394.41
XXJH-2017-008-01	67,542.00	170,228.64	2021 年	-	10,095.90	7,916.23
XXJH-2017-008-02	43,554.00	169,145.29	2020 年	-	-	5,104.73
XXJH-2017-009-01	57,891.00	220,264.35	2021 年	-	8,405.16	6,778.46
XXJH-2017-009-02	57,975.00	229,847.67	2020 年	-	-	6,788.29
XXJH-2017-009-03	59,301.00	227,113.79	2021 年	-	8,609.88	6,943.56
合计				6,493.73	33,604.67	39,925.68

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 28,307.73 万元、31,789.48 万元、21,232.20 万元和 28,391.88 万元，占总资产的比例分别为 2.03%、2.19%、1.46% 和 1.92%。2020 年公司其他流动资产较 2019 年末增加 3,481.75 万元，增幅 12.30%，主要系预缴待抵扣税金增加以及因执行新收入准则确认的合同取得成本；2021 年末公司其他流动资产较 2020 年末减少 10,577.28 万元，大幅下降 33.21%，主要系待抵扣税金减少。

最近三年末，公司其他流动资产情况：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预交及待抵扣税金	20,190.36	30,497.86	28,307.73
合同取得成本	1,041.85	1,291.62	-
合计	21,232.20	31,789.48	28,307.73

(2) 非流动资产分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 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
可供出售金融资产		-	-	-			-	-
长期股权投资	16,166.18	1.09	16,381.75	1.12	18,286.85	1.26	19,864.57	1.43
其他权益工具投资	11,405.78	0.77	11,901.78	0.82	13,820.73	0.95	13,041.15	0.94
投资性房地产	6,039.00	0.41	6,141.51	0.42	6,551.43	0.45	6,579.61	0.47
固定资产	243,719.86	16.47	140,110.12	9.60	142,490.72	9.81	126,127.39	9.05
在建工程	7,984.28	0.54	7,969.09	0.55	7,179.88	0.49	3,409.60	0.24
生产性生物资产		-	-		-		-	-
无形资产	22,600.78	1.53	22,782.19	1.56	23,473.16	1.62	24,156.72	1.73
长期待摊费用	3,358.45	0.23	2,799.13	0.19	5,080.87	0.35	6,768.35	0.49
递延所得税资产	14,905.42	1.01	14,830.95	1.02	8,618.41	0.59	4,444.47	0.32
其他非流动资产	18,261.66	1.23	18,225.78	1.25			-	-
非流动资产合计	344,441.40	23.27	241,142.30	16.53	225,502.04	15.53	204,391.85	14.67

最近三年及一期末，发行人非流动资产金额分别为 204,391.85 万元、225,502.04 万元、241,142.30 万元和 344,441.40 万元，在总资产中的占比分别为 14.67%、15.53%、16.53%和 23.27%。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 19,864.57 万元、18,286.85 万元、16,381.75 万元和 16,166.18 万元，占总资产的比重分别为 1.43%、1.26%、1.12%和 1.09%。根据《西藏城市发展投资股份有限公司拟以财务报告为目的对其持有的长期股权投资进行公允价值计量评估说明》（东洲评报字〔2019〕第 0329 号），发行人对国能新材料的长期股权投资于评估基准期 2018 年 12 月 31 日在市场状况下，公允价值评估值为 250.88 万元，评估减值 730.78 万元。

截至 2021 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2020 年末金额	2021 年变动情况			2021 年末金额	2021 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	4,817.57	-	300.19	-320.00	4,797.75	-
西藏国能矿业发展有限公司	12,451.87	-	-1,380.32	-	11,071.55	-

名称	2020 年末金额	2021 年变动情况			2021 年末金额	2021 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		
西藏旺盛投资有限公司	1,017.42	-	-504.97	-	512.44	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-		-	730.73	730.73
赛特（上海）商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	19,017.58	-	-1,585.11	-320.00	17,112.48	730.73

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2019 年末金额	2020 年变动情况			2020 年末金额	2020 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	4,792.47	-	345.09	-320.00	4,817.57	-
西藏国能矿业发展有限公司	14,010.90	-	-1,559.03	-	12,451.87	-
西藏旺盛投资有限公司	1,061.20	-	-43.78	-	1,017.42	-
陕西国能新材料有限公司	730.73	-	-	-	730.73	730.73
赛特（上海）商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	20,595.30	-	-1,257.72	-320.00	19,017.58	730.73

截至 2019 年末，发行人长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

名称	2018 年末金额	2019 年变动情况			2019 年末金额	2019 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	3,681.92	1,060.00	370.55	-320.00	4,792.47	-
西藏国能矿业发展有限公司	15,932.83	-	-1,921.93	-	14,010.90	-
西藏旺盛投资有限公司	1,103.09	-	-41.89	-	1,061.20	-
陕西国能新材料有限公司	981.66	-	-250.93	-	730.73	730.73
赛特（上海）商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	21,699.51	1,060.00	-1,844.20	-320.00	20,595.30	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 6,579.61 万元、6,551.43 万元、6,141.51 万元和 6,039.00 万元，占总资产的比例分别为 0.47%、0.45%、0.42% 和 0.41%，呈逐年减少趋势，主要系计提折旧所致。

截至 2021 年末，公司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
北方大厦 1-20 楼	上海	2,157.01
中兴路 1286 号 204 室	上海	64.65
秣陵路 100 号	上海	1,021.7
汾西路 38, 2 号	上海	311.68
汾西路 25 号	上海	198.28
普善路 115 号 101、102 室, 139 号 204 室	上海	1,081.87
汾西路 50 号	上海	126.28
广延路 148 号	上海	803.40
俞泾港路 6 号 6-7 楼	上海	10.91
西安锂碳产业园	西安	365.74
合计		6,141.51

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 126,127.39 万元、142,490.72 万元、140,110.12 万元和 243,719.86 万元，占总资产的比例分别为 9.05%、9.81%、9.60%和 16.47%。2022 年 3 月末公司固定资产较 2021 年末增加 103,609.74 万元，增幅 73.95%，主要系静安广场商场开业，由存货转入固定资产。

最近三年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	139,848.57	99.82	142,153.54	99.76	125,680.18	99.65
通用设备	243.39	0.17	310.49	0.22	404.97	0.32
运输设备	17.13	0.01	25.49	0.02	40.88	0.03
其他设备	1.03	0.00	1.20	0.00	1.37	0.00
合计	140,110.12	100.00	142,490.72	100.00	126,127.39	100.00

截至 2021 年末，公司未办妥产权证书的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佘山和园会所	12,722.33	正在办理中

