

债券代码：175245.SH

债券简称：20 藏城发

债券代码：137747.SH

债券简称：22 藏城发

## 西藏城市发展投资股份有限公司

### 关于 2022 年度公司债券信息补充披露的报告

#### 一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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）
2、债券简称	20 藏城发
3、债券代码	175245.SH
4、发行日	2020 年 11 月 13 日
5、起息日	2020 年 11 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 17 日
7、到期日	2025 年 11 月 17 日
8、债券余额	2
9、截止报告期末的利率(%)	4.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	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）
2、债券简称	22 藏城发
3、债券代码	137747.SH
4、发行日	2022 年 9 月 2 日
5、起息日	2022 年 9 月 7 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 7 日

7、到期日	2027年9月7日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中泰证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人（如有）	中泰证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：137747.SH

债券简称：22 藏城发

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

债券代码：175245.SH

债券简称：20 藏城发

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：137747.SH

债券简称：22 藏城发

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺、救济措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

是  否

#### 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改  
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用  不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### (一) 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用  不适用

##### (二) 截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用  不适用

债券代码：137747.SH

债券简称	22 藏城发
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的付息日期为 2023 年-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）。</p> <p>本期债券的本金兑付日期为 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，顺延期间兑付款项不另计利息）。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）。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

债券代码：175245.SH

债券简称	20 藏城发
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由上海大宁资产经营（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

	偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年间每年的 11 月 17 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 17 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）。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书相关承诺执行

## 七、中介机构情况

### （一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
签字会计师姓名	韩频、赵键

### （二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	137747.SH
债券简称	22 藏城发
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 楼
联系人	张灿
联系电话	021-20315018

债券代码	175245.SH
债券简称	20 藏城发
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区浦电路 360 号陆家嘴投资大厦 13 楼
联系人	张灿
联系电话	021-20315018

### （三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	137747.SH、175245.SH
------	---------------------

债券简称	22 藏城发、20 藏城发
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

#### (四) 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

#### 八、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 九、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### 1、重要会计政策变更

###### (1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

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

###### ①关于试运行销售的会计处理

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

###### ②关于亏损合同的判断

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

###### (2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

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

###### ①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规

定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 十、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

## 十一、资产情况

### （一） 资产及变动情况

#### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本、开发产品、库存商品
固定资产	房屋及建筑物

#### 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	5.83	4.18	8.54	-31.71
预付款项	0.09	0.07	0.40	-77.34
其他流动资产	3.69	2.65	2.12	73.98
投资性房地产	1.64	1.18	0.61	167.53
固定资产	24.20	17.35	14.01	72.72

发生变动的原因：

- 1、货币资金：货币资金较 2021 年末下降 31.71%，主要系本期归还银行借款所致；
- 2、预付款项：预付款项较 2021 年末下降 77.34%，主要系支付的工程款减少所致；
- 3、其他流动资产：其他流动资产较 2021 年末增长 73.98%，主要系预交税金增加所致；
- 4、投资性房地产：投资性房地产较 2021 年末增长 167.53%，主要系存货转入投资性房地产增加所致；
- 5、固定资产：固定资产较 2021 年末增长 72.72%，主要系房屋及建筑物增加所致。

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	5.83	0.30	/	5.20
存货	93.37	48.43	/	51.87
固定资产	24.20	22.44	/	92.71
投资性房地产	1.64	1.28	/	77.77
无形资产	2.21	0.67	/	30.13
合计	127.26	73.11	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响

存货	93.37	/	48.43	银行贷款抵押	不存在重大不利影响
固定资产	24.20	/	22.44	银行贷款抵押	不存在重大不利影响

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 十二、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.02 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.05%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 十三、负债情况

### (一) 有息债务及其变动情况

#### 1、发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 24.28 亿元和 22.16 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.73%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	0	0	8.00	8.00	36.11%
银行贷款	0	0	9.00	5.16	14.16	63.89%



非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债务	0	0	0	0	0	0%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2、发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 67.19 亿元和 54.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-19.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	0	0	8.00	8.00	14.75%
银行贷款	0	0	9.00	33.07	42.07	77.57%
非银行金融机构贷款	0	0	0	4.17	4.17	7.68%
其他有息债务	0	0	0	0	0	0

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3、境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(三) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
------	-------	-----------------	-------	----------

短期借款	0	0	1.00	-100.00
其他流动负债	1.31	1.28	0.48	171.61
长期借款	24.26	23.66	43.34	-44.03
应付债券	8.06	7.86	2.00	301.86

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：短期借款较 2021 年末下降 100%，主要系短期借款到期偿还所致；
- 2、其他流动负债：其他流动负债较 2021 年末增长 171.61%，主要系本期销售回款增加，调整至本科目的增值税税金增加所致；
- 3、长期借款：长期借款较 2021 年末下降 44.03%，主要系借款到期偿还导致期末长期借款减少所致
- 4、应付债券：应付债券较 2021 年末增长 301.86%，主要系“22 藏城发”发行所致。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 十四、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：1.53 亿元

报告期非经常性损益总额：0.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

### 十五、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

## 十六、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

## 十七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

## 十八、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 十九、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

## 二十、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

## 二十一、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

## 二十二、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

## 二十三、其他特定品种债券事项

无

（本页无正文，为《西藏城市发展投资股份有限公司关于 2022 年度公司债券信息补充披露的报告》之盖章页）

西藏城市发展投资股份有限公司  
2023 年 4 月 28 日

