



**关于西藏城市发展投资股份有限公司
向特定对象发行股票申请文件的
审核问询函的回复**

保荐机构（主承销商）



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

二零二三年七月

上海证券交易所：

西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”、“发行人”、“公司”）收到贵所于 2023 年 6 月 21 日下发的《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）【2023】418 号）（以下简称“问询函”）。国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“保荐机构”）作为公司本次向特定对象发行股票的保荐机构（主承销商），会同发行人及发行人律师国浩律师（上海）事务所（以下简称“发行人律师”）和发行人会计师立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就问询函所列示的问题逐项进行了核查、落实和认真讨论，现回复如下，请予审核。

问询函所列问题	黑体（加粗）
问询函所列问题的回复	宋体（不加粗）
对募集说明书的修改、补充	楷体（加粗）

本反馈回复报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

如无特别说明，本反馈回复报告中的报告期指 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，报告期各期末指 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，简称与《国泰君安证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票之尽职调查报告》中的释义相同。

目录

问题 1.关于本次募投项目	3
问题 2.关于融资规模及效益测算	14
问题 3.关于经营情况	38
问题 4.关于财务状况及偿债能力	66
问题 5.关于存货及应收款项	78
问题 6.关于同业竞争	104
问题 7.关于财务性投资	124
问题 8.关于其他	132

问题 1.关于本次募投项目

根据申报材料，1) 截止 2023 年 3 月末，发行人报告期内在建及拟建房地产开发项目共计 10 个。本次募集资金拟投入“世贸铭城 DK3 项目”“世贸馨城 DK1 项目”两个在建房地产项目和补充流动资金；2) 本次 2 个房地产项目已取得了立项备案、土地使用权证、建设用地规划许可证、预售证等证明文件和资格文件。

请发行人说明：（1）本次募集资金投向前述 2 个房地产项目的主要考虑，2 个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设；（2）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目；是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目、是否用于政策支持的地产业务；（3）结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形及解决整改措施；（4）本次募投项目是否已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件；后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险。

请保荐机构和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

（一）本次募集资金投向前述 2 个房地产项目的主要考虑，2 个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

1、本次募集资金投向前述 2 个房地产项目的主要考虑

(1) 具备较好的市场前景

1) 项目所在区域具备良好的发展前景

2014年1月，西咸新区成为国家级新区，西咸新区位于陕西省西安市和咸阳市之间，是经国务院批准设立的首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区，区域范围涉及西安、咸阳两市所辖7县（区）23个乡镇和街道办事处，规划控制面积882平方公里，是“关中—天水经济区”的核心区域。

根据总体规划，西咸新区未来将发展成为大西安的经济核心，是大西安的都市核心和城市人口的核心聚集地。依托多产业支撑的西咸新区，泾河新城也将成为经济发展活力最强的区域之一，并且具备强劲人口增长动力，将成为大西安人口增长计划的主要增长区域。随着泾河新城经济的发展和城市化进程的推进，泾河新城人口快速增长，同时居民消费水平也快速提高，对住房需求迅速增加。

2) 项目建设地址周边配套丰富

本次募投项目位于泾河新城核心位置，毗邻泾河新城管委会、崇文镇人民政府，泾河湾院士科创区等科创产业地标；毗邻泾河新城体育中心、泾河新城国际文化中心等文体设施地标。此外，募投项目南侧为泾河新城崇文塔景区，同时沿区域十字轴上分布有中国大地原点、寿平民俗小镇、茯茶小镇、乐华城欢乐世界等众多文旅资源。

本次募投项目择址正阳大道和泾河大道两大城市主轴旁，四横四纵三地铁路，连通西安主城，交通较为便捷。距西安行政中心约15公里，距西安咸阳国际机场约20公里，距西安北站约15公里，约20分钟可达西安主城区。周边三甲级医疗资源汇聚，西安交通大学附属泾河医院距离项目仅约1.4公里。同时在周边还有西安市红会医院北院区（文景山公园东侧），西安儿童医院经开院区（尚稷路北侧），从项目开车约20分钟内均可到达。周边教育资源较为丰富：项目邻近泾河第一小学（距离约0.5公里）、泾河新城第一中学（距离约2.7公里）、泾河新城第四小学（距离约3.6公里）、泾河实验幼儿园等教育学府。