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3,409.60万元、7,179.88万元、7,969.09万元和7,984.28万元，占总资产的比例为0.24%、0.49%、0.55%和0.54%。2020年末公司在建工程较2019年末增加3,770.28万元，增幅110.58%，主要系孙公司国能锂业开发的纳米碳新材料工程建设项目持续投资建设所致。

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	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
200吨/年纳米碳新材料工程建设项目	7,969.09	7,179.88	3,291.93
办公楼装修项目	-	-	117.67
合计	7,969.09	7,179.88	3,409.60

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24,156.72万元、23,473.16万元、22,782.19万元和22,600.78万元，占总资产的比例为1.73%、1.62%、1.56%和1.53%，呈持续减少趋势，主要系无形资产计提摊销所致。

最近三年及一期末，公司无形资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
土地使用权	19,692.32	20,150.07	20,607.82
土地承包经营权	2,994.39	3,215.26	3,436.13
软件	95.48	107.83	112.77
合计	22,782.19	23,473.16	24,156.72

截至 2021 年末，无形资产的具体明细情况如下：

单位：万元

项目	所在城市	无形资产账面余额
西安锂碳产业园土地使用权	西安	4,068.37
春秋庄园土地承包经营权	西安	2,994.39
世贸之都土地使用权	西安	8,800.09
世贸之都商管系统软件	西安	93.39
西安和润商管系统软件	西安	2.09
藏投酒店土地使用权	上海	6,823.85
合计		22,782.19

6) 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 0.00 万元、0.00 万元、18,225.78 万元和 18,261.66 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.00%、1.25% 和 1.23%，主要系 2021 年上海国投置业有限公司将桥东二期项目消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，尚未进行结算。

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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	666,123.19	59.89	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00	603,447.26	57.75
非流动负债合计	446,151.98	40.11	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00	441,444.27	42.25
负债合计	1,112,275.17	100.00	1,091,696.14	100.00	1,093,669.50	100.00	1,044,891.54	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 1,044,891.54 万元、1,093,669.50 万元、1,091,696.14 万元和 1,112,275.17 万元，呈较快增长趋势。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 57.75%、52.00%、58.21% 和 59.89%，非流动负债占负债总额的比例分别为 42.25%、48.00%、41.79% 和 40.11%，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	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	10,013.29	0.90	10,013.29	0.92	30,038.62	2.75	50,123.96	4.80
应付账款	153,068.37	13.76	185,345.74	16.98	124,760.36	11.41	114,497.72	10.96
预收款项	734.40	0.07	456.48	0.04	211.02	0.02	165,535.49	15.84
合同负债	216,030.82	19.42	158,020.27	14.47	228,312.89	20.88	-	-
应付职工薪酬	326.61	0.03	487.00	0.04	402.41	0.04	425.40	0.04
应交税费	27,696.10	2.49	26,242.30	2.40	21,929.53	2.01	14,474.71	1.39
其他应付款	81,962.50	7.37	81,341.29	7.45	87,989.96	8.05	95,372.35	9.13
一年内到期的非流动负债	166,433.74	14.96	168,760.69	15.46	55,953.77	5.12	162,358.41	15.54
其他流动负债	9,857.37	0.89	4,823.63	0.44	19,114.13	1.75	659.22	0.06
流动负债合计	666,123.19	59.89	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00	603,447.26	57.75

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 603,447.26 万元、568,712.69 万元、635,490.69 万元和 666,123.19 万元，在总负债中占比分别为 57.75%、52.00%、58.21% 和 59.89%。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 50,123.96 万元、30,038.62 万元、10,013.29 万元和 10,013.29 万元，占总负债的比重 4.8%、2.75%、0.92% 和 0.90%。其中，2020 年末短期借款金额较 2019 年末减少 20,085.34 万元，降幅为 40.07%；2021 年末短期借款金额较 2020 年末减少 20,025.33 万元，降幅为 66.67%，主要系归还部分短期借款所致。

最近三年末，发行人短期借款明细如下表所致：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
保证借款	-	30,000.00	20,000.00
信用借款	10,000.00	-	30,000.00
应付利息	13.29	38.62	123.96
合计	10,013.29	30,038.62	50,123.96

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 114,497.72 万元、124,760.36 万元、185,345.74 万元和 153,068.37 万元，占总负债的比例分别为 10.96%、11.41%、16.98% 和 13.76%，随着公司各项目建设不断推进，最近三年末公司应付账款呈持续增长趋势。2022 年 3 月末公司应付账款较 2021 年末减下降 17.41%，主要系当期应付账款支付增加所致。

最近三年末，公司应付账款明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
工程款	172,248.56	111,291.71	101,094.68
物业费	1,531.06	1,188.18	967.83
广告费	19.09	5.88	30.02
其他	301.10	375.45	559.97
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

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
销售代理费	2.00	192.16	145.33
贷款	502.44	965.49	-
装修补贴款	-	-	77.93
应付货款	-	-	880.46
合计	185,345.74	124,760.36	114,497.72

截至 2021 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	33,311.38	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	7,233.47	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
五洋建设集团股份有限公司	2,627.03	未付工程款
合计	53,913.38	-

截至 2020 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	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	16,144.15	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	7,247.77	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
陕西有色建设有限公司	914.60	未付工程款
合计	35,048.01	-

截至 2019 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	期末余额	未偿还或结转的原因
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
上海建工五建集团有限公司	2,303.53	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
通州建总集团有限公司	2,145.92	未付工程款
上海二十冶建设有限公司	1,435.58	未付工程款
舜杰建设(集团)有限公司	1,285.91	未付工程款
合计	17,912.43	-

3) 预收款项

发行人预收款项主要为预收预售房款和现房款等。最近三年及一期末，预收款项余额分别为 165,535.49 万元、211.02 万元、456.48 万元和 734.40 万元，占总负债的比例分别为 15.84%、0.02%、0.04%和 0.07%。2020 年末公司预收款项较 2019 年末大幅减少 165,324.47 万元，主要系根据新收入准则，预收现房款及预收预售房款调整至“合同负债”科目列示所致。2021 年末公司预收款项较 2020 年末增加 245.46 万元，增幅 116.32%；2022 年 3 月末，公司预收款项较 2021 年末增长 60.88%，主要系预收租金增加所致。

最近三年末，公司预收款项明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收现房款	-	-	49,791.43
预收预售房款	-	-	109,612.94
预收租金	177.41	85.86	76.04
预收车位款	-	-	5,915.30
预收住宿款	159.23	97.05	71.32
预收其他款项	119.50	28.11	68.46
预收货款	0.34	-	-
合计	456.48	211.02	165,535.49

