

债券简称：22 藏投 01

债券代码：185187.SH

拉萨市城市建设投资经营有限公司  
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）  
2023 年受托管理事务报告

发行人

拉萨市城市建设投资经营有限公司

（住所：拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦）

债券受托管理人



东方财富证券股份有限公司

（住所：拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋楼）

二〇二四年六月

## 声 明

东方财富证券股份有限公司（以下简称“东方财富证券”）编制本报告的内容及信息均来源于拉萨市城市建设投资经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债券 2023 年年度报告》（以下简称“2023 年年度报告”）等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东方财富证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经东方财富证券书面许可，不得用作其他任何用途。

## 释 义

拉萨城投、发行人、公司	指	拉萨市城市建设投资经营有限公司
东方财富证券、受托管理人、主承销商	指	东方财富证券股份有限公司
实际控制人、控股股东、国资委	指	拉萨市人民政府国有资产监督管理委员会
评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
募集说明书	指	《拉萨市城市建设投资经营有限公司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》
本次债券	指	拉萨市城市建设投资经营有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券、22藏投01	指	拉萨市城市建设投资经营有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2023年年度报告、年度报告	指	《拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债券2023年年度报告》
报告期、本年度	指	2023年度
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本报告中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，该差异是由于四舍五入造成的。

## 目 录

声 明.....	1
释 义.....	2
目 录.....	3
第一章 本期债券概况.....	4
第二章 公司债券受托管理人履职情况.....	6
第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况.....	8
第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况.....	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	13
第六章 发行人偿债意愿及能力分析.....	14
第七章 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	15
第八章 本期债券本息偿付情况.....	16
第九章 本期债券持有人会议召开的情况.....	17
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）.....	18
第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	19
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	21

## 第一章 本期债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：拉萨市城市建设投资经营有限公司

中文简称：拉萨城投

外文名称：无

### 二、核准文件和核准规模

发行人于 2021 年 3 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意拉萨市城市建设投资经营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〔2021〕909 号），注册规模为不超过 30.00 亿元。

本期债券于 2022 年 1 月 11 日成功发行，发行规模为 30.00 亿元。

### 三、本期债券的主要条款

1、**债券名称**：拉萨市城市建设投资经营有限公司 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 藏投 01。

3、**债券代码**：185187.SH。

4、**发行规模**：本期债券发行总规模为人民币 30.00 亿元。

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

6、**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。

7、**债券利率或其确定方式**：本期债券的票面利率为 3.45%。在本期债券存续期限前 3 年保持不变，发行人有权决定在本期债券存续期限的第 3 年末调整本期债券的第 4 和第 5 年的票面利率，调整幅度以公告为准。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、**债券形式**：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照交易所的规定进行债券的转让等操作。

9、**计息方式**：本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**10、还本付息的期限和方式：**利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**11、发行方式：**本期债券采取向具备相应风险识别和承担能力的、符合《公司债券发行与交易管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定的专业投资者以公开方式发行。

**12、向公司股东配售的安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**13、起息日：**起息日为 2022 年的 1 月 11 日。

**14、付息日：**付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 11 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）。

**15、本金兑付日：**本金兑付日为 2027 年 1 月 11 日。若本期债券的投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2025 年 1 月 11 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）。

**16、增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**17、募集资金专项账户：**公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**18、发行时信用级别及资信评级机构：**根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）2021 年 12 月 1 日出具的信用评级报告（信评委函字[2020]3970D 号）显示，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。截至本报告出具日，中诚信已于 2024 年 5 月 31 日出具跟踪评级报告（信评委函字[2024]跟踪 0386 号），维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持“22 藏投 01”的信用等级为 AA+。本次跟踪评级结果与上一次评级结果不存在评级差异。

**19、募集资金用途：**本期债券募集资金全部用于偿还有息债务。

**20、上市交易场所：**上海证券交易所。

**21、主承销商：**东方财富证券股份有限公司。

**22、受托管理人：**东方财富证券股份有限公司。

## 第二章 公司债券受托管理人履职情况

东方财富证券作为本期债券的债券受托管理人，已根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件，以及“22藏投01”《债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，东方财富证券持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项公开信息。报告期内，东方财富证券未发现发行人出现对债券偿付产生重大不利影响的事项。