(2) 具有“保交楼、保民生”特点

1) 具有“保交楼”特点

截至本回复出具日，2个房地产开发项目均已取得预售证，具体情况如下：

项目名称	计划开始交付时间	取得预售证情况
世贸铭城 DK3 项目	2025 年 4 月	西咸房预售字第 2023024 号
世贸馨城 DK1 项目	2024 年 12 月	西咸房预售字第 2023042 号

鉴于房地产开发项目的客户从付定金、网签到付尾款需要一定的时间周期，且考虑预售资金监管，公司项目资金回流需要一定时间，上述项目均需要充足的资金保障项目建设的按期进行，确保按照合同约定完成交付。因此，本次募集资金的投入有利于更好的保障项目后续的支出，进而实现“保交楼”。

2) 具有“保民生”特点

本次募集资金投向的 2 个房地产开发项目均为泾河新城地区的房地产项目，具备较好的市场前景。根据总体规划，西咸新区未来将发展成为大西安的经济核心，是大西安的都市核心和城市人口的核心聚集地。依托多产业支撑的西咸新区，泾河新城也将成为经济发展活力最强的区域之一，并且具备强劲人口增长动力，将成为大西安人口增长计划的主要增长区域。泾河新城是西咸新区的五大新城之一，主体功能是建设西安国际化大都市统筹城乡发展示范区和循环经济园区，将以城乡统筹为总领，以建设现代田园城市为目标，以现代化工业为依托，以完善的产业链为纽带，实现五个组团产业互补、错位布局、协同发展。基于泾河新城“产业园区”、“金融商贸中心”等的发展规划，配套住宅也亟需跟上泾河新城发展步伐。随着泾河新城经济的发展和城市化进程的推进，泾河新城人口快速增长，同时居民消费水平也快速提高，对住房需求迅速增加。因此，本次募集资金的投入有利于缓解其交付压力，增加当地住宅供给，满足区域市场住宅的需求，进而实现“保民生”。

综上所述，本次募投项目投向的 2 个房地产项目均为泾河新城地区的房地产项目，项目具备较好的市场前景，均属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

本次募投项目的实施将有助于公司抢抓市场发展机遇，进一步提高公司的竞争实力和盈利水平，巩固和提升公司的区域影响力和行业地位。

2、2个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间

受市场销售环境、项目开发规模和施工周期、开发资金峰值等因素影响，在房地产项目开发建设过程中，房地产开发企业通常采取分标段开工、销售、竣工、交付的开发策略。截至本回复出具日，本次募集资金投向的2个房地产项目具体情况如下：

项目	世贸铭城 DK3	世贸馨城 DK1
项目类型	普通商品房住宅项目	
销售对象	刚性需求及合理改善型客户	
开工时间	2021年7月	2021年7月
首期开工建筑面积（平方米）	67,956.86	50,516.60
取得预售证时间	2023年4月	2023年5月
现阶段可售住宅累计认购去化率	11.42%	-
计划开始交付时间	2025年4月	2024年12月

注：现阶段可售住宅累计认购情况截至2023年6月30日。

（1）世贸铭城 DK3 项目

项目基本情况如下：

项目名称	世贸铭城 DK3 项目
项目总投资（万元）	133,581.59
项目建设地址	陕西省西咸新区泾河新城正阳大道与崇文新街十字西南角
项目开发主体	控股子公司陕西世贸铭城建设开发有限公司
规划占地面积（平方米）	59,301（约88.95亩）
总建筑面积（平方米）	227,113.79

世贸铭城 DK3 项目于2021年7月开工建设，首期开工建筑面积为67,956.86平方米，已于2023年4月取得预售证。本项目已正式开盘销售，现阶段可售住宅359套，截至2023年6月30日，已认购去化41套，去化率11.42%，待项目