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 0.00 万元、228,312.89 万元、158,020.27 万元和 216,030.82 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、20.88%、14.47%和 19.42%，整体呈波动趋势，主要为预收房款。公司 2020 年末合同负债余额较 2019 年末增加 228,312.89 万元，主要系根据新收入准则，预收现房款及预收预售房款由“预收账款”科目调整至“合同负债”科目列示所致，且孙公司广富林置业和泉州上实置业 2020 年均有新开盘，预收售房款较上期有所增加。公司 2021 年末合同负债余额较 2020 年末减少 70,292.62 万元，降幅为 30.79%，主要系海宸尊域二期项目竣工交付，预收预售房款结转收入所致。2022 年 3 月末，公司合同负债余额较 2021 年末增加 58,010.55 万元，增幅为 36.71%，主要系上海佘山和园项目开盘销售形成的预收售房款。

最近三年末，公司合同负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收现房款	153,737.20	120,070.80	-
预收预售房款	-	99,964.75	-
预收车位款	4,283.07	8,277.34	-
合计	158,020.27	228,312.89	-

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 95,372.35 万元、87,989.96 万元、81,341.29 万元和 81,962.50 万元，占总负债的比例分别为 9.13%、8.05%、7.45%和 7.37%，整体呈下降趋势，主要为往来款项及借款等。2020 年末公司其他应付款较 2019 年末减少 7,382.39 万元，降幅 7.74%；2021 年末公司其他应付款较 2020 年末减少 6,648.67 万元，降幅 7.56%；2022 年 3 月末，公司其他应付款较 2021 年末基本保持稳定。

最近三年末，公司其他应付款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款项	81,341.29	87,989.96	95,372.35
合计	81,341.29	87,989.96	95,372.35

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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
往来款及借款	71,792.78	76,994.55	85,659.57
保证金及押金	1,647.95	762.38	1,003.21
其他	7,900.55	10,233.03	8,709.57
合计	81,341.29	87,989.96	95,372.35

截至 2021 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	39,464.53	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	42,626.93	-

截至 2020 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	38,247.51	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	29,001.84	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	2,865.75	尚未支付的动迁款
合计	70,115.10	-

截至 2019 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
北方集团	36,920.88	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	2,310.93	尚未支付的动迁款
厦门达沃斯投资管理有限公司	5,373.80	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	33,204.07	项目尚在开发
合计	77,809.69	-

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 162,358.41 万元、55,953.77 万元、168,760.69 万元和 166,433.74 万元，占总负债的比重分别为 15.54%、5.12%、15.46% 和 14.96%，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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	97,364.00	55,859.04	162,125.00
一年内到期的应付债券	70,471.38	-	-
应付利息	925.31	94.74	233.41
合计	168,760.69	55,953.77	162,358.41

(2) 非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 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	423,126.84	38.04	433,426.56	39.70	430,608.24	39.37	347,701.88	33.28
应付债券	20,294.22	1.82	20,047.97	1.84	91,164.10	8.34	90,737.21	8.68
递延收益	41.77	0.00	41.77	0.00	-	-	-	-

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019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
递延所得税负债	2,689.15	0.24	2,689.15	0.25	3,184.46	0.29	3,005.19	0.29
非流动负债合计	446,151.98	40.11	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00	441,444.27	42.25

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 441,444.27 万元、524,956.80 万元、456,205.45 万元和 446,151.98 万元，在总负债中占比分别为 44.25%、48.00%、41.79%和 40.11%。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 347,701.88 万元、430,608.24 万元、433,426.56 万元和 423,126.84 万元，占总负债的比例分别为 33.28%、39.37%、39.70%和 38.04%。公司 2021 年末长期借款余额较 2020 年末增加 2,818.32 万元，增幅 0.65%，主要系增加的信用借款。随着公司业务范围的不断扩大，公司的长期借款水平总体呈增长趋势。

最近三年末，公司长期借款分类情况如下：

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
质押借款	-	-	-
抵押借款	262,781.30	280,565.15	264,370.00
保证借款	59,994.51	59,996.84	50,000.00
信用借款	110,000.00	89,364.00	32,712.50
小计	432,775.80	429,925.98	347,082.50
应付利息	650.75	682.26	619.38
合计	433,426.56	430,608.24	347,701.88

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 90,737.21 万元、91,164.10 万元、20,047.97 万元和 20,294.22 万元，占总负债的比例分别为 8.68%、8.34%、1.84%和 1.82%。2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末减少 71,116.13 万元，降幅 78.01%，主要系一年内到期的“15 藏城发”公司债券转入“一年内到期的非流动负债”科目列示所致。

截至 2022 年 3 月末，公司存续债券明细如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	发行规模	余额	发行起始日	期限	票面利率	证券类别
20 藏城发	2	2	2020-11-13	3+2	4.50	一般公司债
15藏城投	9	7.055	2015-10-15	5+2	5.00	一般公司债

（3）有息负债情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人的有息负债余额为 685,087.77 万元，发行人的有息负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期借款和应付债券构成。

最近三年及一期末，发行人有息负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,013.29	1.46	10,013.29	1.44	30,038.62	4.43	50,123.96	6.87
其他应付款	65,219.68	9.52	64,968.19	9.32	70,307.76	10.37	78,947.56	10.82
一年内到期的非流动负债	166,433.74	24.29	168,760.69	24.20	55,953.77	8.25	162,358.41	22.24
长期借款	423,126.84	61.76	433,426.56	62.17	430,608.24	63.50	347,701.88	47.64
应付债券	20,294.22	2.96	20,047.97	2.88	91,164.10	13.44	90,737.21	12.43
有息负债合计	685,087.77	100.00	697,216.70	100.00	678,072.49	100.00	729,869.02	100.00

截至 2021 年末，发行人有息负债的到期情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
短期借款	10,000.00	-	-	-	-	-
其他应付款	-	-	16,290.80	-	-	24,920.31
一年内到期的非流动负债	167,914.00	-	-	-	-	-
长期借款	-	143,670.00	154,410.00	71,634.51	-	63,061.30
应付债券	-	20,000.00	-	-	-	-
合计	177,914.00	163,670.00	170,700.80	71,634.51	-	87,981.61

注：上表中各科目的披露口径为有息债务截至 2021 年末的本金金额；假设公司应付债券（20 藏城发）于 2023 年 11 月全额回售。

截至 2021 年末，公司有息负债类型情况如下：

单位：万元

项目	信用借款	保证借款	抵押借款	合计
短期借款	10,000.00	-	-	10,000.00
其他应付款	41,211.12	-	-	41,211.12

一年内到期的非流动负债	102,842.00	2.00	65,070.00	167,914.00
长期借款	110,000.00	59,994.51	262,781.30	432,775.80
应付债券	-	20,000.00	-	20,000.00
合计	264,053.12	79,996.51	327,851.30	671,900.92