报告期内，东方财富证券持续督导发行人履行信息披露义务。东方财富证券督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

#### （一）披露年度受托管理事务报告

2023年6月21日，东方财富证券在上海证券交易所网站上披露了《拉萨市城市建设投资经营有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2022年受托管理事务报告》。

#### （二）披露临时受托管理事务报告

2023年1月1日至本报告出具日，发行人出现重大事项。受托管理人相应披露的临时受托管理事务报告如下：

序号	报告名称	披露时间
1	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告	2023年2月8日
2	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司变更党委书记及董事长的临时受托管理事务报告	2023年4月25日
3	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委副书记、总经理发生变动的临时受托管理事务报告	2023年8月31日
4	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委委员、副总经理发生变动的临时受托管理事务报告	2023年10月31日
5	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委书记	2024年1月8日

序号	报告名称	披露时间
	记、董事长发生变更的临时受托管理事务报告	
6	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司董事及信息披露事务负责人发生变动的临时受托管理事务报告	2024 年 2 月 1 日
7	东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司原监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职的临时受托管理事务报告	2024 年 5 月 7 日

### （三）召集持有人会议

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议事项。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

“22藏投01”募集资金已于以前年度全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用情况的核查。

### 四、督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按时、足额付息，持续掌握受托债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。

综上所述，受托管理人尽职尽责地履行了受托管理职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。



### 第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

##### （一）公司简介

公司名称：拉萨市城市建设投资经营有限公司

统一社会信用代码：91540100783505979L

注册资本：44,200 万元人民币

法定代表人：旦增拉贵

住所：拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦

办公地址：拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦

公司属性：有限责任公司（国有独资）

注册地邮编：850000

经营范围：房地产开发；承包经营和技术咨询；房地产买卖、租赁；房屋的维修、装修、装饰；物业管理；旅游服务；非金属材料、建筑材料、化工原料、木材、机电设备（不含小轿车）、轻工产品的销售；工程项目管理。【依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营此项目】。

##### （二）公司信息披露事务负责人

姓名：王勇华

职务：董事、副总经理

联系电话：0891-6231014

传真：0891-6231012

联系地址：拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦

电子信箱：41402314@qq.com

##### （三）年度报告查询地址

查询网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

查询地址：发行人和主承销商备置地

发行人备置地：拉萨市城关区纳金路 74 号拉萨城投大厦

主承销商备置地：上海市徐汇区宛平南路 88 号东方财富大厦 9 层

## 二、发行人 2023 年度经营情况

### （一）公司业务情况

发行人作为拉萨市政府辖下的国资企业，是拉萨市最主要的城市基础设施建设主体，主要负责道路建设改造及项目开发等，同时亦开展房地产开发、建材销售、物业管理租赁、石油销售及快速消费品销售等业务，整体呈多元化发展格局。

### （二）经营业绩分析

报告期内，发行人各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率 <sup>1</sup> (%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程项目	15.62	13.75	11.94	24.39	23.31	20.54	11.87	35.57
商品房销售	19.53	13.53	30.75	30.50	19.42	13.84	28.72	29.63
建材销售	16.46	13.43	18.41	25.71	10.61	9.36	11.83	16.19
物业及租金	4.48	1.71	61.95	7.00	4.00	2.22	44.48	6.11
石油销售	0.57	0.48	15.96	0.89	0.39	0.32	17.57	0.60
项目管理服务	0.04	0.04	7.77	0.07	1.83	1.81	1.43	2.80
快速消费品	0.14	0.14	6.05	0.22	0.11	0.10	6.06	0.17
房产经纪	0.42	0.02	94.57	0.66	0.33	0.02	94.09	0.50
设计费	0.75	0.25	65.97	1.17	1.21	0.46	61.93	1.84
水费	1.82	0.85	53.26	2.85	1.29	0.71	45.18	1.97
其他	4.20	3.73	11.07	6.55	3.03	4.40	-45.08	4.63
<b>合计</b>	<b>64.04</b>	<b>47.93</b>	<b>25.15</b>	<b>100.00</b>	<b>65.54</b>	<b>53.79</b>	<b>17.94</b>	<b>100.00</b>