完工后公司将组织开展竣工验收申请，本项目计划于 2025 年 4 月开始交付。

(2) 世贸馨城 DK1 项目

项目基本情况如下：

项目名称	世贸馨城 DK1 项目
项目总投资（万元）	116,678.31
项目建设地址	陕西省西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾阳大道以北
项目开发主体	控股子公司陕西世贸馨城建设开发有限公司
规划占地面积（平方米）	67,542（约 101.31 亩）
总建筑面积（平方米）	170,228.64

本项目于 2021 年 7 月开工建设，首期开工建筑面积为 50,516.60 平方米，已于 2023 年 5 月取得预售许可证。截至本回复出具日，本项目尚未正式销售，待项目完工后公司将组织开展竣工验收申请，本项目计划于 2024 年 12 月开始交付。

3、是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

本次募集资金投向的 2 个房地产开发项目均属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，具体情况请参见本问询回复“问题 1”之“一、（一）、1、本次募集资金投向前述 2 个房地产项目的主要考虑”部分。

（二）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目；是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目、是否用于政策支持房地产业务

1、公司已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目

公司已制定了《募集资金管理制度》等募集资金运用相关内控制度，并严格遵守《公司章程》《募集资金管理制度》的规定使用和管理募集资金，切实履行募集资金专款专用。

公司《募集资金管理制度》相关规定如下：

“第四条 募集资金到位后，公司应及时办理验资手续，由具有证券从业资格的会计师事务所出具验资报告。公司募集资金应当存放于董事会批准的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或者用作其他用途。

第五条 公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐人或者独立财务顾问、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议。

第七条 公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定；公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告交易所并公告。

第九条 公司应负责、谨慎使用募集资金，以最低投资成本和最大产出效益为原则，把握好投资时机、投资金额、投资进度、项目效益的关系。

公司在进行项目投资时，资金支出必须严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续。凡涉及每一笔募集资金的支出均须由有关部门提出资金使用计划，在董事会授权范围内，经主管经理签字后报财务部，由财务部审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及经理签字后予以付款；凡超过董事会授权范围的，须报董事会审批。

第十一条 投资项目应按董事会承诺的计划进度实施，公司项目部门应建立项目管理制度，对资金应用、项目进度、项目工程质量等进行检查、监督，并建立项目档案。

公司财务部对涉及募集资金运用的活动应建立健全有关会计记录和原始台帐，并定期检查、监督资金的使用情况及使用效果。

第二十八条 公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。

第二十九条 公司董事会应当每半年度全面核查募投项目的进展情况，对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

（以下简称《募集资金专项报告》）。

第三十条 年度审计时，公司应当聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告，并于披露年度报告时在交易所网站披露。”

本次发行募集资金到位后，公司将设立募集资金专项存储账户，按照《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（2022年修订）等相关法律法规和《公司章程》《募集资金管理制度》等内控制度的规定规范使用本次募集资金。

2、本次募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目

截至本回复出具日，公司出具了《关于募集资金不用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目的承诺函》，具体内容如下：“本公司将严格按照《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022修订）》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等监管文件及《西藏城市发展投资股份有限公司募集资金管理制度》的规定，规范使用募集资金。本次发行募集资金不会用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目。”

3、本次募集资金用于政策支持房地产业务

除补充流动资金外，公司本次募集资金投向的2个房地产项目均属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，属于政策支持房地产业务。具体情况请参见本问询回复“问题1”之“一、（一）、3、是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设”部分。

综上所述，公司已建立并有效执行募集资金运用相关的内控制度，能确保募集资金专项用于本次发行募投项目，本次募集资金不存在用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目情况，除补充流动资金外，本次募集资金均用于政策支持房地产业务。