注：上表中各科目的披露口径为有息债务截至 2021 年末的本金金额。

截至 2021 年末，发行人主要银行借款情况如下：

单位：万元

借款主体	贷款银行	贷款余额	借款日	还款日
发行人	上海银行（委贷）	55,000.00	2020/11/20	2023/11/17
	上海银行（委贷）	20,000.00	2021/1/5	2023/11/17
	上海银行（委贷）	15,000.00	2021/2/5	2023/11/17
	上海银行（委贷）	10,000.00	2021/8/26	2024/5/25
	上海银行（委贷）	10,000.00	2021/12/29	2024/5/25
	宁波银行	10,000.00	2021/7/29	2022/7/28
	厦门国际银行	4,592.00	2020/5/29	2022/5/27
	厦门国际银行	8,200.00	2020/6/17	2022/5/27
	农商行静安支行	9,500.00	2019/6/18	2022/6/17
	农商行静安支行	10,000.00	2019/6/28	2022/6/17
国投置业	宁波银行长宁支行	10,000.00	2021/12/23	2036/10/31
	宁波银行长宁支行	8,000.00	2017/10/27	2032/9/20
	光大银行上海静安支行	19,996.51	2020/5/25	2025/5/25
	光大银行上海静安支行	10,000.00	2020/6/16	2025/5/25
	光大银行上海静安支行	20,000.00	2020/7/8	2025/5/25
	光大银行上海静安支行	10,000.00	2020/8/6	2025/5/25
上实置业	广发银行	25,000.00	2021/9/15	2022/9/14
广富林置业	农业银行闸北支行（银团）	31,805.00	2018/3/2	2023/3/1
	农商银行闸北支行（银团）	9,541.00	2018/3/2	2023/3/1
	浦发银行闸北支行（银团）	12,324.00	2018/3/2	2023/3/1
和润置业	交通银行	25,280.00	2020/1/17	2024/12/31
		52,520.00	2020/1/19	2024/12/31
		14,140.00	2020/5/31	2025/5/21
		2,270.00	2020/8/14	2024/12/31
		1,750.00	2020/9/24	2024/12/31
		8,590.00	2020/11/13	2024/12/31
		1,450.00	2020/12/11	2024/12/31
		4,800.00	2021/1/15	2024/12/31
		5,700.00	2021/2/15	2024/12/31
		9,400.00	2021/3/17	2024/12/31

借款主体	贷款银行	贷款余额	借款日	还款日
		1,800.00	2021/4/28	2024/12/31
		3,850.00	2021/5/20	2024/12/31
		2,600.00	2021/6/24	2024/12/31
		3,400.00	2021/6/28	2024/12/31
		1,100.00	2021/7/30	2024/12/31
		4,300.00	2021/9/23	2024/12/31
		3,500.00	2021/10/19	2024/12/31
		5,150.00	2021/10/27	2024/12/31
		7,340.00	2021/11/25	2024/12/31
		6,900.00	2021/12/23	2024/12/31
藏投酒店	工商银行	39,789.06	2020/6/30	2035/6/23
		4,678.23	2020/7/23	2035/6/23
		386.87	2020/8/14	2035/6/23
		487.14	2021/1/8	2035/6/23
世贸铭城	中信银行	20,000.00	2021/10/27	2024/9/17
合计		540,139.81	-	-

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摘要“第二节 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”。

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	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	81,966.07	22.29	81,966.07	22.33	81,966.07	22.88	81,966.07	23.55
资本公积	164,164.67	44.64	164,164.67	44.73	164,164.67	45.83	164,164.67	47.16
其它综合收益	7,147.84	1.94	7,643.84	2.08	9,083.05	2.54	8,498.36	2.44
盈余公积	3,510.94	0.95	3,510.94	0.96	1,715.17	0.48	1,390.71	0.40
未分配利润	114,208.59	31.05	111,473.09	30.37	102,242.50	28.55	92,599.19	26.60
归属于母公司所有者权益合计	370,998.11	100.87	368,758.61	100.47	359,171.47	100.28	348,619.01	100.15
少数股东权益	-3,205.51	-0.87	-1,707.90	-0.47	-1,003.05	-0.28	-528.34	-0.15
所有者权益合计	367,792.60	100.00	367,050.71	100.00	358,168.42	100.00	348,090.67	100.00

最近三年及一期末，公司所有者权益分别为 348,090.67 万元、358,168.42 万元、367,050.71 万元和 367,792.60 万元。随着公司经营积累，报告期内发行人所有者权益呈稳步增长趋势。

（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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	56,204.23	251,445.78	186,382.15	134,382.00
营业成本	37,718.95	176,480.69	122,918.49	76,353.96
营业利润	5,061.65	22,974.34	21,070.59	16,899.12
利润总额	5,026.14	22,480.61	20,206.71	16,888.90
净利润	1,237.89	11,141.17	10,647.96	10,652.52
归属于母公司所有者的净利润	2,735.50	11,846.02	11,122.67	10,637.43
综合收益总额	741.89	251,445.78	186,382.15	11,264.55
营业毛利率	32.89	29.81	34.05	43.18

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、商品销售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为 134,382.00 万元、186,382.15 万元、251,445.78 万元和 56,204.23 万元，最近三年呈持续快速增长趋势。

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 83.25%、95.57%、96.13% 和 95.54%。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 38.95%、32.10%、27.81% 和 30.27%，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，发行人商品销售业务收入分别为 6,937.24 万元、2,533.40 万元、2,418.70 万元和 882.23 万元，毛利率分别为 22.40%、69.96%、68.21% 和 98.34%，毛利率水平较高，主要系静安荟奥莱公园项目的折旧、物业费的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 5,140.09 万元、4,594.86 万元、5,389.90 万元和 1,314.74 万元，毛利率分别为 92.99%、88.33%、90.38% 和 89.98%。最近三年，受新冠肺炎疫情影响，公司酒店被政府指定为隔离酒店，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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
销售费用	2,745.57	11,385.48	9,932.14	9,876.90
管理费用	3,084.59	11,829.82	10,861.44	11,146.12
财务费用	4,132.40	10,112.60	3,866.42	4,365.12
合计	9,962.56	33,327.90	24,660.00	25,388.14
占营业总收入的比例	17.73	13.25	13.23	18.89

最近三年及一期，公司期间费用分别为 25,388.14 万元、24,660.00 万元、33,327.90 万元和 9,962.56 万元，占营业收入的比例分别为 18.89%、13.23%、13.25% 和 17.73%，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，期间费用占比总体水平较高但有所下降，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 9,876.90 万元、9,932.14 万元、11,385.48 万元和 2,745.57 万元，主要系销售代理费用和广告费，占当期营业收入的比例分别为 7.35%、5.33%、4.53% 和 4.88%，随着公司营收规模的上升，销售费用也呈波动上升趋势。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 11,146.12 万元、10,861.44 万元、11,829.82 万元和 3,084.59 万元，占当期营业收入的比例分别为 8.29%、5.83%、4.70% 和 5.49%，公司管理费用主要为职工薪酬和折旧费用，随着公司业务规模扩大逐年增加。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 4,365.12 万元、3,866.42 万元、10,112.60 万元和 4,132.40 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.25%、2.07%、4.02% 和 7.35%。发行人财务费用规模呈波动上升趋势，主要系报告期内利息费用变化较大所致。

