



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

西藏城市发展投资股份有限公司

(注册地址：拉萨市金珠西路 56 号 14 楼)

2020 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

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
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

(注册地址：济南市市中区经七路 86 号)

联席主承销商



东方证券
ORIENT SECURITIES

投资银行

(注册地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层)

签署日期：2020 年 11 月 12 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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015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。

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。本期债券为本次债券项下的首期发行，发行规模不超过 2 亿元（含 2 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 35.17 亿元（截至 2020 年 6 月 30 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 9,751.56 万元（2017-2019 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 1.5 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42,312.41万元、41,454.32万元、36,777.09万元和28,157.00万元，占总资产的比例分别为3.82%、3.49%、2.64%和1.96%。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27,347.52万元、37,657.16万元和35,072.16万元，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672,383.20万元、801,934.36万元、960,759.43万元和992,007.66万元。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2.98倍、2.95倍、1.97倍和2.51倍，速动比率分别为0.94倍、0.55倍、0.38倍和0.49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、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18,312.78万元、-103,002.04万元、36,467.04万元和-3,597.43万元，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。

十三、截至2020年6月30日，发行人受限资产金额为72.50亿元，占同期末总资产的比例为50.54%。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。

十四、截至2020年6月末，发行人共获得银行授信额度94.05亿元，已使用授信额度58.14亿元，剩余授信额度35.91亿元。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。

十五、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。

十六、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。

十七、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。

十八、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。

十九、2020年8月1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子公司涉及仲裁的公告》（公告编号：2020-029），发行人全资子公司陕西世贸之都建设开发有限公司近日收到上海国际经济贸易仲裁委员会《仲裁申请书》等文书，具体情况如下：2017年7月，世贸之都作为委托人与赛特（上海）商业投资管理有限公司（以下简称“赛特投资”）签订了《委托经营管理合同》，委托赛特投资负责由世贸之都开发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）的商业运营及自营商品的采购。现赛特投资和世贸之都因该委托经营管理合同履行相关事宜产生争议并提请仲裁解决。由于本案正在审理

中，暂无法估计对公司本期利润或期后利润的可能影响。

目 录

声 明	I
重大事项提示	III
目 录	VIII
释 义	1
第一节 发行概况	4
一、本期发行的基本情况	4
二、本期债券发行及上市安排	8
三、本期债券发行的有关机构	9
四、发行人与本期发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系	12
五、认购人承诺	13
六、发行人相关承诺	13
第二节 发行人及本次债券的资信状况	14
一、本期债券信用评级情况	14
二、公司债券信用评级报告主要事项	14
三、公司资信情况	16
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	19
一、增信机制	19
第四节 发行人基本情况	26
一、发行人基本信息	26
二、发行人设立及变更情况	27
三、发行人的重要权益投资情况	34
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	35
五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	36
六、发行人所处行业状况	36
七、发行人主营业务情况	44
八、发行人法人治理结构及其运行情况	60
九、发行人合法合规经营情况	66
十、发行人的独立性	66
十一、发行人非经营性往来占款、资金拆借情况	68
十二、发行人关于房地产开发企业涉及用地和商品房开发有关事项的自查情况	69
第五节 财务会计信息	83
一、最近三年及一期财务会计报表	83
二、最近三年及一期/末主要财务数据和指标	90
第六节 募集资金运用	92
一、本期债券的募集资金规模	92
二、本期债券的募集资金使用计划	92
三、本期募集资金专项账户管理安排	92
四、本期债券募集资金运用对公司财务情况的影响	93
五、募集资金使用承诺	93
六、前次发行公司债券的募集资金使用情况	93
第七节 备查文件	95

一、募集说明书的备查文件.....	95
二、备查文件查阅时间及地点.....	95

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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》
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		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2020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2020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》（2019年修订）
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于2015年1月15日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》（证监会令〔第113号〕）
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018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	2017年度/末、2018年度/末、2019年度/末及2020年1-6月/2020年6月末
最近三年/末	指	2017年度/末、2018年度/末及2019年度/末
最近一年及一期/末	指	2019年度/末及2020年1-6月/2020年6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 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）公司基本情况

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：朱贤麟

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：拉萨市金珠西路 56 号 14 楼

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：聂瑶

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）注册情况和注册规模

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，计划公开发行总规模不超过人民币9亿元（含9亿元）的公司债券。

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）。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：西藏城市发展投资股份有限公司。

2、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）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币2亿元（含2亿元）。

4、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为5年期，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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期：发行人将于回售登记期起始日前在中国证监会指定的信息披露媒体上发布具体回售安排的公告。行使回售权的债券持有人可于发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法发布之日起5个交易日内进行登记，债券持有人的回售申报经确认后相应的公司债券份额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商确定。本期债券的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让。

11、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，具体发行方式请参见发行公告，不向公司股东优先配售。

12、起息日：本期债券的起息日为2020年11月17日。

13、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

14、付息日：本期债券的付息日期为2021年至2025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）。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）。

15、到期日：本期债券的到期日为2025年11月17日。

16、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券

登记公司的相关规定办理。

17、兑付日期：本期债券的兑付日为2025年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兑付日为2023年11月17日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

18、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券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证券登记机构的相关规定办理。

20、担保情况：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。

21、募集资金专户开户银行：本期债券募集资金将存放于发行人设立的专项账户集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。募集资金专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

（1）账户名称：西藏城市发展投资股份有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司闸北支行

（2）账户名称：西藏城市发展投资股份有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行

22、信用级别及资信评级机构：经新世纪资评综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA。

23、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

24、联席主承销商：东方证券承销保荐有限公司。

25、发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价簿记建档情况进行配售。

26、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

27、承销方式：本期债券以余额包销的方式承销。

28、拟上市交易场所：上海证券交易所。

29、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟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。

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

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020年11月12日。

发行首日：2020年11月16日。

网下发行期限：2020年11月16日至2020年11月17日，共2个工作日。

（二）本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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结算有限责任公司上海分公司的相关业务规范。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：西藏城市发展投资股份有限公司

住所：西藏自治区拉萨市城关区金珠西路 56 号 14 楼

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：朱贤麟

联系人：聂瑶

联系电话：021-63536929

传真：021-63535429

邮编：200040

（二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：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：李玮

联系人：陈雅婷、唐伟杰、赵常村

电话：021-20315018

传真：021-20315039

邮政编码：200120

（三）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：马骥

联系人：卢彤、刘畅

电话：021-23153830

传真：021-23153500

邮政编码：200010

（四）律师事务所：国浩律师（上海）事务所

住所：上海市静安区北京西路 968 号 23 楼

联系地址：上海市静安区北京西路 968 号 23 楼

负责人：李强

经办律师：赵威、刘亚楠

联系电话：021-52341668

传真：021-52341670

邮编：200040

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

负责人：朱建弟

经办人员：曹毅、韩频、张松柏、郑钢

联系电话：021-63391166

传真：021-63392558

邮编：200010

（六）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号 14 楼

法定代表人：朱荣恩

经办人员：吴晓丽、杨亿

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200010

（七）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋锋

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（九）募集资金专项账户银行：

1、上海银行股份有限公司闸北支行

住所：上海市静安区梅园路 228 号 13 楼

联系地址：上海市静安区梅园路 228 号 13 楼

负责人：徐朝阳

经办人员：史御中、李一芹

联系电话：8621-63815685、8621-63815680

传真：8621-63815673

邮编：200070

2、上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行

住所：上海市静安区天目西路 123 号

联系地址：上海市静安区天目西路 123 号

负责人：杨华林

经办人员：亢璐

联系电话：021-63531259

邮编：200070

四、发行人与本期发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系

截至 2020 年 6 月末，本公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人相关承诺

本公司承诺：

（一）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；

（二）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；

（三）募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；

（四）募集资金不用于购置土地。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本期债券信用评级情况

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2020年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（新世纪债评〔2020〕011171号），公司主体信用等级为AA，本期债券的信用级别为AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

新世纪资评评定“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”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。西藏城投实际控制人为上海市静安区国资委，能得到静安区国资委及相关关联方的资金支持。

（2）债务期限结构较合理。西藏城投刚性债务以长期借款为主，与公司房地产主业和资产结构的匹配性较好，债务期限结构较合理。

（3）融资渠道通畅。2020年3月末西藏城投授信余额28.31亿元，尚有一定融资空间。公司作为上市公司，直接融资能力较强。

（4）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，公司未来投资规模较大，资金需求上升，刚性债务规模不断扩大，资产负债率有所上升。

（3）矿业投资风险。西藏城投重要联营企业国能矿业所持有的两个盐湖采矿证于2012年到期后至今仍处于延期办理中，致业务开展不力，经营持续亏损。2018年国家相关部门对羌塘自然保护区范围调整，国能矿业计划2020年力争完成矿证续期工作，后续将持续推进。