（三）结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形及解决整改措施；

1、募投项目预售资金运行情况

根据《商品房销售管理办法》，各地区由各地住建部门主导辖内预售资金的监管，募投项目实施主体所在地为陕西省西咸新区，按照《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》等规定使用预售资金。房地产开发企业在取得商品房预售许可证之前需与主管部门指定的监管银行签订预售资金监管协议，并开立预售资金专项监管账户，后续房地产开发企业取得的商品房预售款项均需存入商品房预售款专用账户。项目实现预售后，房地产开发企业如需使用商品房预售款，则需向住建部门提出使用申请，由主管部门及监管银行根据项目进度、资金使用计划等情况分阶段决定解付相关款项，且相关款项需专款专用，不得用于与申请用途不一致的用途。

根据募投项目实施主体提供的预售资金账户开立、监管政策等资料、募投项目实施主体出具的书面说明，募投项目实施主体均在办理商品房预售许可证前，按照《西咸新区商品房预售资金监督管理办法》规定要求，在当地政府指定的监管银行签订预售资金监管协议，并开立了商品房预售资金监管账户；项目实现预售后，购房人缴纳的购房款全部存入该监管账户，募投项目实施主体使用预售资金前将取得主管部门及监管银行的审核同意，监管账户中资金的使用均严格按照募投项目实施主体向主管部门及监管银行提交的资金使用计划支取，符合当地商品房预售资金监管的相关规定。

2、募投项目不存在资金挪用等违法违规情形

根据募投项目实施主体提供的预售资金账户开立、监管政策等资料、募投项目实施主体出具的书面说明，截至本回复出具日，募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况。

(四) 本次募投项目是否已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件；后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险。

1、本次募投项目是否已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件

截至本回复出具日，本次募集资金投向的 2 个房地产开发项目均已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件，具体情况如下：

(1) 世贸铭城 DK3 项目

文件名称	文件编号/单位
国有建设土地使用权出让合同	陕西省咸阳市泾阳县（2017）54 号
土地使用权证	陕（2018）泾阳县不动产权第 0000253 号
建设用地规划许可证	西咸规地字第 05-2019-014 号
建设工程规划许可证	西咸规地字第 05-2020-002 号
建筑工程施工许可证	编号 610151202104125001
立项备案	2018-611206-70-03-058213
环境影响登记表	备案号：20186104000200000230
预售证	西咸房预售字第 2023024 号

(2) 世贸馨城 DK1 项目

文件名称	文件编号/单位
国有建设土地使用权出让合同	陕西省咸阳市泾阳县（2017）50 号
土地使用权证	陕（2018）泾阳县不动产权第 0000256 号
建设用地规划许可证	西咸规地字第 05-2019-015 号
建设工程规划许可证	西咸规地字第 05-2020-005 号
建筑工程施工许可证	编号 610151202104095001
立项备案	2018-611206-70-03-058210
环境影响登记表	备案号：20186104000200000229
预售证	西咸房预售字第 2023042 号

本次发行募投项目涉及的上述 2 个房地产开发项目均已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件，具体负责上述房地产开发项目的项目公司亦均已

取得房地产开发企业资质证书，具备从事房地产开发业务的主体资格。

2、后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险

本次募投项目均已取得必要的立项、环评文件，并根据项目进展情况取得了用地、规划、施工、商品房预售许可等证照，募投项目后续仍需根据开发进度陆续办理施工许可证、预售许可证，根据竣工情况分批办理竣工验收并取得竣工验收备案表，不存在无法取得相关证照、文件的风险。募投项目涉及的项目公司所取得的房地产开发企业资质证书尚在有效期内，后续办理亦不存在法律障碍。

此外，本次募投项目开发主体均不存在受到与募投项目工程质量有关的重大行政处罚的情形。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及发行人律师主要履行了以下核查程序：

1、查阅了发行人本次发行的董事会、股东大会等决策程序文件，发行人本次发行的预案、可行性分析报告等，了解了发行人本次募投项目的必要性及可行性；

2、查阅了证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问等政策性文件，了解了当前国家、地方各个层面关于房地产行业的支持政策；

3、查阅了发行人提供的募投项目涉及的立项、环评、规划、施工、预售等证照、项目公司取得的房地产开发企业资质证书以及发行人出具的相关书面说明；

4、现场实地查看了本次募投项目建设进展情况；

5、对发行人相关负责人员进行了访谈，了解发行人本次募投项目的建设进展、预售情况、项目定位、计划交付时间等基本信息，分析本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目；