2023 年度，公司实现营业收入 67.27 亿元，产生营业成本 49.66 亿元，实现营业利润 3.54 亿元，实现净利润 2.24 亿元。2023 年度公司主营业务收入中工程项目收入、商品房销售收入和建材销售收入占公司主营业务收入的比例为 80.59%，为公司的主要营业收入来源。

其中，2023 年工程项目收入同比下降 33.01%，成本同比下降 33.06%，主要系公司工程项目储备减少所致。2023 年建材销售收入同比上升 55.16%，成本同比上升 43.58%，毛利率同比上升 55.60%，主要系 2022 年公司下半年开工率不足，单位成本较高，毛利率较低，2023 年公司生产经营恢复正常，叠加市场需求增加，产品销售价格提高所致。

## 三、发行人 2023 年度财务情况

<sup>1</sup> “毛利率”、“收入占比”以“元”为单位计算。

发行人 2023 年度财务报告经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“希会审字（2024）3114 号”的标准无保留意见的审计意见，主要财务数据如下：

（一）主要财务数据

单位：亿元

主要财务数据	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 <sup>2</sup> (%)	变动比例超过 30%的原因分析
总资产	980.48	957.39	2.41	/
总负债	684.40	662.48	3.31	/
净资产	296.08	294.90	0.40	/
归属母公司股东的净资产	290.26	289.37	0.31	/
营业收入	67.27	70.52	-4.61	/
营业成本	49.66	58.32	-14.86	/
利润总额	2.93	4.08	-28.24	/
净利润	2.24	2.95	-24.13	/
归属母公司股东的净利润	1.99	3.42	-41.87	主要系与债务重组利得有关的营业外收入减少所致
经营活动产生的现金流净额	3.30	2.17	52.15	主要系支付其他与经营活动有关的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	-0.63	-13.84	95.43	主要系投资支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流净额	3.38	-24.33	113.88	主要系偿还债务支付的现金减少所致
期末现金及现金等价物余额	24.13	18.08	33.45	主要系现金及现金等价物净增加额增长所致

（二）期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

单位：亿元

资产项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 <sup>3</sup> (%)	变动比例超过 30%的原因分析
货币资金	27.95	20.20	38.39	主要系银行存款增加所致
交易性金融资产	0.00	0.34	-100.00	主要系以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产出售所致
预付款项	12.12	20.42	-40.64	主要系收到货物或服务，预付款项结转为成本或费用所致
其他应收款	60.40	28.13	114.72	主要系应收达孜区国土退地款、西安建工绿色建筑集团有限公司往来款等款项增加所致
其他非流动金融资产	0.01	0.02	-30.21	主要系拉萨市亿城生态项目管理有限责任公司公允价值变动所致
固定资产	123.24	26.70	361.50	主要系发行人在建工程完工转固所致
在建工程	1.09	78.30	-98.61	主要系发行人在建工程完工转固所致

<sup>2</sup> “变动比例”以“元”为单位计算。

<sup>3</sup> “变动比例”以“元”为单位计算。

资产项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 <sup>3</sup> (%)	变动比例超过 30%的原因分析
生产性生物资产	0.01	0.02	-32.61	主要系发行人牦牛、马匹账面价值减少所致
其他非流动资产	8.75	0.01	65,407.72	主要系将已完工计划移交的在建工程及计划划出的股权转至其他非流动资产所致

### （三）期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

单位：亿元

负债项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 <sup>4</sup> (%)	变动比例超过 30%的原因分析
预收款项	0.21	0.04	378.66	主要系发行人预收部分租金所致
应交税费	2.58	3.78	-31.82	主要系发行人前期预缴税费较多，本期应缴减少
其他应付款	15.31	32.19	-52.45	主要系发行人与其他企业往来款减少所致
一年内到期的非流动负债	114.64	59.86	91.52	主要系发行人的两只公司债及一只定向债务融资工具将于一年内到期或回售所致
其他流动负债	13.82	6.64	108.12	主要系发行人待转销项税等其他流动负债增加所致