（三）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。

三、公司资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人共获得银行授信额度 94.05 亿元，已使用授信额度 58.14 亿元，剩余授信额度 35.91 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
宁波银行长宁支行	19,000.00	10,750.00	8,250.00
上海银行闸北支行	100,000.00	65,000.00	35,000.00
兴业银行南外滩支行	93,500.00	30,000.00	63,500.00
交通银行陕西省分行	220,000.00	106,480.00	113,520.00
农业银行闸北支行（银团）	135,000.00	131,170.00	3,830.00
上海农商银行闸北支行（银团）			
浦发银行闸北支行（银团）			
民生银行上海分行	20,000.00	10,600.00	9,400.00
中信银行闸北支行	45,000.00	41,250.00	3,750.00
浦发银行	150,000.00	69,532.50	80,467.50
宁波通商银行上海分行	10,000.00	10,000.00	-
上海农商银行静安支行	20,000.00	19,800.00	200.00
光大银行上海静安支行	60,000.00	30,000.00	30,000.00
厦门国际银行	20,000.00	15,600.00	4,400.00
工商银行	48,000.00	41,250.00	6,750.00
合计	940,500.00	581,432.50	359,067.50

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情形。

（三）发行人债务违约情况

最近三年及一期，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

（四）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

截至本募集说明书摘要签署日，公司合并口径已发行债务融资工具如下所示：

单位：亿元、%、年

债券名称	发行规模	余额	发行利率	起息日期	回售日期	期限	债券类别	偿付情况
15 藏城投	9	7.055	5.00%	2015-10-15	2020-10-15	5+2	公司债券	按约偿付

（五）最近三年及一期/末合并报表主要财务指标

项目	2020 年 6 月末 /1-6 月	2019 年末 /度	2018 年末 /度	2017 年末 /度
流动比率（倍）	2.51	1.97	2.95	2.98
速动比率（倍）	0.49	0.38	0.55	0.94
资产负债率（%）	75.48	75.01	72.18	70.96
EBITDA（亿元）	2.57	2.89	2.19	2.02
EBITDA 全部债务比（倍）	0.04	0.04	0.03	0.03
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	0.99	0.66	0.71
营业毛利率（%）	35.08	43.18	43.55	30.55
净资产收益率（%）	2.74	3.14	3.00	2.46
平均总资产报酬率（%）	1.36	1.76	1.70	1.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.28	3.11	2.44	1.59
应收账款周转率（次/年）	22.60	12.06	7.23	4.03
存货周转率（次/年）	0.08	0.09	0.09	0.11
总资产周转率（次/年）	0.09	0.10	0.10	0.09

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

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

（一）本期债券的担保及授权情况

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的连带责任保证担保。2020年7月17日，发行人与上海大宁资产经营（集团）有限公司签订了《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担保协议》。2020年7月17日，上海大宁资产经营（集团）有限公司为本期债券发行出具了《西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券担保函》。大宁集团本次担保已获静安区国资委批准（静国资委办报〔2020〕55号）。

（二）担保人基本情况

1、担保人基本情况

担保方名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司
担保方注册地	上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室
法定代表人	史方
成立日期	2008 年 7 月 22 日
注册资本	人民币 300,000 万元
控股股东/实际控制人	上海市静安区国有资产监督管理委员会（持股 100%）
经营范围	资产经营管理，实业投资，房产开发经营，园林经营，停车场，市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务，装饰工程，建筑工程，公园自有设备租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装潢材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。（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）
统一社会信用代码	913100006778417841
企业类型	有限责任公司（国有独资）

2、担保人的主要财务数据和指标

（1）主要财务数据

大宁集团2017年度、2018年度和2019年度合并及母公司财务报告经中汇会计

师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中汇会审〔2018〕2435号、中汇会审〔2019〕1584号、中汇会审〔2020〕1927号），2020年1-6月合并及母公司财务报表未经审计。

项目	2020年6月末 /2020年1-6月	2019年末/ 年度	2018年末/ 年度	2017年末/ 年度
总资产（亿元）	223.19	184.18	182.36	159.76
总负债（亿元）	134.50	105.60	104.97	86.32
所有者权益（亿元）	88.70	78.58	77.39	73.43
营业收入（亿元）	4.05	7.45	7.68	5.55
净利润（亿元）	0.17	0.61	0.50	0.87
归属于母公司净利润（亿元）	0.22	0.71	0.85	0.92
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-0.31	-3.24	4.88	3.41
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-16.27	-0.18	-15.51	-7.56
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	36.97	-4.38	13.05	8.65

（2）主要财务指标

项目	2020年6月末 /2020年1-6月	2019年末/ 年度	2018年末/ 年度	2017年末/ 年度
全部债务（亿元）	118.57	89.62	88.89	71.72
流动比率（倍）	8.17	4.49	4.77	3.21
速动比率（倍）	7.16	3.47	4.77	3.21
资产负债率（%）	60.26	57.34	57.56	54.03
债务资本比率（%）	57.21	53.28	53.46	49.41
总资产报酬率（%）	2.66	2.69	2.65	2.16
净资产收益率（%）	0.39	0.79	0.66	1.21
EBITDA（亿元）	5.94	5.51	5.09	3.89
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.12	1.21	1.16	1.26
应收账款周转率（次/年）	7.05	5.41	5.99	10.13
存货周转率（次/年）	0.32	0.61	4,149.95	162.92
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.04	0.04
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，各指标的具体计算公式如下：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率=负债合计/资产合计；

- (5) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- (6) 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额
- (7) 净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%
- (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- (9) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；
- (10) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- (11) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (12) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

3、担保人资信情况

根据新世纪资评最新评定，大宁集团主体信用等级为AA+（2020年7月）。

大宁集团是上海市静安区中环南翼大宁板块的建设者和综合运营商，主要承担了静安区中北部（主要为大宁板块及周边区域）城市建设的业务职能，是区内“中部繁荣”重点工程的主要建设主体。目前大宁集团在大宁地区重点开发结合商务、休闲、生态的大型城市综合体，职能明确，业务开展较有保障。

“十三五”以来，大宁集团积极打造大宁市级商业中心和环上大国际影视产业园区，并开发运营了大宁中心广场一期、大宁中心广场二期、大宁中心广场三期、大宁中心广场四期、大宁人才公寓和大宁小城等多个商业项目，逐步在大宁地区形成了集文化创意、购物体验、休闲娱乐、商务办公等多元化功能于一体的、商旅文充分联动的高能级特色智慧商圈。经过数年发展，大宁集团初步形成了三大自有品牌：“科技产业品牌——上海多媒体谷”、“生态宜居品牌——大宁郁金香公园”、“创意文化品牌——大宁中心广场”。全面提升了新静安中部的总体品质，提高了大宁板块的内在价值和影响力。经过不断的业务梳理整合，目前大宁集团主要收入板块分为商业服务、旧区改造、网点经营及工程施工等。最近三年及一期，大宁集团分别实现营业收入 55,491.66 万元、76,818.17 万元、74,520.19 万元和 40,531.38 万元，主要来源于商业服务业务及旧区改造业务。大宁集团经营状况较为稳定，各业务板块形成较好的补充。

4、担保人累计担保情况

截至2020年6月30日，大宁集团无对外担保。

5、担保人偿债能力分析

最近三年及一期，大宁集团流动比率分别为 3.21 倍、4.77 倍、4.49 倍和 8.17 倍，速动比率分别为 3.21 倍、4.77 倍、3.47 倍和 7.16 倍，短期偿债能力良好，大宁集团拟通过发行公司债券调整债务结构，提高中长期债务的比例，使债务结构更加合理，进一步改善公司的短期偿债能力。

最近三年及一期，大宁集团资产负债率分别为 54.03%、57.56%、57.34% 和 60.26%。近年来，随着大宁集团业务的扩展，直接融资规模的加大，负债水平有所上升，但总体处于较低水平。

最近三年及一期，大宁集团的 EBITDA 分别为 38,852.24 万元、50,896.38 万元、55,055.60 万元和 59,447.97 万元，报告期内呈波动上升趋势；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 倍、1.16 倍、1.21 倍和 1.12 倍，总体保持稳定。

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

（三）担保函的主要内容

1、被担保的债券种类、数额及期限

被担保债券为“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”，发行规模为不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），本次债券的具体发行规模、期限、品种由发行人编制的《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募集说明书》规定。

2、债券到期日

本次债券的到期日由《募集说明书》具体规定。发行人应于本次债券的兑付期限内和付息期限内清偿本次债券的全部本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

如发行人不能在《募集说明书》规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到本次债券合法持有人或本次债券受托管理人的书面索赔要求后，根据担保函履行担保义务。经债券持有人会议通过，本次债券合法持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任；本次债券受托管理人依照本次债券的受托管理协议的约定有权代理本次债券持有人要求担保人履行保证责任。

担保人保证在接到本次债券合法持有人或本次债券受托管理人的书面索赔通知后依担保函清偿相关款项。

5、保证范围

担保人保证的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于处置费用、税费、诉讼费、仲裁费、财产保全费、财产保全担保费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、送达费、公告费和律师费等）及其他应支付的费用（包括但不限于罚息、复利、违约金和损害赔偿金、手续费、保险费及为产生或履行主债权而发生的财务顾问费用、承销费用等）。

6、保证期间

若本次债券为一期发行，担保人承担保证责任的期间为本次债券发行首日至本次债券到期日后六个月止。若本次债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。本次债券合法持有人、本次债券受托管理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