6、查阅了发行人制定的募集资金管理制度；

7、登录信用中国、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、西咸新区住房和城乡建设局、陕西省住房和城乡建设厅、企查查、天眼查、百度等网站查询发行人是否存在相关违法违规行为。

8、查阅了发行人提供的预售资金账户开立、监管政策等资料，并取得了募投项目实施主体出具的书面说明。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及发行人律师认为：

1、本次发行募投项目世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目均为泾河新城地区的房地产项目，具备较好的市场前景，已获得项目土地并开工建设，亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，且均已取得预售许可证，符合“保交楼、保民生”的相关政策要求，属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

2、发行人已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目；不存在使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目的情形，除补充流动资金项目外，本次募集资金均用于政策支持的地产业务。

3、本次募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况。

4、发行人本次募投项目已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件，募投项目涉及的后续证照可根据项目进度按时办理，不存在无法取得的风险。募投项目涉及的项目公司所取得的房地产开发企业资质证书尚在有效期内，后续办理亦不存在法律障碍。

问题 2.关于融资规模及效益测算

根据申报材料,1)本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 100,000.00 万元,将用于世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目以及补充流动资金项目;2)发行人本次募集资金用于补充流动资金金额为 30,000.00 万元,截止报告期末,发行人货币资金余额为 38,012.53 万元。

请发行人说明:(1)本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程,拟使用募集资金投入的具体内容,是否为资本性支出,各项目单位基建造价是否合理;结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性,是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形;(2)募集资金补充流动资金的测算依据,结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性;结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况,测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例,是否超过 30%;(3)募投项目效益测算过程及测算依据,效益测算是否谨慎。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、发行人说明事项

(一)本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程,拟使用募集资金投入的具体内容,是否为资本性支出,各项目单位基建造价是否合理;结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性,是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

1、本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程,拟使用募集资金投入的具体内容,是否为资本性支出,各项目单位基建造价是否合理

(1)本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程

本次向特定对象发行募集资金总额不超过 100,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于如下项目：

单位：万元

序号	项目名称	实施主体	项目投资总额	截至 2023 年 3 月 31 日累计已投资金额	尚需投资金额	拟使用募集资金总额
1	世贸铭城 DK3 项目	陕西世贸铭城建设开发有限公司	133,581.59	33,618.78	99,962.81	35,000.00
2	世贸馨城 DK1 项目	陕西世贸馨城建设开发有限公司	116,678.31	29,474.65	87,203.66	35,000.00
3	补充流动资金项目	西藏城投	30,000.00	-	30,000.00	30,000.00
合计			280,259.90	63,093.43	217,166.47	100,000.00

1) 世贸铭城 DK3 项目

经估算，本项目具体投资数额安排如下表所示：

序号	投资项目	金额（万元）
一	项目总投资	133,581.59
1	建设投资	125,712.77
1.1	土地费用	7,892.63
1.2	工程前期费用	11,557.61
1.3	建安工程费用	84,710.17
1.4	市政工程费	12,400.41
1.5	项目管理费用	3,803.39
1.6	市场推广费用	1,974.42
1.7	不可预见费	3,374.15
2	财务费用	7,868.82

投资数额的测算依据和测算过程如下：

①土地费用

本项目土地费用总估算为 7,892.63 万元。

②工程前期费用

工程前期费用包括公共设施配套费、设计勘察检测费等费用，经估算，本项目工程前期费用为 11,557.61 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.1	城市基础设施配套费	5,450.73
1.2.2	三通一平费	227.11
1.2.3	可行性研究费	12.00
1.2.4	设计费	669.99
1.2.5	勘察费	124.91
1.2.6	检测费	68.13
1.2.7	招投标管理费	76.00
1.2.8	劳保统筹基金	2,710.73
1.2.9	工程保险费	84.71
1.2.10	人防异地建设费	1,332.17
1.2.11	消防配套费	90.85
1.2.12	工程监理费	340.67
1.2.13	定验线费	13.63
1.2.14	环评费	54.12
1.2.15	交评费	9.08
1.2.16	水土保持方案	35.00
1.2.17	新型材料使用费	181.69
1.2.18	消防设计审核及验收费	22.71
1.2.19	防雷设计检测费	3.41
1.2.20	劳动安全卫生评价费	22.71
1.2.21	节能评估费	27.25
合计		11,557.61