3、投资收益分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-1,585.11	-1,257.72	-1,844.20
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	304.00	672.50
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	-	41.42	-
委贷收益	-	-	116.36
合计	-1,585.11	-912.30	-1,055.34

最近三年，公司投资收益分别为-1,055.34万元、-912.30万元和-1,585.11万元，主要为公司对联营企业的投资收益、委贷收益、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。报告期内，联营企业国能矿业、旺盛投资、国能新材料均为亏损状态，公司对联营企业的投资收益持续为负；委贷收益来源于公司对国能矿业的委托贷款利息收入。

4、营业外收支分析

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业外收入	6.09	64.38	1,868.60	59.25
营业外支出	41.61	558.11	2,732.48	69.47

最近三年及一期，公司营业外收入分别为59.25万元、1,868.60万元、64.38万元和6.09万元，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，报告期内分别为69.47万元、2,732.48万元、558.11万元和41.61万，金额均较小。

（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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	125,218.08	198,665.31	287,717.30	237,091.20
经营活动现金流出小计	67,014.60	225,192.73	210,263.55	200,624.16
经营活动产生的现金流量净额	58,203.48	-26,527.42	77,453.75	36,467.04
投资活动现金流入小计	-	820.02	9,702.57	72,626.49
投资活动现金流出小计	44.42	3,213.28	24,569.23	24,071.76
投资活动产生的现金流量净额	-44.42	-2,393.26	-14,866.66	48,554.73

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	-	189,100.00	401,184.07	167,070.00
筹资活动现金流出小计	20,433.04	204,845.98	490,973.34	132,196.23
筹资活动产生的现金流量净额	-20,433.04	-15,745.98	-89,789.27	34,873.77
现金及现金等价物净增加额	37,726.01	-44,666.66	-27,202.18	119,895.54
期末现金及现金等价物余额	122,065.26	84,339.25	129,005.91	156,208.09

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 36,467.04 万元、77,453.75 万元、-26,527.42 万元和 58,203.48 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 2020 年度经营活动现金流量净额较 2019 年度增加 40,986.71 万元，主要系房地产项目销售预收房款较上期增多；公司 2021 年度公司经营活动现金流量净额较 2020 年度减少 103,981.17 万元，主要系发行人 2021 年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款。

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 48,554.73 万元、-14,866.66 万元、-2,393.26 万元和-44.42 万元。报告期内，发行人投资活动现金流入主要为收到联营企业的投资收益及理财产品的投资回收；投资活动现金流出主要为纳米碳新材料工程建设项目及静安广场商场项目持续投资建设支出。2020 年发行人投资活动现金流量净额较 2019 年度大幅减少，主要系理财产品已于 2019 年度收回，且在建工程项目投资建设支出较大。

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 34,873.77 万元、-89,789.27 万元、-15,745.98 万元和-20,433.04 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。

（四）偿债能力分析

项目	2022年3月31日/ 2022年1-3月	2021年12月31日/ 2021年度	2020年12月31日/ 2020年度	2019年12月31日/ 2019年度
资产负债率（%）	75.15	74.84	75.33	75.01
流动比率（倍）	1.70	1.92	2.16	1.97
速动比率（倍）	0.25	0.19	0.35	0.38
EBITDA（亿元）	-	4.09	3.25	2.89
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.21	1.28	0.99
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。

最近三年及一期末，公司流动比率分别为1.97倍、2.16倍、1.92倍和1.70倍，速动比率分别为0.38倍、0.35倍、0.19倍和0.25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75.01%、75.33%、74.84%和75.15%，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，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.99倍、1.28倍和1.21倍，报告期内公司不断提高的盈利能力带动了EBITDA利息保障倍数的增长。

综上，公司利息保障倍数处于合理的水平，长短期偿债指标均处于正常水平。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

单位：次/年

财务指标	2022年3月31日/	2021年12月31日/	2020年12月31日/	2019年12月31日/
------	-------------	--------------	--------------	--------------

	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	188.80	70.23	32.79	12.06
存货周转率（次/年）	0.15	0.17	0.12	0.09
总资产周转率（次/年）	0.15	0.17	0.13	0.10

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。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为12.06次/年、32.79次/年、70.23次/年和188.80次/年。近年来，发行人应收账款周转率稳步提升，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0.09次/年、0.12次/年、0.17次/年和0.15次/年。由于发行人地产开发及项目建设周期较长，存货周转率较低。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.10次/年、0.13次/年、0.17次/年和0.15次/年，总体保持稳定。

（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，一方面从事普通商品住宅的开发与销售，另一方面承担了静安区重点工程、重点旧区改造等建设项目被拆迁居民的动迁安置房建设的任务。

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

公司控股股东和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

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要投资”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营、联营企业情况

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要投资”之“（二）主要参股公司情况”。

（4）其他关联方

截至2021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
上海北方企业（集团）有限公司	集团同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海海爽实业有限公司	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	公司董事长陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事

陈卫东	公司董事长
王信菁	公司董事
吴素芬	职工监事

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	2021年度	2020年度	2019年度
上海北方物业管理有限公司	物业管理	166.40	162.42	177.88
北方集团	支付动迁房源款	-	-	1,524.06

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	2021年度	2020年度	2019年度
上海星舜置业有限公司	劳务服务费	-	7.90	-
金昌国锂	车辆处置	-	-	10.00
陈卫东	房屋销售	-	628.57	-
王信菁	房屋销售	-	746.47	-
王柏东	房屋销售	-	-	310.75

(2) 关联租赁

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021年度	2020年度	2019年度
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	18.35	18.35	17.47

(3) 关联担保

截至2021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	广富林置业	100,000.00	39,756.00	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	国投置业	60,000.00	59,996.51	2025/5/26	2027/5/25	否
发行人	上实置业	45,000.00	25,000.00	2022/9/15	2025/9/14	否
北方城投	广富林置业	35,000.00	13,941.00	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	世贸铭城	65,000.00	20,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否

截至2020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
北方城投	上实置业	140,000.00	47,145.50	2022/4/30	2024/4/29	否
发行人	广富林置业	100,000.00	81,977.80	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	国投置业	60,000.00	59,996.83	2025/5/26	2027/5/25	否
北方城投	广富林置业	35,000.00	28,692.20	2023/3/2	2025/3/1	否