7、债券的转让或出质

本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按照担保函的规定继续承担保证责任。

8、主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任（担保人对变更后的主债权继续按照本担保函相关约定承担担保义务和责任）；若本次或各期债券到期日因此发生变化，保证期间亦相应变更为变化后的本次或各期债券到期日后六个月止。但是在发生前述情形时，本次债券受托管理人应当书面通知担保人。

9、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，如担保人发生分立、合并，分立、合并之后的存续公司，仍应履行相应的担保责任；若因担保人分立、合并等事项导致本次债券信用评级下降的，发行人应在该事项发生之日起五个工作日内提供新的保证。发行人不提供新的保证时，经债券持有人会议表决通过，本次债券合法持有人及本次债券受托管理人有权要求发行人提前兑付债券本息及要求担保人提前履行担保责任。

10、担保函的生效和变更

担保人签署担保函已取得了董事会、出资人、主管部门等必要有权机构的批准和授权，担保人不得以未获得批准或授权为由主张担保函无效或可撤销。担保函自担保人法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章后生效。

11、法律适用及争议解决

担保函适用中华人民共和国法律（在担保函项下，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。担保人未按照担保函的约定履行义务，应当依法承担违约责任。因履行担保函而产生的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

（四）债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。当担保人发生重大不利变化时，债券持有人会议有权行使对本次未偿还债券持有人依法享有权利的方案作出决议。具体内容请见募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

债券受托管理人持续关注担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。具体内容请见募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：朱贤麟

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：拉萨市金珠西路 56 号 14 楼

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：聂瑶

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、发行人设立及变更情况

（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

雅砻藏药定向增发的 346,841,655 股人民币普通股。

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

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

2009 年 12 月 10 日，雅砻藏药向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行了 346,841,655 股人民币普通股，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了新增股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。至此，雅砻藏药总股本由股权分置改革实施后的 228,863,343 股增加至 575,704,998 股，其中上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有公司 60.25% 的股份，成为公司的控股股东，公司主营业务变更为房地产经营业务。

11、2010 年公司名称变更

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

12、2013 年非公开发行股份

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

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

13、2016 年重大资产重组

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

2018 年 1 月 22 日，立信会计师出具《验资报告》（信会师报字〔2018〕第 ZA10060 号），经其审验认为：截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、西咸实业、厦门国锂、国能工业、东方国金五名法人将其持有的藏投酒店 100% 股权、上实置业 14.99% 股权及国能锂业 25.92% 股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本（股本）人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 1,077,224,780.89 元。

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

截至 2020 年 6 月 30 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

发行人在报告期内发生了重大资产重组，具体情况如下：

1、交易方案

报告期内，发行人通过发行股份及支付现金的方式收购了上海藏投酒店有限公司 100% 股权、泉州市上实置业有限公司 14.99% 股权、陕西国能锂业有限公司 41.21% 股权。

本次重组的评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，根据上海东洲资产评估有限公司对藏投酒店、上实置业和国能锂业出具的评估报告，截至 2016 年 6 月 30 日标的资产藏投酒店、上实置业和国能锂业的资产净额合计为 131,844.84 万元，占发行人 2015 年末资产净额的比例为 52.99%，构成重大资产重组。

2、标的资产

本次重大资产重组的标的资产为藏投酒店 100% 股权、上实置业 14.99% 股权、国能锂业 41.21% 股权。其中，西藏城投向静安区国资委以发行股份的方式购买其持有的藏投酒店 100% 股权；向厦门达沃斯投资管理有限公司（以下简称“厦门达沃斯”）以发行股份的方式购买其持有的上实置业 14.99% 股权；向上海明捷企业发展集团有限公司（以下简称“上海明捷”）、厦门西咸实业有限公司（以下简称“厦门西咸”）、厦门国锂投资有限公司（以下简称“厦门国锂”）、湖北国能工业投资有限公司（以下简称“国能工业”）和湖北东方国金投资集团有限公司（以下简称“东方国金”）5 名法人以发行股份的方式购买其合计持有的国能锂业 25.92% 股权，向西藏国能矿业发展有限公司以支付 30,776,494.27 元现金的方式购买其持有的国能锂业 15.29% 股权。

3、中国证监会的批准

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、国能矿业、厦门国锂、东方国金、西咸实业、国能工业和上海明捷发行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。

4、重大资产重组实施情况

本次重大资产重组涉及的资产交付、过户手续、现金对价支付均已完成。

（1）标的股权过户情况

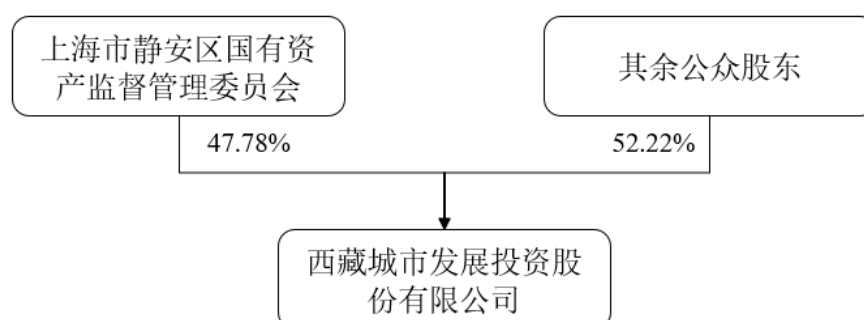
截至 2017 年 8 月 29 日，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金五名法人将其持有的藏投酒店 100% 股权、上实置业 14.99% 股权、国能锂业 25.92% 股权转让给发行人以认缴发行人非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081 元。藏投酒店、上实置业和国能锂业分别于 2017 年 8 月 25 日、2017 年 8 月 29 日和 2017 年 8 月 17 日完成工商变更。

（2）现金对价支付情况

2018 年 1 月，发行人完成了以自筹资金人民币 30,776,494.27 元向国能矿业支付收购国能锂业 15.29% 的现金对价事宜。

（三）发行人股权结构

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 2020 年 6 月 30 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 2%。发行人股权结构如下：



（四）发行人前十大股东情况

截至 2020 年 6 月 30 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	质押或冻	股东性质
------	--------	------	-------	------	------

			条件股份数量	结情况	
上海市静安区国有资产监督管理委员会	391,617,705	47.78	73,556,050	无	国家
东方国际（集团）有限公司	13,786,600	1.68	-	无	国有法人
厦门达沃斯投资有限公司	12,849,740	1.57	-	无	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	12,047,400	1.47	-	无	国有法人
南京长恒实业有限公司	4,650,338	0.57	-	无	境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	3,844,171	0.47	-	无	其他
周逸诚	3,794,817	0.46	-	无	境内自然人
徐晖	3,250,000	0.40	-	无	境外自然人
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	3,063,377	0.37	-	无	国有法人
亓丰伟	2,419,928	0.30	-	无	境内自然人
合计	451,324,076	55.07			

三、发行人的重要权益投资情况

（一）公司并表子公司情况

截至 2020 年 6 月 30 日，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
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

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。

（二）公司主要参股公司情况

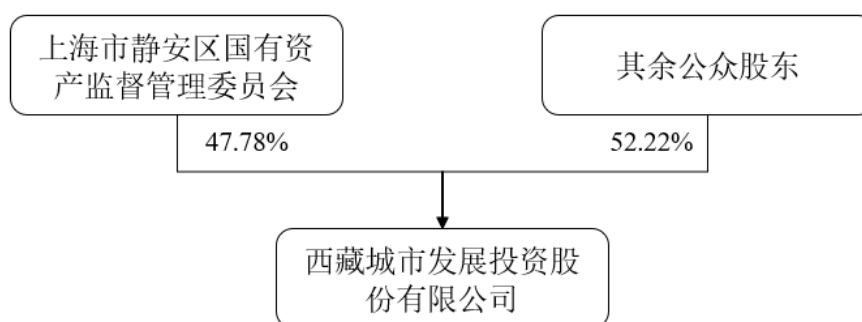
截至 2020 年 6 月 30 日，发行人的主要参股公司均为其联营企业，情况如下：

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%

四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

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 2020 年 6 月 30 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 2%。发行人股权结构如下：



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。

截至本募集说明书摘要签署日，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。

五、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事和高级管理人员情况

截至本募集说明书摘要签署日，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	持有公司股数 (股)	持有公司债 券情况
董事	朱贤麟	董事长	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	曾云	董事、总经理	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	陈卫东	董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	宋彭生	董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	王信菁	董事	女	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	魏飞	董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	邵瑞庆	独立董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	钟刚	独立董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	刘培森	独立董事	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
监事	沈捷英	监事长	女	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	吴素芬	监事	女	2018.5.11-2021.5.10	150,000	无
	潘梦芝	职工监事	女	2018.5.11-2021.5.10	无	无
非董事高级管理人员	于隽隽	副总经理	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	王柏东	副总经理	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	程晓林	副总经理	男	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	廖婷	财务总监	女	2018.5.11-2021.5.10	无	无
	刘颖	董事会秘书	女	2019.8.23-2021.5.10	无	无