### （四）主要财务指标

主要财务指标	2023 年	2022 年	变动比例 (%) <sup>5</sup>	变动比例超过 30%的原因分析
资产负债率 (%)	69.80	69.20	0.87	/
流动比率	1.54	1.76	-12.54	/
速动比率	0.69	0.88	-22.27	/
EBITDA (亿元)	11.33	13.01	-12.92	/
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	-17.09	/
EBITDA 利息保障倍数	0.86	1.19	-27.59	/
应收账款周转率	1.60	1.53	4.35	/
存货周转率	0.17	0.24	-25.99	/
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	/
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	/

<sup>4</sup> “变动比例”以“元”为单位计算。

<sup>5</sup> “变动比例”以“元”为单位计算。

## 第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况

### 一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 30.00 亿元，根据募集说明书的约定，已全部用于偿还有息债务。

### 二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，本期债券募集资金专项账户运行正常。

### 三、本期债券募集资金实际使用情况

发行人于 2022 年 3 月 15 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告》；于 2022 年 4 月 1 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告（二）》；于 2022 年 8 月 2 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于“22 藏投 01”募集资金拟偿还借款明细调整的公告（三）》。

截止 2022 年 8 月 31 日，本期债券募集资金已按照约定用途使用完毕。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人披露的定期报告如下：

序号	报告名称	披露时间
1	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年公司债券年报	2023 年 4 月 27 日
2	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年审计报告	2023 年 4 月 27 日
3	拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债券中期报告（2023 年）	2023 年 8 月 31 日
4	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2023 年半年度财务报表及附注	2023 年 8 月 31 日
5	拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债券 2023 年年度报告	2024 年 4 月 30 日
6	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2023 年度审计报告	2024 年 4 月 30 日

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人披露的临时报告如下：

序号	报告名称	披露时间
1	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于会计师事务所发生变更的公告	2023 年 2 月 3 日
2	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于变更党委书记及董事长的公告	2023 年 4 月 19 日
3	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委副书记、总经理发生变动的公告	2023 年 8 月 29 日
4	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委委员、副总经理发生变动的公告	2023 年 10 月 26 日
5	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委书记、董事长发生变更的公告	2024 年 1 月 4 日
6	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于董事及信息披露事务负责人发生变动的公告	2024 年 1 月 29 日
7	拉萨市城市建设投资经营有限公司关于原监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职的公告	2024 年 4 月 29 日

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人披露的“22 藏投 01”兑息公告如下：

序号	报告名称	披露时间
1	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年度付息公告	2023 年 1 月 4 日
2	拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年度付息公告	2024 年 1 月 4 日

### 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

## 第六章 发行人偿债意愿及能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

#### （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 93.80 亿元、70.52 亿元和 67.27 亿元，净利润分别为 8.18 亿元、2.95 亿元和 2.24 亿元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2.36 亿元、2.17 亿元和 3.30 亿元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付本期债券本息提供一定保障。

#### （二）发行人的资信状况和间接融资能力

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 5 月 31 日出具的跟踪评级报告《拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债 2024 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2024]跟踪 0386 号），维持发行人 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定。发行人资信情况良好，经营情况稳定，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末发行人授信额度充足。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

## 第七章 内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### 一、发行人债券增信机制

“22 藏投 01”无增信机制。

### 二、偿债保障措施及变动情况

“22 藏投 01”偿债保障措施包括：1、偿债计划的人员安排，2、设立募集资金专项账户，3、制定并严格执行资金管理计划，4、充分发挥债券受托管理人的作用，5、制定债券持有人会议规则，6、严格履行信息披露义务，7、偿债计划的财务安排。

报告期内，“22 藏投 01”偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。



## 第八章 本期债券本息偿付情况

### 一、本期债券本息偿付安排

本期债券起息日为 2022 年 1 月 11 日。本期债券采用单利按年计息，不计复利，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。本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 11 日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 11 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。

### 二、本期债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。本期债券已于 2023 年 1 月 11 日按时、足额支付第一次利息，并已于 2024 年 1 月 11 日按时、足额支付第二次利息。

## 第九章 本期债券持有人会议召开的情况

2023 年度，本期债券未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

本期债券跟踪评级情况如下：

债券代码	185187.SH
债券简称	22 藏投 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告名称	拉萨市城市建设投资经营有限公司公司债 2024 年度跟踪评级报告
评级报告编号	信评委函字[2024]跟踪 0386 号
评级报告出具时间	2024 年 5 月 31 日
评级报告披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