③建安工程费用

根据《陕西省建筑工程综合概预算定额》，结合周边区域类似工程的实际造价确定本项目建安造价，经估算，本项目建安工程费用为 84,710.17 万元，具体

测算过程如下：

序号	项目名称	数量 (m ²)	单价 (元)	总价 (万元)
1.3.1	住宅	145,067.53	4,380.00	63,539.58
1.3.1.2	土方工程	145,067.53	300.00	4,352.03
1.3.1.3	桩基工程	145,067.53	90.00	1,305.61
1.3.1.4	主体工程	145,067.53	2,000.00	29,013.51
1.3.1.5	门窗工程	145,067.53	240.00	3,481.62
1.3.1.6	电梯工程	145,067.53	150.00	2,176.01
1.3.1.7	装修工程	145,067.53	1,100.00	15,957.43
1.3.1.8	智能化系统工程	145,067.53	90.00	1,305.61
1.3.1.9	消防工程	145,067.53	70.00	1,015.47
1.3.1.10	其他安装工程	145,067.53	290.00	4,206.96
1.3.1.2	室外总布工程	145,067.53	50.00	725.34
1.3.2	配套工程	2,951.30	3125.00	922.28
1.3.2.1	土方工程	2,951.30	300.00	88.54
1.3.2.2	桩基工程	2,951.30	50.00	14.76
1.3.2.3	主体工程	2,951.30	1800.00	531.23
1.3.2.4	门窗工程	2,951.30	240.00	70.83
1.3.2.5	装修工程	2,951.30	500.00	147.57
1.3.2.6	室外总布工程	2,951.30	50.00	14.76
1.3.2.7	智能化系统工程	2,951.30	60.00	17.71
1.3.2.8	消防设施	2,951.30	80.00	23.61
1.3.2.9	其他专业安装工程	2,951.30	45.00	13.28
1.3.3	地下车库	79,094.96	2,560.00	20,248.31
1.3.3.1	土方工程	79,094.96	300.00	2,372.85
1.3.3.2	桩基工程	79,094.96	50.00	395.47
1.3.3.3	主体工程	79,094.96	1,700.00	13,446.14
1.3.3.4	门窗工程	79,094.96	100.00	790.95
1.3.3.5	装修工程	79,094.96	160.00	1,265.52
1.3.3.6	智能化系统工程	79,094.96	60.00	474.57
1.3.3.7	消防工程	79,094.96	150.00	1,186.42
1.3.3.8	其他安装工程	79,094.96	40.00	316.38
合计				84,710.17

④市政工程费用

市政工程费用包括给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用，经估算，本项目市政工程费用为 12,400.41 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	工程预估量	单平造价 (元)	总价(万元)
1.4.1	给水工程	227,113.79	50	1,135.57
1.4.2	排水工程	227,113.79	150	3,406.71
1.4.3	供电工程	227,113.79	120	2,725.37
1.4.4	电信工程	227,113.79	20	454.23
1.4.5	燃气工程	227,113.79	20	454.23
1.4.6	供暖工程	227,113.79	150	3,406.71
1.4.7	红线外施工及其它零星工程	227,113.79	25	567.78
1.4.8	红线外管线占道费及相关运作费用	227,113.79	11	249.83
合计				12,400.41