六、发行人所处行业状况

（一）发行人所在行业现状及前景

1、房地产行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着

城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高到 2019 年的 132,194 亿元，累计达 108.28 万亿元，年均增长 18.17%；同期，全国房屋竣工面积累计达 140.04 亿平方米，年均竣工面积达 7.78 亿平方米；全国商品房销售面积累计 182.93 亿平方米，年均销售 10.16 亿平方米，其中住宅销售面积 161.00 亿平方米，年均销售 8.94 亿平方米。我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

2、房地产行业政策情况

近年来，房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

序号	时间	名称	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《关于加快培育和 发展住房租赁市场的指导 意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
2	2015 年 3 月	央行、住建部、银监会《关 于个人住房贷款政策有关 问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；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%
3	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住 房转让营业税政策的通 知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
4	2015 年 8 月	住建部、商务部、外汇局 等六部委《住建部等部门 关于调整房地产市场外资 准入和管理有关政策的通 知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费

序号	时间	名称	核心内容
5	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%
6	2015 年 9 月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年
7	2015 年 9 月	央行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%
8	2016 年 2 月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20% 和 30%
9	2016 年 2 月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年
10	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税
11	2016 年 5 月	国务院办公厅《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
12	2016 年 7 月	住建部、国家发改委、工业和信息化部、中国人民银行、国税局、国家工商总局、中国银行业监督管理委员会《加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房〔2016〕168 号）	房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见
13	2016 年 10 月	住房和城乡建设部关于进一	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩

序号	时间	名称	核心内容
		步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知（建房〔2016〕223号）	序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经营行为，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为
14	2016年12月	住房和城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见（建保〔2016〕281号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主
15	2017年7月	《关于人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	充分认识加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。
16	2017年8月	国土资源部住房和城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁
17	2018年2月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求
18	2018年4月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化
19	2018年5月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计50亿元以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续
20	2018年5月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
21	2018年7月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制
22	2018年9月	《住房和城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治

序号	时间	名称	核心内容
		用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》 要	提供长期、稳定、低成本的资金支持。
23	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
24	2019 年 5 月	中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（银保监发〔2019〕23 号）	针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管：未严格审查房地产开发企业资质，违规向四证不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发；信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资；直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

3、房地产行业运行情况

2017 年度，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%。2017 年度，全国房屋竣工面积 10.15 亿平方米，同比下降 4.4%。2018 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，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%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。2019 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%。2019 年度，全国房屋竣工面积 9.59 亿平方米，同比增长 2.6%。在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多单公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交

总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

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。

（二）发行人行业地位、经营方针战略及竞争优势

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

公司将继续围绕“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，积累了丰富的行业经验，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。

（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的多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长朱贤麟先生、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定系统和注册商标，对酒店的服务质量和管理水平有充分的保障。公司委托的商业管理经营团队在国内拥有丰富的商业运营经验，其团队成员均为从事商业地产和零售业多年的业界人士，对商业市场发展具备精准的洞察能力，能够全面的为我公司提供投资预测、项目规划、开发定位等技术支持和多元化的服务，助推项目在行业领域的成功发展。

（3）准确的市场战略定位

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

（4）独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能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，经过近几年的开发，形成了相对成熟完整和稳定的两湖协同开发生产提取碳酸锂的工艺流程，基于独特资源禀赋形成的这一工艺流程获得了 17 项发明专利；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。

七、发行人主营业务情况

（一）主营业务概况

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。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 96,485.22 万元、117,695.57 万元、134,382.00 万元和 61,490.56 万元，呈稳健增长趋势。其中房地产业务收入占比分别为 92.38%、90.57%、83.25% 和 91.50%，占比较高但总体呈下降趋势。2017 年，发行人新增酒店管理业务，由子公司上海藏投酒店有限公司运营，报告期内收入水平保持平稳增长。2019 年，发行人商品销售业务实现营业收入 6,937.24 万元，占比为 5.16%，较 2018 年大幅增长，主要系 2018 年 12 月末发行人孙公司陕西世贸之都建设开发有限公司运营的静安荟奥特莱斯公园项目开始试营业，2019 年营业收入大幅增加。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。

（二）发行人各业务板块经营情况

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	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	61,023.74	99.24	123,953.16	92.24	113,503.47	96.44	93,750.29	97.17
房地产销售	56,266.92	91.50	111,875.83	83.25	106,595.43	90.57	89,134.76	92.38
其中：住宅类	56,235.50	91.45	111,875.83	83.25	105,007.60	89.22	84,244.07	87.31

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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
商业类	31.42	0.05	-	-	1,587.83	1.35	4,890.69	5.07
商品销售	3,079.98	5.01	6,937.24	5.16	1,887.01	1.60	-	-
客房餐饮收入	1,676.84	2.73	5,140.09	3.82	5,021.03	4.27	4,615.53	4.78
其他业务收入	466.82	0.76	10,428.84	7.76	4,192.10	3.56	2,734.93	2.83
房地产销售(注)	-	-	8,784.07	6.54	2,499.26	2.12	905.12	0.94
房地产租赁(注)	415.00	0.67	1,628.32	1.21	1,682.04	1.43	1,820.37	1.89
其他收入	51.82	0.08	16.45	0.01	10.81	0.01	9.43	0.01
合计	61,490.56	100.00	134,382.00	100.00	117,695.57	100.00	96,485.22	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，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	39,535.45	99.04	74,041.79	96.97	65,356.75	98.37	66,048.38	98.57
房地产销售	37,092.15	92.92	68,298.01	89.45	63,342.21	95.33	65,869.26	98.30
其中：住宅类	37,080.33	92.89	68,298.01	89.45	62,780.69	94.49	64,212.76	95.83
商业类	11.81	0.03	-	-	561.52	0.85	1,656.50	2.47
商品销售	2,287.27	5.73	5,383.56	7.05	1,807.93	2.72	-	-
客房餐饮	156.03	0.39	360.22	0.47	206.62	0.31	179.12	0.27
其他业务成本	381.37	0.96	2,312.17	3.03	1,085.14	1.63	956.94	1.43
房地产销售(注)	-	-	1,616.98	2.12	320.27	0.48	164.81	0.25
房地产租赁(注)	359.43	0.90	695.18	0.91	764.87	1.15	788.19	1.18
其他成本	21.95	0.05	-	-	-	-	3.94	0.01
合计	39,916.82	100.00	76,353.96	100.00	66,441.89	100.00	67,005.32	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	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	21,488.29	99.60	49,911.36	86.01	48,146.72	93.94	27,701.91	93.97
房地产销售	19,174.77	88.88	43,577.82	75.10	43,253.23	84.39	23,265.51	78.92
其中：住宅类	19,155.17	88.79	43,577.82	75.10	42,226.91	82.39	20,031.31	67.95
商业类	19.61	0.09	-	-	1,026.31	2.00	3,234.19	10.97

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
商品销售	792.71	3.67	1,553.68	2.68	79.08	0.15	-	-
客房餐饮	1,520.81	7.05	4,779.87	8.24	4,814.41	9.39	4,436.40	15.05
其他业务	85.45	0.40	8,116.67	13.99	3,106.96	6.06	1,777.99	6.03
房地产销售(注)	-	-	7,167.09	12.35	2,178.99	4.25	740.32	2.51
房地产租赁(注)	55.57	0.26	933.14	1.61	917.17	1.79	1,032.18	3.50
其他	29.87	0.14	16.45	0.03	10.81	0.02	5.49	0.02
合计	21,573.74	100.00	58,028.04	100.00	51,253.68	100.00	29,479.90	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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务	35.21	40.27	42.42	29.55
房地产销售	34.08	38.95	40.58	26.10
其中：住宅类	34.06	38.95	40.21	23.78
商业类	62.41	-	64.64	66.13
商品销售	25.74	22.40	4.19	-
客房餐饮	90.69	92.99	95.88	96.12
其他业务	18.30	77.83	74.11	65.01
房地产销售（注）	-	81.59	87.19	81.79
房地产租赁（注）	13.39	57.31	54.53	56.70
其他	57.64	100.00	100.00	58.24
合计/综合毛利率	35.08	43.18	43.55	30.55

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	2020 年 1-6 月				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
西藏	-	-	-	-	-	-	-	-
西安	3,079.98	5.01	2,290.48	5.74	6,937.24	5.16	5,383.56	7.05
泉州	13,482.24	21.93	5,874.59	14.72	79,713.06	59.32	45,576.42	59.69
上海	44,928.34	73.07	31,751.76	79.54	47,731.70	35.52	25,393.99	33.26
合计	61,490.56	100.00	39,916.82	100.00	134,382.00	100.00	76,353.96	100.00

地区	2018 年度				2017 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
西藏	-	-	-	-	56.60	0.06	-	-
西安	1,887.01	1.60	1,807.93	2.72	-	-	-	-
泉州	88,592.30	75.27	51,726.04	77.85	-	-	-	-
上海	27,216.26	23.12	12,907.93	19.43	96,428.61	99.94	67,005.32	100.00
合计	117,695.57	100.00	66,441.89	100.00	96,485.22	100.00	67,005.32	100.00