截至2019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	广富林置业	100,000.00	100,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
发行人	国投置业	120,000.00	61,500.00	2020/1/30	2022/1/29	否
发行人	和润置业	70,000.00	50,000.00	2020/8/25	2022/8/24	否
北方城投	上实置业	140,000.00	75,820.00	2022/4/30	2024/4/29	否
北方城投	广富林置业	35,000.00	35,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
北方集团	发行人	30,000.00	30,000.00	2020/1/23	2022/1/22	否
藏投酒店	发行人	10,000.00	10,000.00	2020/3/20	2022/3/19	否
藏投酒店	发行人	10,000.00	10,000.00	2020/2/1	2022/1/31	否

(4) 关联方资金拆借

截至2021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%

截至2020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%

截至2019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	2021年度	2020年度	2019年度
拆入资金利息支出：			
北方集团	1,238.05	1,241.45	1,318.97
拆出资金利息收入：			
国能新材料	-	-	12.53
委托贷款利息收入：			
国能矿业	-	-	116.36

(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	2021 年末		2020 年末		2019 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	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	1.22	1.22
	上海和泰花园物业管理公司	146.18	146.18	146.18	146.18	146.18	146.18
	吴素芬	-	-	2.63	0.03	6.52	0.11

2) 关联方应付款项情况

单位：万元

科目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	上海北方物业管理有限公司	992.50	823.12	539.46
预收账款	王信菁	-	-	783.79
其他应付款	上海星舜置业有限公司	245.72	245.72	253.62
	北方小贷	3.90	3.90	3.90
	北方集团	40,727.01	39,488.95	38,239.85
	上海新和田投资发展有限公司	37.02	37.02	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	29.92	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	<p>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：公司与关联人发生的交易金额在 3,000 万元以下（不包含 3,000 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以下（不包含 5%）的关联交易，董事会具有决策权。</p>
ii	<p>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，应将该项提交股东大会审议。</p>
iii	<p>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。</p> <p>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。</p>

(2) 《关联交易决策制度》	
<p>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：</p>	
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>
<p>ii</p>	<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>
<p>iii</p>	<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，</p>

	<p>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> <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。</p> <p>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。</p> <p>第三十至三十二条进一步规定了关联交易披露的细则。</p>

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

西藏城市发展投资股份有限公司第九届董事会第六次会议于 2022 年 4 月 21 日在上海召开。经审议，决定拟以 2021 年年末总股本 819,660,744 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税），共计分配利润 14,753,893.39 元，本次分配后剩余未分配利润 262,597,350.20 元结转以后年度。本次不进行公积金转增，不进行送红股。该议案已经公司 2021 年度股东大会审议批准实施。

（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。截至 2021 年末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的余额为 8.47 亿元。

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

1、上海北方城市发展投资有限公司于 2009 年 8 月 31 日接到上海市闸北区人民法院的通知，受理了谢玉林诉北方城投一案。该案具体情况如下：2003 年 4 月 8 日，北方城投与谢玉林签订《上海市商品房预售合同》，将位于共和新路 111 弄永盛苑 6 幢房屋出售给谢玉林，房屋建设面积 3,085.69 平方米，房屋总价款为 17,897,002.00 元。合同签订以后，由于房屋交付问题双方发生纠纷，谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉，要求解除双方签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元及赔偿相关利息损失。

2011 年 3 月 18 日，上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决，判决北方城投支付原告谢玉林已付案外人违约金损失、交房违约金、未能实际使用房屋损失等费用。

2012 年 11 月 28 日，上海市第二中级人民法院对本案进行终审判决，判决北方城投与谢玉林解除所签订的《上海市商品房预售合同》，同时返还谢玉林房款 17,897,002.00 元并赔偿其损失 49,000,000.00 元。

终审判决后，谢玉林仍不服上述判决，向检察机关提出申诉。2013 年 6 月 25 日，上海市人民检察院作出沪检民抗（2013）29 号民事抗诉书，以原判决认定的基本事实缺乏证据证明且适用法律确有错误为由向上海市高级人民法院对本案提出抗诉。

2013 年 9 月 26 日上海市第二中级人民法院对本案进行了终审判决，北方城投应返还谢玉林房款 17,897,002.00 元；赔偿谢玉林不能履行合同损失 77,822,998.00 元；赔偿谢玉林办理权证及装修等直接损失 1,832,723.13 元；就前述几项支付的款项按同期银行存款利率支付利息（自 2010 年 1 月 20 日起至实际支付日止）；并承担一审案件受理费 501,690.20 元及房屋价值评估费 119,250.00 元，二审案件受理费 501,690.20 元。该判决生效后，闸北法院以（2013）闸执字第 2494 号立案执行，案件已执行完毕，相关赔偿款已经由闸北区国资委委托北方集团支付完成。

2013 年 10 月 12 日，北方城投接到上海市闸北区人民法院（2013）闸民三（民）初字第 2516 号应诉通知书，受理了谢玉林诉北方城投赔偿上述房屋使用收益（租金）损失共计人民币 3,397.50 万元。

2014 年 4 月 22 日，上海市闸北区人民法院作出（2013）闸民三（民）初字第 2516 号民事判决书，驳回原告谢玉林诉讼请求，案件受理费 211,675.00 元、评估费 40,540.00 元，由原告谢玉林承担。

上诉人谢玉林不服上海市闸北区人民法院作出（2013）闸民三（民）初字第 2516 号民事判决书，向上海市第二中级人民法院提起上诉。

2014 年 7 月 23 日上海市第二中级人民法院作出（2014）沪二中民二（民）终字第 1018 号民事判决书，驳回上诉，维持原判，二审案件受理费 211,675.00 元，由原告谢玉林承担。

2014 年 8 月 19 日，北方城投接到上海市高级人民法院（2014）沪高民一（民）申字第 1192 号应诉通知书，由上海市高级人民法院立案再审，经过上海市高级人民法院再审立案审查，再审理请求被驳回。

2017 年 12 月 12 日，谢玉林以利息部分未执行完毕为由，向静安区人民法院再次申请执行迟延履行期间的利息，执行金额为 3,937,697.67 元；2017 年 12 月 14 日，静安区人民法院作出（2017）沪 0106 执 8960 号执行裁定书，裁定冻结北方城投相应金额财产，同年 12 月 22 日，静安法院将冻结财产扣划至法院账户并赔付给谢玉林（北方集团后续已将该笔款项赔付给北方城投），北方城投对上述行为，向上海市第二中级人民法院提出复议申请。

2018 年 3 月 20 日，上海市第二中级人民法院作出（2018）沪 02 执复 44 号执行裁定书，驳回北方城投的复议申请。自 2018 年 3 月 20 日之后，本案件无进一步诉讼事项发生。