⑤管理费用

本项目管理费用取费标准为项目建设投资费用的二至四项的 3.5%，经估算，本项目管理费用为 3,803.39 万元。

⑥不可预见费

不可预见费取费标准为项目建设投资费用的二至五项的 3%，经估算，本项目不可预见费为 3,374.15 万元。

⑦市场推广费用

市场推广费用根据项目经营收入情况估算，估算费用为 1,974.42 万元。

⑧财务费用

财务费用为建设期利息，本项目申请银行贷款额为 106,800 万元，利率为 5.22%，因此，本项目的财务费用为 7,868.82 万元。

2) 世贸馨城 DK1 项目

经估算，本项目具体投资数额安排如下表所示：

序号	投资项目	金额(万元)
一	项目总投资	116,678.31
1	建设投资	109,835.82

序号	投资项目	金额（万元）
1.1	土地费用	9,899.00
1.2	工程前期费用	8,964.64
1.3	建安工程费用	71,862.37
1.4	市政工程费	11,337.23
1.5	项目管理费用	3,225.75
1.6	市场推广费用	1,685.13
1.7	不可预见费	2,861.70
2	财务费用	6,842.49

投资数额的测算依据和测算过程如下：

①土地费用

本项目土地费用总估算为 9,899.00 万元。

②工程前期费用

工程前期费用包括公共设施配套费、设计勘察检测费等费用，经估算，本项目工程前期费用为 8,964.64 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.1	城市基础设施配套费	4,085.49
1.2.2	三通一平费	170.23
1.2.3	可行性研究费	12.00
1.2.4	设计费	553.24
1.2.5	勘察费	102.14
1.2.6	检测费	51.07
1.2.7	招投标管理费	72.77
1.2.8	劳保统筹基金	2,299.60
1.2.9	工程保险费	71.86
1.2.10	人防异地建设费	936.68
1.2.11	消防配套费	68.09
1.2.12	工程监理费	255.34
1.2.13	定验线费	10.21
1.2.14	环评费	45.90

序号	项目名称	金额（万元）
1.2.15	交评费	6.81
1.2.16	水土保持方案	30.00
1.2.17	新型材料使用费	136.18
1.2.18	消防设计审核及验收费	17.02
1.2.19	防雷设计检测费	2.55
1.2.20	劳动安全卫生评价费	17.02
1.2.21	节能评估费	20.43
合计		8,964.64

③建安工程费用

根据《陕西省建筑工程综合概预算定额》，结合周边区域类似工程的实际造价确定本项目建安造价，经估算，本项目建安工程费用为 71,862.37 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	数量（m ² ）	单价（元）	总价（万元）
1.3.1.1	居住工程	101,650.48	5,070.00	51,536.79
1.3.1.2	土方工程	101,650.48	300.00	3,049.51
1.3.1.3	桩基工程	101,650.48	100.00	1,016.50
1.3.1.4	主体工程	101,650.48	2,400.00	24,396.12
1.3.1.5	门窗工程	101,650.48	240.00	2,439.61
1.3.1.6	电梯工程	101,650.48	150.00	1,524.76
1.3.1.7	装修工程	101,650.48	1,330.00	13,519.51
1.3.1.8	室外总布工程	101,650.48	60.00	609.90
1.3.1.9	智能化系统工程	101,650.48	90.00	914.85
1.3.1.10	消防工程	101,650.48	100.00	1,016.50
1.3.1.11	其他专业安装工程	101,650.48	300.00	3,049.51
1.3.2	配套工程	2,425.43	4,160.00	1,008.98
1.3.2.1	土方工程	2,425.43	300.00	72.76
1.3.2.2	桩基工程	2,425.43	90.00	21.83
1.3.2.3	主体工程	2,425.43	2,200.00	533.59
1.3.2.4	门窗工程	2,425.43	220.00	53.36
1.3.2.5	装修工程	2,425.43	800.00	194.03
1.3.2.6	室外总布工程	2,425.43	70.00	16.98