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 2020 年 6 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	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年	截至 2020 年 6 月末 去化率
北方佳苑	住宅、办公	上海	-	-	-	2,814.49	100%
富友嘉园	住宅	上海	-	-	505.90	4,110.05	99%
和源福邸	住宅	上海	-	51.43	1,023.33	67.14	99%
和源大楼	商业、办公	上海	-	-	-	804.29	100%
和源企业广场	办公	上海	31.43	-	225.24	1,271.90	94%
和源祥邸	住宅	上海	-	-	66.67	25.71	100%
和泰花园	住宅	上海	-	-	-	47.14	100%
临汾名城	商业	上海	-	42.86	169.52	435.71	90%
和源名城一期	住宅	上海	-	152.92	564.10	1,508.74	98%
和源馨苑	住宅、商业	上海	-	-	55.24	26,593.51	87%
和源名城二期	住宅	上海	104.39	-	134.48	352.78	90%

佘山和园	住宅	上海	45,196.05	31,921.51	14,318.27	48,661.38	50%
永盛苑	住宅、商业	上海	-	-	454.97	2,441.90	100%
和源名邸	住宅	上海	-	-	485.71	-	100%
海宸尊域 C-3-1 地块一期	商业、公寓、住宅	泉州	10,935.06	79,707.11	88,592.00	-	96%
合计			56,266.92	111,875.83	106,595.43	89,134.76	

注：去化率=已售面积/总建筑面积

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	2020 年 6 月末	2019 年末
西安/陕西省西咸新区	293,452.16	267,206.73
泉州	202,399.02	175,343.83
上海	485,783.10	506,942.69
合计	981,634.28	949,493.24

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

	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
新开工面积	343,500.00	466,520.07	618,523.16	107,829.00
竣工面积	-	83,870.09	330,179.22	-
签约销售面积	44,664.07	139,092.39	58,146.99	125,898.59
西安	803.78	-	-	-
泉州	38,772.73	119,417.42	38,832.41	106,841.31
上海	5,087.56	19,674.97	19,314.58	19,057.28
签约销售合同金额	76,358.52	235,535.33	71,958.58	177,044.23
西安	1,472.95	-	-	-
泉州	50,945.23	152,833.17	49,816.57	116,508.84
上海	23,940.34	82,702.16	22,142.01	49,651.48
平均售价	1.71	1.44	1.29	3.28
西安	1.82	-	-	-
泉州	1.31	1.28	1.29	1.21
上海	4.71	4.20	1.15	2.61
结算面积	17,733.24	77,781.41	82,836.64	27,184.78
结算金额	56,266.92	111,875.83	106,595.43	89,134.76

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。发行人 2017、2018 年上海地区的房地产项目平均售价偏低，主要系和源馨苑、和源名城两个保障房项目当年结转销售的住宅和车位面积较大。和源馨苑项目为上海市静安区桥东二期旧改保障房项目，和源名城项目为上海市静安区彭浦十期旧改保障房项目，两个项目为政府统一回购，公司确认收入价格为与政府结算价，项目的利润率由政府确定，与同期上海房产均价差距较大。

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。2017 年，发行人主要房地产结转项目为和源馨苑和佘山和园项目，结转金额分别为 2.66 亿元和 4.87 亿元，分别占房地产销售收入的 29.84% 和 54.59%。最近两年，发行人主要房地产结转项目均为海宸尊域和佘山和园项目。2018 年，主要结转项目为海宸尊域一期和佘山和园一期项目，结转金额分别为 8.86 亿元和 1.43 亿元，分别占房地产销售收入的 83.11% 和 13.43%；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，分别占房地产销售收入的 71.25% 和 28.53%，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 2020 年 6 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	广富林 2-6 号地块商品住宅项目二期（44-47#、53#-59# 楼）	上海松江	广富林置业	自主开发	住宅	2019.12	105,926	105,926	3.04	1.53	85,257	50.83%
2	海宸尊域九龙居（C-3-1 地块）一期（1#-5#）	泉州市	上实置业	自主开发	住宅、商业	2018.1	150,000	116,407	15.76	15.22	184,503	96.57%
3	锂产业园（一期）项目 16 栋科研楼	陕西省西咸新区泾河新城	国能锂业	自主开发	工业（自用）	2018.8	79,786.10（注 1）	7,926.6	-	-	-	-
4	泾河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目 A 区（一期）	陕西省西咸新区泾河新城	世贸之都	自主开发	商业体（自持租赁）	2018.12	128,455	73,904.82	6.57	4.80	-	73.06%
5	泾河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目 B 区	陕西省西咸新区泾河新城	世贸之都	自主开发	商业体（自持租赁）	2018.12						
6	标牌市场及周边棚户区改造项目（安置楼部分）	西安市	和润置业	自主开发	安置楼（住宅、商业）	2019.8（注 2）	123,000	117,000	0.34	-	-	-

注 1：锂产业园（一期）项目报告期内已完成 16 栋科研楼的建设，已完工部分的总投资金额无法拆分列示，79,786.10 万元为项目总投资额。

注 2：标牌市场及周边棚户区改造项目安置楼部分（DK2、DK4 地块的安置楼部分）已完工，2019 年 8 月完成交付，但截至募集说明书摘要签署日该项目尚未完成竣工结算，该项目的总可售/租面积为 DK2 地块可售的商业面积。

截至 2020 年 6 月末，发行人在建项目情况如下表：

单位：万平方米、亿元

序	地区	项目	开发主体	开发	经营	项目	规划计	总建筑	在建建	竣工	总投资	已投资	开工时	预计竣	截至	剩余
---	----	----	------	----	----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	----	----

号				模式	业态	用地面积	容建筑面积	面积	筑面积	面积	额	额	间	工时间	2020年6月末预售面积	可售面积
1	西安市	DK1 地块	和润置业	自主开发	商住	4.04	19.72	25.72	25.72	-	26.39	13.08	2019.8	2023.4	-	22.88
2	西安市	DK3 地块	和润置业	自主开发	商业	2.07	14.46	19.30	19.30	-	18.80	9.94	2015.6	2020.12	0.08	4.83
3	泉州市	C-3-1 地块二期项目	上实置业	自主开发	商住	3.19	16.50	22.58	22.58	-	14.40	8.23	2018.3	2021.5	13.78	3.11
4	泉州市	C-3-2 地块项目	上实置业	自主开发	商住	4.04	18.15	26.61	26.61	-	22.00	5.45	2018.11	2021.10	-	7.16
5	泉州市	B-1 地块项目	上实置业	自主开发	商住	2.89	8.67	12.66	12.66	-	11.00	4.85	2018.11	2022.9	3.96	4.91
6	上海松江	广富林 2-6 号地块商品住宅项目	广富林置业	自主开发	住宅	16.76	13.4	28.42	17.21	11.22	36.59	49.37	2011.5	2020.8	4.35	8.44
7	陕西西咸新区	中国锂产业园（注 1）	国能锂业	自主开发	厂房	13.80	20.81	20.91	1.33	1.66	7.98	0.39	2019.8	2020.12	-	-
8	上海静安	桥东二期商办楼（注 2）	国投置业	自主开发	商办	1.42	5.96	8.26	8.26	-	15.13	11.10	2015.12	2020.12	-	-
9	上海静安	徐家宅 110KV 变电站项目（注 3）	国投置业	自主开发	市政配套设施	2.26	-	0.58	0.58	-	1.06	0.55	2018.12	2021.6	-	-
合计						50.47	117.67	165.04	134.25	12.88	153.35	102.96	-	-	22.17	51.33

注 1：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；

注 2：桥东二期商办楼项目属于桥东整体旧区改造项目的一部分，该项目竣工后由当地政府部门统一收回或发行人自行销售租赁目前暂不明确；

注 3：徐家宅 110KV 变电站项目属于市政配套设施，该项目竣工后将移交当地政府部门。

2017 年至 2020 年 6 月 30 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	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 XXJH-2016-009-028	西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村	57,247	2017/5/12	6,011.00	6,011.00	商业
宗地编号 XXJH-2017-009-01	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	57,891	2017/8/31	6,390.00	6,390.00	商品房
宗地编号 XXJH-2017-009-02	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	57,975		6,400.00	6,400.00	商品房
宗地编号 XXJH-2017-009-03	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	59,301		6,540.00	6,540.00	商品房
宗地编号 XXJH-2017-008-01	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村	67,542	2017/8/31	7,450.00	7,450.00	商品房
宗地编号 XXJH-2017-008-02	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村、虎杨村	43,554		4,810.00	4,810.00	商品房
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		400,609.05		80,961.00	80,961.00	

截至 2020 年 6 月末，发行人共拥有 6 块储备土地，待开发土地面积合计 34.35 万平方米，规划计容建筑面积 89.20 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	5.72	24.30	商业
2	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	5.79	14.34	商品房
3	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	5.80	14.48	商品房
4	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	5.93	14.80	商品房
5	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村	6.75	10.41	商品房
6	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村、虎杨村	4.36	10.88	商品房
合计		34.35	89.20	

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	2009.2.1-2020.12.31
广富林置业	沪房管（松江）第 0000445 号	暂定	2010.10.20-2020.12.31
国投置业	沪房地资开字第 10091 号	暂定	2009.12.31-2020.12.31
和润置业	西建房暂（2019）0063 号	暂定	2009.02.02-2021.04.30