由于永盛苑楼盘为北方城投在 2009 年借壳雅砦藏药上市资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转入北方城投的净资产注入了上市公司。为确保上市公司及全体股东的利益，2010 年 2 月 3 日，闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司已开发房地产项目或有事项的承诺函》，承诺：西藏雅砦藏药股份有限公司与闸北区国资委签署的《非公开发行股份购买资产协议》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委注入上市公司的上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司，已开发并结转利润的项目，不存在重大质量隐患等问题，如出现北方城投及其下属子公司因在资产交割日前已开发结转利润的项目而需依法承担的赔付义务等，由闸北区国资委承担。

2、2020 年 7 月，陕西世贸之都建设开发有限公司与赛特（上海）商业投资管理有限公司就所签署的《委托经营管理合同》履行相关事宜产生争议，赛特商业因此向上海国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。

2021 年 4 月，世贸之都收到上海国际经济贸易仲裁委员会《裁决书》（（2021）沪贸仲裁字第 0362 号），仲裁庭依据本案合同的约定及相关法律规定，对本案进行终局裁决，判决世贸之都与赛特商业于 2017 年 7 月签署的《委托经营管理合同》自裁决作出之日起解除；世贸之都向赛特商业支付违约金人民币 2,100 万元；仲裁费总计人民币 371,550 元，由赛特商业承担 30%，即人民币 111,465 元，由世贸之都承担 70%，即人民币 260,085 元。鉴于赛特商业已全额预缴仲裁费，故世贸之都应向赛特商业支付人民币 260,085 元。世贸之都已于 2021 年 4 月支付违约金及仲裁费总计 21,260,085.00 元。

除上述事项外，报告期内发行人不存在其他对生产经营或偿债能力产生重大影响的重大诉讼及仲裁事项。

（四）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人所有权受限制资产账面价值 739,208.22 万元。明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	1,090.64	农民工工资保证金保函
存货	594,638.36	银行贷款抵押
固定资产	134,526.20	银行贷款抵押
投资性房地产	2,171.38	银行贷款抵押
无形资产	6,781.64	银行贷款抵押
合计	739,208.22	-

（五）重要承诺事项

1、截至 2021 年 12 月 31 日，公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、截至 2021 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、截至 2021 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、截至 2021 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、截至 2021 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

五、发行人 2022 年半年度主要财务情况

（一）发行人 2022 年半年度主要财务指标分析

根据发行人未经审计的 2022 年半年度财务报表，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

主要财务数据及财务指标	2022 年 6 月 30 日
资产总计	1,448,867.53
负债合计	1,081,260.94
所有者权益合计	367,606.59
归属于母公司所有者权益合计	372,332.52
流动比率（倍）	1.72
速动比率（倍）	0.23
资产负债率（%）	74.63

续：

单位：万元

主要财务数据及财务指标	2022 年 1-6 月
营业总收入	114,175.40
营业总成本	107,489.04
营业利润	7,024.75
利润总额	7,035.43
净利润	2,607.26
归属于母公司所有者的净利润	5,625.30
经营活动产生的现金流量净额	50,460.41
投资活动产生的现金流量净额	1,119.82
筹资活动产生的现金流量净额	-37,245.91

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人总资产为 1,448,867.53 万元，总负债为 1,081,260.94 万元，净资产为 367,606.59 万元，相比于 2021 年末有小幅减少。

2022 年 1-6 月，发行人营业收入较上年同期小幅提升，增幅为 9.57%，主要系本期泉州海宸尊域二期项目部分交付，结转对应收入所致。2022 年 1-6 月，发行人财务费用为 9,561.05 万元，较上年同期大幅提升，增幅为 97.46%，主要系本期桥东商办楼项目、静安广场项目均已竣工，借款利息转为费用化处理所致。

2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为 50,460.41 万元，较上年同期由负转正，主要系本期项目回款较多所致；2022 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为 1,119.82 万元，较上年同期增长 344.23%，主要系本期收到上海农商银行分红所致；2022 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-37,245.91 万元，较上年同期减少 28.90%，主要系本期归还了较多借款所致。

（二）发行人 2022 年半年度财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	99,764.22	85,429.89
应收账款	1,725.17	1,120.15

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预付款项	2,799.11	4,045.64
其他应收款	8,491.15	6,516.76
存货	951,489.43	1,099,259.92
其他流动资产	32,092.15	21,232.20
流动资产合计	1,096,361.23	1,217,604.56
非流动资产：		
长期股权投资	15,698.38	16,381.75
其他权益工具投资	11,133.78	11,901.78
投资性房地产	16,695.59	6,141.51
固定资产	242,099.35	140,110.12
在建工程	7,999.46	7,969.09
无形资产	22,427.76	22,782.19
长期待摊费用	3,162.30	2,799.13
递延所得税资产	15,028.01	14,830.95
其他非流动资产	18,261.66	18,225.78
非流动资产合计	352,506.29	241,142.30
资产总计	1,448,867.53	1,458,746.85
流动负债：		
短期借款	-	10,013.29
应付账款	160,783.26	185,345.74
预收款项	528.07	456.48
合同负债	190,141.40	158,020.27
应付职工薪酬	435.63	487.00
应交税费	22,222.44	26,242.30
其他应付款	93,258.24	81,341.29
一年内到期的非流动负债	159,284.66	168,760.69
其他流动负债	9,632.40	4,823.63
流动负债合计	636,286.10	635,490.69
非流动负债：		
长期借款	421,933.91	433,426.56
应付债券	20,502.01	20,047.97
递延收益	41.77	41.77
递延所得税负债	2,497.15	2,689.15
非流动负债合计	444,974.84	456,205.45
负债合计	1,081,260.94	1,091,696.14
所有者权益：		
实收资本	81,966.07	81,966.07

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
资本公积	164,164.67	164,164.67
其他综合收益	7,067.84	7,643.84
盈余公积	3,510.94	3,510.94
未分配利润	115,623.00	111,473.09
归属于母公司所有者权益合计	372,332.52	368,758.61
少数股东权益	-4,725.93	-1,707.90
所有者权益合计	367,606.59	367,050.71
负债和所有者权益总计	1,448,867.53	1,458,746.85