## 第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效

### 一、重大事项及其处理情况

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人发生重大事项及受托管理人处理情况如下：

事项性质	具体情况	是否已披露临时公告和临时受托报告
发行人会计师事务所发生变更	2023 年 2 月发行人原审计机构永拓会计师事务所（特殊普通合伙）变更为希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）。	发行人已于 2023 年 2 月 3 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》。 受托管理人已于 2023 年 2 月 8 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司会计师事务所发生变更的临时受托管理事务报告》。
发行人变更党委书记及董事长	2023 年 4 月，赵世东同志担任发行人党委书记、董事长。	发行人已于 2023 年 4 月 19 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于变更党委书记及董事长的公告》。 受托管理人已于 2023 年 4 月 25 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司变更党委书记及董事长的临时受托管理事务报告》。
发行人党委副书记、总经理发生变动	2023 年 8 月，刘继先同志担任发行人党委副书记、总经理。	发行人已于 2023 年 8 月 29 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委副书记、总经理发生变动的公告》。 受托管理人已于 2023 年 8 月 31 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委副书记、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。
发行人党委委员、副总经理发生变动	2023 年 10 月，王勇华同志担任发行人党委委员、副总经理，负责公司财务管理、融资工作，分管总公司财务资金部工作。	发行人已于 2023 年 10 月 26 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委委员、副总经理发生变动的公告》。 受托管理人已于 2023 年 10 月 31 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委委员、副总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。
发行人党委书记、董事长发生变更	2024 年 1 月，旦增拉贵同志任发行人党委书记、董事长、法定代表人。	发行人已于 2024 年 1 月 4 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于党委书记、董事长发生变更的公告》。 受托管理人已于 2024 年 1 月 8 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司党委书记、董事长发生变更的临时受托管理事务报告》。
发行人董事及信息披露事务负责人发生变动	2024 年 1 月，刘继先同志任发行人副董事长，尼珍同志任发行人董事，王勇华同志任发行人董事。免去普布扎西同志的副总经理职务，免去索朗达瓦	发行人已于 2024 年 1 月 29 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于董事及信息披露事务负责人发生变动的公告》。 受托管理人已于 2024 年 2 月 1 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有

事项性质	具体情况	是否已披露临时公告和临时受托报告
	同志的副总经理职务。冯林同志不再担任发行人副总经理职务。 发行人信息披露事务负责人变更为王勇华同志。	限公司董事及信息披露事务负责人发生变动的临时受托管理事务报告》。
发行人原监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职	发行人原职工监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职，涉嫌犯罪问题已被移送检察机关依法审查起诉。	发行人已于 2024 年 4 月 29 日披露《拉萨市城市建设投资经营有限公司关于原监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职的公告》。 受托管理人已于 2024 年 5 月 7 日披露《东方财富证券股份有限公司关于拉萨市城市建设投资经营有限公司原监事赵飞严重违法违纪被开除党籍和公职的临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人未发生其他重大事项。目前发行人日常管理及生产经营状态平稳有序，上述事项暂不造成对发行人偿债能力的重大不利影响。

## 二、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 0.00 元。

## 三、涉及的重大诉讼或仲裁事项

2023 年度，发行人未发生重大未决诉讼或仲裁事项。

## 四、受托管理人变化情况

2023 年度，“22 藏投 01”受托管理人未发生变化。

## 第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，发行人监事会暂缺 3 名监事及经理层暂缺 7 名副总经理的情形暂不符合《公司章程》，且董事、监事及高级管理人员的变更尚未进行工商变更。针对发行人管理层人员缺失的问题，受托管理人已督促发行人尽快按照组织程序增补相关高管人员，发行人已请示实际控制人拉萨市国资委尽快解决上述问题，以符合《公司章程》的规定。目前发行人日常管理及生产经营状态平稳有序，暂不造成对发行人偿债能力的重大不利影响。

此外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（本页无正文，为《拉萨市城市建设投资经营有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年受托管理事务报告》之盖章页。）

债券受托管理人：东方财富证券股份有限公司