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	2009.2.1-2020.12.31
广富林置业	沪房管（松江）第 0000445 号	暂定	2010.10.20-2020.12.31
国投置业	沪房地资开字第 10091 号	暂定	2009.12.31-2020.12.31
和润置业	西建房暂（2019）0063 号	暂定	2009.02.02-2021.04.30
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。最近三年及一期，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	2020 年 1-6 月销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,220.10	2.17
客户二	1,217.46	2.16
客户三	880.00	1.56
客户四	870.59	1.55
客户五	870.59	1.55
合计	5,058.74	8.99
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
客户名称	2018 年销售金额	占房地产业务收入比例
客户一	1,326.29	1.24
客户二	1,300.00	1.22
客户三	1,261.89	1.18
客户四	1,244.26	1.17
客户五	1,223.54	1.15
合计	6,355.98	5.96
客户名称	2017 年销售金额	占房地产业务收入比例

客户一	1,317.53	1.37
客户二	1,297.38	1.34
客户三	1,292.74	1.34
客户四	1,290.64	1.34
客户五	1,273.44	1.32
合计	6,471.73	6.71

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。2020 年 1-6 月，公司向前五大供应商采购总金额占比达 95.00%，主要系 2020 年农历春节前公司集中支付项目总包工程款，且 2-3 月份受疫情影响，公司房地产开发业务施工进度有所推迟，本期供应商采购总额较小，致使前五大供应商采购总金额占比偏高。最近三年及一期，发行人房地产业务前五大供应商情况如下表：

单位：万元、%

供应商名称	2020 年 1-6 月采购金额	占房地产业务采购额比例
通州建总集团有限公司	20,893.50	30.69
舜元建设（集团）有限公司	20,210.00	29.69
舜杰建设（集团）有限公司	13,904.00	20.43
泉州水务工程建设集团有限公司	2,308.81	3.39
上海建工五建集团有限公司	7,351.00	10.80
合计	64,667.31	95.00
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
供应商名称	2018 年采购金额	占房地产业务采购额比例
通州建总集团有限公司	39,396.71	21.66
上海建工五建集团有限公司	24,784.74	13.63
舜杰建设（集团）有限公司	24,310.17	13.37
五洋建设集团股份有限公司	12,849.66	7.07
舜元建设（集团）有限公司	9,801.98	5.39
合计	111,143.26	61.11
供应商名称	2017 年采购金额	占房地产业务采购额比例

通州建总集团有限公司	19,394.36	14.53
上海建工五建集团有限公司	18,099.00	13.56
舜杰建设（集团）有限公司	10,395.20	7.79
五洋建设集团股份有限公司	7,782.00	5.83
上海建工七建集团有限公司	5,946.56	4.45
合计	61,617.12	46.15

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，参照同区域的同类型产品市场价格，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的运营主体为孙公司陕西春秋庄园农业科技有限公司和陕西世贸之都建设开发有限公司，该业务收入来源于春秋庄园的苗木销售收入

和世贸之都投资建设的静安荟奥特莱斯公园项目的经营收入。2019 年起，发行人无苗木销售收入，全部为静安国际·万国荟公园奥特莱斯项目的经营收入。

最近两年及一期，发行人商品销售业务收入分别为 1,887.01 万元、6,937.24 万元和 3,079.98 万元，毛利率分别为 4.19%、22.40%和 25.74%。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 年正式运营后收入大幅增长。2020 年 1-6 月，受新冠肺炎疫情影响，公司商品销售业务收入不及预期。

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

2017 年，发行人合并报表范围新增上海藏投酒店有限公司，系公司非公开发行股票购买资产获得（公司向静安区国资委发行股份 73,556,050 股，交易对价为 94,960.86 万元），并新增客房餐饮业务。最近三年及一期，公司客房餐饮业务收入分别为 4,615.53 万元、5,021.03 万元、5,140.09 万元和 1,676.84 万元，毛利率分别为 96.12%、95.88%、92.99%和 90.69%。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。2020 年 1-6 月，受新冠肺炎疫情影响，公司客房餐饮业务的入住率和收入大幅下降。

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 345 元/天、378 元/天、371.7 元/天和 304.34 元/天，平均入住率分别为 78.80%、78.20%、80.25%和 30.14%。

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、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）治理结构

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；

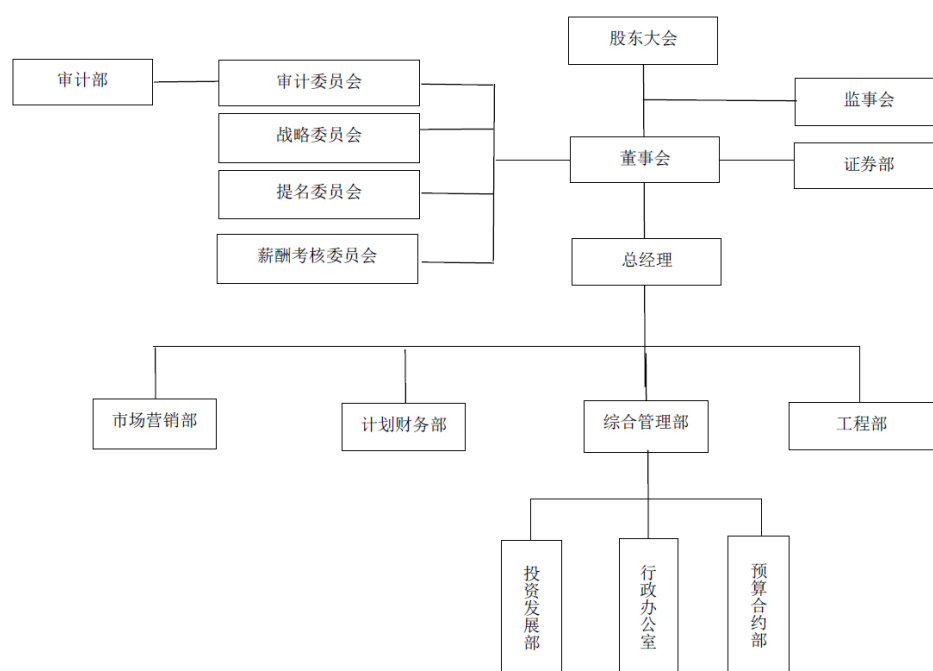
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(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) 内部组织机构

截至 2020 年 6 月末，发行人组织结构图如下：



截至2020年6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。

九、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。

十、发行人的独立性

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

十一、发行人非经营性往来占款、资金拆借情况

截至 2019 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	占用资金 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	非经营性往来（注）
上海和泰华园物业管理公司	北方集团控制的企业	其他应收款	146.18	垫付款	非经营性往来（注）
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。2020 年 4 月 25 日，发行人公告了《关于对西藏城市发展投资股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字〔2020〕第 11358 号），立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 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，认为其财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

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。本次债券存续期内，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本次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。

十二、发行人关于房地产开发企业涉及用地和商品房开发有关事项的自查情况

（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（2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 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 22 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	闸北区桥东二期就近安置动迁配套商品房项目（动迁安置部分）	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	367 街坊彭浦十期 C 块一期	上海地产北方建设有限公司	在售
4	367 街坊彭浦十期 C 块二期	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	上海北方城市发展投资有限公司	在售

8	和兰苑二期（和源大楼）	上海和田城市建设开发公司	在售
9	和源名邸	上海和田城市建设开发公司	在售
10	世贸之都项目	陕西世贸之都建设开发有限公司	完工
11	世贸之都项目	陕西世贸之都建设开发有限公司	完工
12	广富林 2-6 号地块商品住宅项目	上海北方广富林置业有限公司	在建
13	泉州东海湾组团项目（C-3-1 地块二期、C-3-2 地块项目、B-1 地块项目）	泉州市上实置业有限公司	在建
14	锂产业园项目	陕西国能锂业有限公司	在建
15	标牌市场及周边棚户区改造项目（DK1、DK3 地块）	西安和润置业有限公司	在建
16	闸北区桥东二期就近安置动迁配套商品房项目（商办楼、变电站）	上海国投置业有限公司	在建
17	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
18	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村（世贸铭城）	陕西世贸铭城建设开发有限公司	拟建
19	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村（世贸铭城）	陕西世贸铭城建设开发有限公司	拟建
20	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村（世贸铭城）	陕西世贸铭城建设开发有限公司	拟建
21	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村（世贸馨城）	陕西世贸馨城建设开发有限公司	拟建
22	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村（世贸馨城）	陕西世贸馨城建设开发有限公司	拟建

注：报告期内，目前在建的项目中有部分项目已经存在阶段性完工的情形，分别为：（1）广富林 2-6 号地块商品住宅项目二期（44-47#、53#-59#楼）；（2）泉州东海湾组团项目中 C-3-1 地块一期（1#-5#）；（3）锂产业园项目（一期）项目 16 栋科研楼；（4）标牌市场及周边棚户区改造项目中的安置楼部分。

（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，截至募集说明书摘要签署日，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 2020 年 10 月出具证明，确认上实置业自 2017 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。

截至募集说明书摘要签署日，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自然资源主管部门已经出具书面证明，确认陕西国能锂在报告期内没有因违反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。