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
营业总收入	114,175.40	104,206.61
其中：营业收入	114,175.40	104,206.61
营业总成本	107,489.04	93,584.82
其中：营业成本	77,416.00	69,587.60
税金及附加	7,935.52	8,082.41
销售费用	5,710.64	5,388.22
管理费用	6,865.83	5,684.67
财务费用	9,561.05	4,841.91
加：其他收益	10.25	3.12
投资收益	492.64	-321.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-403.36	-321.65
公允价值变动收益		
信用减值损失	-164.49	-118.56
资产减值损失		-0.37
资产处置收益		
营业利润	7,024.75	10,184.32
加：营业外收入	95.67	13.81
减：营业外支出	84.99	248.87
利润总额	7,035.43	9,949.26
减：所得税	4,428.16	4,748.05
净利润	2,607.26	5,201.21
归属于母公司股东的净利润	5,625.30	5,590.68
少数股东损益	-3,018.03	-389.47
综合收益总额	2,031.26	5,201.21
归属于母公司股东的综合收益总额	5,049.30	5,590.68

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
归属于少数股东的综合收益总额	-3,018.03	-389.47

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	157,675.01	120,780.97
收到的税费返还	4,782.37	4,711.10
收到其他与经营活动有关的现金	2,690.43	3,511.53
经营活动现金流入小计	165,147.81	129,003.61
购买商品、接受劳务支付的现金	72,718.30	110,422.56
支付给职工以及为职工支付的现金	4,243.57	3,512.46
支付的各项税费	30,746.89	21,866.08
支付其他与经营活动有关的现金	6,978.64	10,885.14
经营活动现金流出小计	114,687.40	146,686.24
经营活动产生的现金流量净额	50,460.41	-17,682.63
投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	1,176.00	320.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.02
投资活动现金流入小计	1,176.00	320.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56.18	67.94
投资活动现金流出小计	56.18	67.94
投资活动产生的现金流量净额	1,119.82	252.08
筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	92,300.00	71,300.00
筹资活动现金流入小计	92,300.00	71,300.00
偿还债务支付的现金	114,998.78	85,705.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,547.13	14,489.13
筹资活动现金流出小计	129,545.91	100,194.61
筹资活动产生的现金流量净额	-37,245.91	-28,894.61
现金及现金等价物净增加额	14,334.33	-46,325.16
加：期初现金及现金等价物余额	84,339.25	129,005.91
期末现金及现金等价物余额	98,673.58	82,680.75

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	46,463.70	38,670.78
应收账款	12,552.13	12,552.13
其他应收款	475,940.52	484,450.41
其他流动资产	87.90	174.61
流动资产合计	535,044.25	535,847.93
非流动资产：		
长期股权投资	285,560.31	285,995.10
固定资产	0.74	0.80
非流动资产合计	285,561.05	285,995.89
资产总计	820,605.30	821,843.83
流动负债：		
短期借款		10,013.29
应付账款	1,536.93	1,515.34
应交税费	753.65	915.41
其他应付款	236,616.90	210,858.56
一年内到期的非流动负债	73,035.51	103,576.25
流动负债合计	311,942.99	326,878.85
非流动负债：		
长期借款	122,470.02	110,152.17
应付债券	20,502.01	20,047.97
非流动负债合计	142,972.03	130,200.14
负债合计	454,915.02	457,078.99
所有者权益：		
实收资本	81,966.07	81,966.07
资本公积	248,957.03	248,957.03
盈余公积	6,106.62	6,106.62
未分配利润	28,660.57	27,735.12
所有者权益合计	365,690.28	364,764.84
负债和所有者权益总计	820,605.30	821,843.83

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
营业收入	6,794.43	4,727.46
减：营业成本	339.72	423.83
税金及附加	48.92	34.05

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
销售费用	178.61	463.08
管理费用	742.05	698.17
财务费用	2,218.63	-1,296.00
加：其他收益	2.79	
投资收益	-434.79	-378.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
信用减值损失		0.10
营业利润	2,834.51	4,026.00
加：营业外收入		
减：营业外支出	10.00	
利润总额	2,824.51	4,026.00
减：所得税费用	423.68	972.60
净利润	2,400.83	3,053.40
综合收益总额	2,400.83	3,053.40

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	26.88	44.80
收到其他与经营活动有关的现金	261.06	336.30
经营活动现金流入小计	287.94	381.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2.50	2.50
支付给职工以及为职工支付的现金	24.30	4.33
支付的各项税费	1,043.96	1,238.01
支付其他与经营活动有关的现金	421.39	1,011.80
经营活动现金流出小计	1,492.15	2,256.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,204.21	-1,875.54
筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	22,300.00	35,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	172,259.69	90,707.71
筹资活动现金流入小计	194,559.69	125,707.71
偿还债务支付的现金	42,292.00	11,636.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,904.19	4,454.34
支付其他与筹资活动有关的现金	138,366.38	121,339.86
筹资活动现金流出小计	185,562.57	137,430.20

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月
筹资活动产生的现金流量净额	8,997.12	-11,722.49
现金及现金等价物净增加额	7,792.92	-13,598.03
加：期初现金及现金等价物余额	38,670.78	15,117.19
期末现金及现金等价物余额	46,463.70	1,519.16

第五节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2020〕2294 号），本次债券注册总额不超过 8 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为 6 亿元（含 6 亿元）。

二、本期债券的募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还即将到期的“15 藏城投”公司债券本金。“15 藏城投”公司债券的基本情况如下表：

单位：亿元、年

债券名称	票面利率	起息日期	到期日期	期限	债券余额	拟使用募集资金金额
15 藏城投	5.00%	2015-10-15	2022-10-15	5+2	7.055	6

三、本期募集资金专项账户管理安排

针对本期公司债券募集资金的管理，发行人将在发行前设立募集资金及偿债资金专户，分别用于募集资金的收取和划付以及存储和使用、本期债券还本付息资金的归集和划付等，不得用作其他用途；发行人将在募集资金到位后一个月内与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由募集资金专户和偿债资金专户开户银行和债券受托管理人共同对专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

四、本期债券募集资金运用对公司财务情况的影响

本期公司债券募集资金运用对公司财务情况将产生如下影响：

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，假设在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为 6 亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的

情况下，以截至 2022 年 3 月 31 日的财务数据为基础测算，公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用、本期债券募集资金净额为6亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2022年3月31日的财务数据为基础测算，公司合并财务报表的流动比率和速动比率将分别由1.70和0.25上升至1.87和0.27。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

五、募集资金使用承诺

公司承诺本期发行的公司债券仅用于中国证监会同意发行注册的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出；募集资金不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；募集资金不直接或间接用于购置土地。

六、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 17 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。

第六节 备查文件

一、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）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。

在本次债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅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>）查阅募集说明书及本摘要。

如对本次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：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

联系地址：上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 楼

法定代表人：李峰

联系人：邓文、田浩宗、涂嘉薇、路瑶

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200002

3、联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

法定代表人：崔洪军

联系人：田洋、刘畅

电话：021-23153830

传真：021-23153500

邮政编码：200001

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。

（此页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

西藏城市发展投资股份有限公司



2022 年 9 月 1 日