截至募集说明书摘要签署日，本项目尚未开工。陕西省西咸新区泾河新城自然资源主管部门已经出具书面证明，确认世贸新都在报告期内没有因违反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。

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。

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。

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。

截至募集说明书摘要签署日，本项目尚未开工。陕西省西咸新区泾河新城自然资源主管部门已经出具书面证明，确认世贸铭城在报告期内没有因违反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

本项目涉及两块土地，均由陕西世贸馨城建设开发有限公司（以下简称“世贸馨城”）负责开发建设：

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。

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。

截至募集说明书摘要签署日，本项目尚未开工。陕西省西咸新区泾河新城自然资源主管部门已经出具书面证明，确认世贸馨城在报告期内没有因违反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 2017 年 1 月 1 日至 2020 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自然资源主管部门已经出具书面证明，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报告期内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 2017 年 1 月 1 日至 2020 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闲置土地的重大违法行为，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：

(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;截至募集说明书摘要签署日,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,泉州市住房和城乡建设局已出具书面证明,确认上实置业在 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间没有因违反房屋管理方面的法律法规而受到处罚的情形。

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 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间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。

上海市松江区城市管理行政执法局已出具书面证明,确认上海北方广富林置业有限公司在 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 7 月 20 日期间不存在该区域管执法领域方面的行政处罚记录。

2020 年 10 月，陕西省西咸新区泾河新城住房和城乡建设局出具书面证明，确认国能锂业、世贸之都、世贸新都、世贸铭城、世贸馨城在 2017 年 1 月 1 日至证明出具日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 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间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，确认泉州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。

第五节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半年度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 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了信会师报字〔2018〕第 ZA12709 号、信会师报字〔2019〕第 ZA10662 号、信会师报字〔2020〕第 ZA11356 号标准无保留意见审计报告，2020 年半年度财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务数据分别来自 2018 年审计报告期初数/上期数、2019 年审计报告期初数/上期数、2019 年审计报告期末数/本期数。引用的发行人 2020 年半年度财务数据来自发行人出具的未经审计的财务报表。

一、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务报表

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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	156,442.20	156,286.83	36,657.00	195,394.00
应收账款	5,552.40	5,326.25	16,967.40	15,596.87
预付款项	17,840.33	1,133.02	2,827.39	1,625.40
其他应收款	28,157.00	36,777.09	41,454.32	42,312.41
存货	992,007.66	960,759.43	801,934.36	672,383.20
其他流动资产	33,175.92	28,307.73	84,961.66	56,133.17
流动资产合计	1,233,175.50	1,188,590.35	984,802.13	983,445.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	1,710.00	1,710.00

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
长期股权投资	19,804.69	19,864.57	20,968.78	24,699.39
其他权益工具投资	13,041.15	13,041.15	-	-
投资性房地产	6,378.65	6,579.61	7,789.07	8,562.22
固定资产	124,645.31	126,127.39	114,555.22	48,518.10
在建工程	3,413.48	3,409.60	14,001.43	12,002.85
生产性生物资产	-	-	-	1,686.99
无形资产	23,826.88	24,156.72	24,769.83	13,572.87
长期待摊费用	5,693.72	6,768.35	7,743.05	108.08
递延所得税资产	4,514.42	4,444.47	3,599.88	929.97
其他非流动资产	-	-	7,050.00	11,050.00
非流动资产合计	201,318.30	204,391.85	202,187.25	122,840.46
资产总计	1,434,493.80	1,392,982.21	1,186,989.38	1,106,285.51
流动负债：				
短期借款	20,625.12	50,123.96	20,000.00	-
应付账款	76,589.43	114,497.72	92,180.19	22,159.58
预收款项	218,547.80	165,535.49	79,783.07	99,239.81
应付职工薪酬	283.49	425.40	385.29	326.47
应交税费	14,069.14	14,474.71	7,687.46	6,071.62
其他应付款	94,465.32	95,372.35	108,299.05	127,170.09
一年内到期的非流动负债	65,099.05	162,358.41	25,050.00	74,000.00
其他流动负债	659.22	659.22	685.35	721.39
流动负债合计	490,338.57	603,447.26	334,070.40	329,688.96
非流动负债：				
长期借款	496,494.80	347,701.88	432,950.00	365,611.25
应付债券	92,987.21	90,737.21	89,611.68	89,508.54
递延所得税负债	3,005.19	3,005.19	188.01	203.63
非流动负债合计	592,487.19	441,444.27	522,749.69	455,323.42
负债合计	1,082,825.76	1,044,891.54	856,820.10	785,012.38
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	164,247.75
其它综合收益	8,498.36	8,498.36	-	-
盈余公积	1,390.71	1,390.71	799.35	565.50
未分配利润	96,478.03	92,599.19	83,782.62	74,414.08
归属于母公司所有者权益合计	352,497.86	348,619.01	330,712.71	321,193.41
少数股东权益	-829.82	-528.34	-543.43	79.71

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
所有者权益合计	351,668.04	348,090.67	330,169.28	321,273.13
负债和所有者权益总计	1,434,493.80	1,392,982.21	1,186,989.38	1,106,285.51

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	61,490.56	134,382.00	117,695.57	96,485.22
其中：营业收入	61,490.56	134,382.00	117,695.57	96,485.22
营业总成本	54,656.63	116,051.48	105,469.61	89,581.80
其中：营业成本	39,916.82	76,353.96	66,441.89	67,005.32
税金及附加	5,535.92	14,309.39	11,475.83	4,030.29
销售费用	3,957.13	9,876.90	10,366.32	4,694.06
管理费用	5,076.67	11,146.12	10,101.47	6,501.56
财务费用	170.09	4,365.12	7,084.10	7,314.00
其中：利息费用	833.38	5,751.66	8,821.57	7,977.82
利息收入	719.73	1,631.44	1,850.55	825.43
加：其他收益	82.65	17.02	105.00	-
投资收益	244.12	-1,055.34	-135.59	2,917.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,844.20	-2,759.89	-2,521.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	116.36	2,624.30	-
信用减值损失	39.64	-166.11	-	-
资产减值损失	-	-234.34	-684.65	-36.57
资产处置收益	-	7.37	70.14	27.71
营业利润	7,200.34	16,899.12	11,580.86	9,848.63
加：营业外收入	1,894.98	59.25	189.71	111.72
减：营业外支出	335.59	69.47	1,143.72	22.97
利润总额	8,759.73	16,888.90	10,626.85	9,937.37
减：所得税	3,952.87	6,236.38	856.97	2,623.10
净利润	4,806.86	10,652.52	9,769.88	7,314.27
归属于母公司股东的净利润	5,108.34	10,637.43	10,422.04	8,195.21
少数股东损益	-301.48	15.09	-652.16	-880.94
其他综合收益税后净额	-	612.03	-	-
综合收益总额	4,806.86	11,264.55	9,769.88	7,314.27
归属于母公司股东的综合收益总额	5,108.34	11,249.46	10,422.04	8,195.21
归属于少数股东的综合收益总额	-301.48	15.09	-652.16	-880.94

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	117,579.76	229,914.47	102,922.77	193,443.88
收到的税费返还	124.54	1,195.80	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,895.98	5,980.93	13,350.12	3,163.07
经营活动现金流入小计	131,600.27	237,091.20	116,272.89	196,606.95
购买商品、接受劳务支付的现金	110,406.81	164,683.75	181,883.24	133,504.58
支付给职工以及为职工支付的现金	2,902.28	6,893.08	4,418.76	3,802.63
支付的各项税费	13,255.33	19,117.44	18,183.38	26,917.88
支付其他与经营活动有关的现金	8,633.30	9,929.89	14,789.55	14,069.09
经营活动现金流出小计	135,197.71	200,624.16	219,274.93	178,294.18
经营活动产生的现金流量净额	-3,597.43	36,467.04	-103,002.04	18,312.78
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	63,000.00	58,000.00	70,000.00
取得投资收益收到的现金	304.00	1,286.72	5,002.12	5,772.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	9.49	81.88	39.80
收到其他与投资活动有关的现金	-	8,330.27	36,120.00	-
投资活动现金流入小计	304.00	72,626.49	99,204.00	75,812.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,724.48	23,011.76	19,256.09	892.98
投资支付的现金	-	1,060.00	124,131.71	1,098.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	6,852.25
投资活动现金流出小计	1,724.48	24,071.76	143,387.80	8,843.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,420.48	48,554.73	-44,183.81	66,969.12
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	275,750.00	167,070.00	161,100.00	266,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	12,387.00	9,243.00
筹资活动现金流入小计	275,750.00	167,070.00	173,487.00	275,893.00
偿还债务支付的现金	253,525.00	85,862.50	122,711.25	205,040.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,835.11	36,119.89	39,042.69	28,271.03
支付其他与筹资活动有关的现金	1,216.61	10,213.83	23,379.58	49,784.35
筹资活动现金流出小计	270,576.72	132,196.23	185,133.52	283,095.63
筹资活动产生的现金流量净额	5,173.28	34,873.77	-11,646.52	-7,202.63
现金及现金等价物净增加额	155.37	119,895.54	-158,832.37	78,079.27

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
期初现金及现金等价物余额	156,208.09	36,312.55	195,144.92	117,065.65
期末现金及现金等价物余额	156,363.46	156,208.09	36,312.55	195,144.92

（二）母公司财务报表

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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	16,304.51	23,072.18	5,324.05	70,550.57
应收账款	12,552.13	11,986.50	7,970.79	-
预付款项	-	369.91	1,914.54	409.40
其他应收款	404,497.33	453,036.90	335,257.24	322,619.09
其他流动资产	86.31	175.16	43,043.52	32,141.93
流动资产合计	433,440.28	488,640.66	393,510.13	425,720.99
非流动资产：				
长期股权投资	289,305.56	289,483.21	291,697.96	295,464.11
固定资产	1.05	1.14	3.89	4.76
其他非流动资产	-	-	7,050.00	11,050.00
非流动资产合计	289,306.61	289,484.35	298,751.85	306,518.86
资产总计	722,746.89	778,125.01	692,261.98	732,239.86
流动负债：				
短期借款	20,625.12	50,123.96	20,000.00	-
应付账款	9.77	63.64	74.13	248.26
应付职工薪酬	14.62	14.62	68.62	30.00
应交税费	716.76	266.23	200.26	322.42
其他应付款	137,368.45	143,826.27	86,982.80	66,645.48
一年内到期的非流动负债	65,099.05	100,766.47	5,000.00	74,000.00
流动负债合计	223,833.78	295,061.19	112,325.80	141,246.16
非流动负债：				
长期借款	45,463.40	32,770.70	130,000.00	150,000.00
应付债券	92,987.21	90,737.21	89,611.68	89,508.54
非流动负债合计	138,450.61	123,507.91	219,611.68	239,508.54
负债合计	362,284.39	418,569.10	331,937.48	380,754.70
所有者权益（或股东权益）：				
股本	81,966.07	81,966.07	81,966.07	81,966.07

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资本公积	248,957.03	248,957.03	248,957.03	248,957.03
盈余公积	5,380.81	5,380.81	5,334.72	4,563.77
未分配利润	24,158.59	23,252.00	24,066.68	15,998.29
所有者权益合计	360,462.50	359,555.91	360,324.50	351,485.16
负债和所有者权益总计	722,746.89	778,125.01	692,261.98	732,239.86

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	2,520.50	7,295.50	7,663.63	2,250.71
减：营业成本	635.00	4,007.57	7,212.68	654.26
税金及附加	21.95	87.57	26.24	-68.15
销售费用	250.24	307.14	200.81	1,123.48
管理费用	706.20	1,444.41	2,652.61	1,281.58
财务费用	-1,812.45	-1,138.00	3,662.82	832.68
其中：利息费用	6,716.20	16,509.46	17,036.11	16,663.59
利息收入	8,529.83	17,652.46	13,433.25	17,419.81
加：其他收益	6.21	-	105.00	-
投资收益	-177.65	-2,098.39	16,365.90	-139.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-2,214.75	-3,089.47	-2,748.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	116.36	2,170.07	-
信用减值损失	-0.09	0.06	-	-
资产减值损失	-	-	-718.65	-
资产处置收益	-	7.42	-	-
营业利润	2,548.04	495.90	9,660.72	-1,736.48
加：营业外收入	-	-	0.04	-
减：营业外支出	35.00	35.00	-	-
利润总额	2,513.04	460.90	9,660.76	-1,736.48
减：所得税费用	376.96	-	1.76	213.07
净利润	2,136.08	460.90	9,659.00	-1,949.56
综合收益总额	2,136.08	460.90	9,659.00	-1,949.56

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017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	-	24.40	2,092.63	1,829.98

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到其他与经营活动有关的现金	288.88	1,056.35	9,328.37	47,406.44
经营活动现金流入小计	288.88	1,080.75	11,421.00	49,236.42
购买商品、接受劳务支付的现金	205.10	2,619.14	9,605.60	892.39
支付给职工以及为职工支付的现金	24.00	1,533.94	1,075.64	181.33
支付的各项税费	59.02	291.69	232.08	673.26
支付其他与经营活动有关的现金	780.63	859.61	1,845.22	20,693.12
经营活动现金流出小计	1,068.75	5,304.38	12,758.54	22,440.10
经营活动产生的现金流量净额	-779.87	-4,223.62	-1,337.54	26,796.31
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	43,000.00	45,000.00	70,000.00
取得投资收益收到的现金	-	670.72	4,307.90	1,242.55
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	-	91,688.09	176,421.00	-
投资活动现金流入小计	-	135,368.81	225,728.90	71,242.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	0.90
投资支付的现金	-	-	91,131.71	11,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	117,802.77	97,055.04	58,628.49
投资活动现金流出小计	-	117,802.77	188,186.75	70,129.39
投资活动产生的现金流量净额	-	17,566.05	37,542.15	1,113.16
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	36,200.00	91,250.00	20,000.00	169,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	144,684.68	-	-	37,500.00
筹资活动现金流入小计	180,884.68	91,250.00	20,000.00	206,500.00
偿还债务支付的现金	88,537.50	62,912.50	89,000.00	163,365.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,149.73	15,446.45	18,003.23	18,033.86
支付其他与筹资活动有关的现金	94,185.26	8,485.34	14,427.90	516.45
筹资活动现金流出小计	186,872.49	86,844.29	121,431.13	181,915.31
筹资活动产生的现金流量净额	-5,987.81	4,405.71	-101,431.13	24,584.69
现金及现金等价物净增加额	-6,767.68	17,748.13	-65,226.53	52,494.16
期初现金及现金等价物余额	23,072.18	5,324.05	70,550.57	18,056.41
期末现金及现金等价物余额	16,304.51	23,072.18	5,324.05	70,550.57

二、最近三年及一期/末主要财务数据和指标

项目	2020年6月末 /1-6月	2019年末 /度	2018年末 /度	2017年末 /度
资产总计（亿元）	143.45	139.30	118.70	110.63
负债合计（亿元）	108.28	104.49	85.68	78.50
所有者权益（亿元）	35.17	34.81	33.02	32.13
归属于母公司所有者的权益（亿元）	35.25	34.86	33.07	32.12
营业收入（亿元）	6.15	13.44	11.77	9.65
净利润（亿元）	0.48	1.07	0.98	0.73
归属于母公司股东的净利润（亿元）	0.51	1.06	1.04	0.82
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	0.37	1.05	0.80	0.47
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-0.36	3.65	-10.30	1.83
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.14	4.86	-4.42	6.70
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	0.52	3.49	-1.16	-0.72
流动比率（倍）	2.51	1.97	2.95	2.98
速动比率（倍）	0.49	0.38	0.55	0.94
资产负债率（%）	75.48	75.01	72.18	70.96
EBITDA（亿元）	2.57	2.89	2.19	2.02
EBITDA 全部债务比（倍）	0.04	0.04	0.03	0.03
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.70	0.99	0.66	0.71
营业毛利率（%）	35.08	43.18	43.55	30.55
净资产收益率（%）	2.74	3.14	3.00	2.46
平均总资产报酬率（%）	1.36	1.76	1.70	1.76
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.28	3.11	2.44	1.59
应收账款周转率（次/年）	22.60	12.06	7.23	4.03
存货周转率（次/年）	0.08	0.09	0.09	0.11
总资产周转率（次/年）	0.09	0.10	0.10	0.09
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）	72.50	48.29	32.29	8.59
受限资产金额占总资产比例（%）	50.54	34.67	27.21	7.76

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

第六节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2020 年 5 月 22 日召开的董事会会议审议通过，并于 2020 年 6 月 8 日提请股东大会审议通过，且经上海证券交易所审核同意并经中国证监会证监许可〔2020〕2294 号文注册，公司本次拟面向专业投资者公开发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）的公司债券。本期债券为首期发行，发行规模为不超过 2 亿元（含 2 亿元）。

二、本期债券的募集资金使用计划

本期债券扣除发行费用后拟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。“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	发行规模	余额	发行利率	起息日期	回售日期	期限	回售金额	利息	拟使用募集资金金额
15 藏城投	9	7.055	5.00%	2015-10-15	2020-10-15	5+2	1.945	0.45	2

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

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在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2亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2020年6月30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增长0.34个百分点。

（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2亿元、不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2020年6月30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增长0.05倍和0.04倍。

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；募集资金不用于购置土地。

六、前次发行公司债券的募集资金使用情况

经中国证监会于 2015 年 8 月 31 日签发的“证监许可（2015）2032 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行总额不超过 9 亿元的公司债券。西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券（简称“15 藏城投”）于 2015 年

10 月 15 日发行完成，发行规模为 9 亿元，期限为 5+2 年期，发行利率为 5.00%。

“15 藏城投”债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还银行贷款，截至募集说明书摘要签署日，“15 藏城投”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。

第七节 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。。

二、备查文件查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：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：西藏自治区拉萨市城关区金珠西路 56 号 14 楼

联系地址：上海市天目中路 380 号北方大厦 21 楼

法定代表人：朱贤麟

联系人：聂瑶

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：李玮

联系人：陈雅婷、唐伟杰、赵常村

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：马骥

联系人：卢彤、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 2020 年面向专业投资者公开发行人公司债券（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



2020年 11月 12日