序号	项目名称	数量 (m ²)	单价 (元)	总价 (万元)
1.3.2.7	智能化系统工程	2,425.43	80.00	19.40
1.3.2.8	消防设施	2,425.43	100.00	24.25
1.3.2.9	其他专业安装工程	2,425.43	300.00	72.76
1.3.3	地下工程	66,152.73	2,920.00	19,316.60
1.3.3.1	土方工程	66,152.73	300.00	1,984.58
1.3.3.2	桩基工程	66,152.73	90.00	595.37
1.3.3.3	主体工程	66,152.73	2,000.00	13,230.55
1.3.3.4	门窗工程	66,152.73	100.00	661.53
1.3.3.5	装修工程	66,152.73	160.00	1,058.44
1.3.3.6	智能化系统工程	66,152.73	60.00	396.92
1.3.3.7	消防设施	66,152.73	150.00	992.29
1.3.3.8	其他专业安装工程	66,152.73	60.00	396.92
合计				71,862.37

④市政工程费用

市政工程费用包括给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用，经估算，本项目市政工程费用为 11,337.23 万元，具体测算过程如下：

序号	项目名称	工程预估量	单平造价 (元)	总价 (万元)
1.4.1	给水工程	170,228.64	60	1,021.37
1.4.2	排水工程	170,228.64	150	2,553.43
1.4.3	供电工程	170,228.64	210	3,574.80
1.4.4	电信工程	170,228.64	30	510.69
1.4.5	燃气工程	170,228.64	25	425.57
1.4.6	供暖工程	170,228.64	150	2,553.43
1.4.7	红线外施工及其它零星工程	170,228.64	20	340.46
1.4.8	红线外管线占道费及相关运作费用	170,228.64	21	357.48
合计				11,337.23

⑤管理费用

本项目管理费用取费标准为项目建设投资费用的二至四项的 3.5%，经估算，本项目管理费用为 3,225.75 万元。

⑥不可预见费

不可预见费取费标准为项目建设投资费用的二至五项的 3%，经估算，本项目不可预见费为 2,861.70 万元。

⑦市场推广费用

市场推广费用根据项目经营收入情况估算，估算费用为 1,685.13 万元。

⑧财务费用

财务费用为建设期利息，本项目申请银行贷款额为 93,000 万元，利率为 5.22%，因此，本项目的财务费用为 6,842.49 万元。

3) 补充流动资金项目

本次补充流动资金项目的情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性”部分。

(2) 拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出

除补充流动资金项目外，本次募投项目募集资金投资明细如下：

单位：万元

序号	投资项目	世贸铭城 DK3 项目		世贸馨城 DK1 项目	
		总投资额	募投投入金额	总投资额	募投投入金额
一	项目总投资	133,581.59	35,000.00	116,678.31	35,000.00
1	建设投资	125,712.77	-	109,835.82	-
1.1	土地费用	7,892.63	-	9,899.00	-
1.2	工程前期费用	11,557.61	221.97	8,964.64	211.20
1.3	建安工程费用	84,710.17	29,614.30	71,862.37	29,040.30
1.4	市政工程费	12,400.41	5,163.73	11,337.23	5,748.50
1.5	项目管理费用	3,803.39	-	3,225.75	-
1.6	市场推广费用	1,974.42	-	1,685.13	-
1.7	不可预见费	3,374.15	-	2,861.70	-

序号	投资项目	世贸铭城 DK3 项目		世贸馨城 DK1 项目	
		总投资额	募投投入金额	总投资额	募投投入金额
2	财务费用	7,868.82	-	6,842.49	-

本次补充流动资金项目的情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性”部分。

世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目募集资金拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用，全部为资本性投入，不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形。

（3）各项目单位基建造价的合理性

除补充流动资金项目外，本次募集资金各项目均编制了可行性研究报告并且取得了相关部门的立项备案，募投项目的测算依据及计算过程符合房地产开发特点，具体测算过程、估算单平造价等情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（二）、1、（1）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程”部分。

本次募投项目中不同房地产开发项目的成本构成存在一定的差异，各项目单位基建造价差异在合理范围区间内，影响各成本的因素如下：

项目	成本构成	影响成本主要因素
土地费用	土地购置费用	由当地政府确定底价，通过市场化招拍挂形成，为已发生的成本
工程前期费用	公共设施配套费、设计勘察检测费等费用	结合当地收费及人工费用标准、公司建筑工程开发经验、项目开发难度等进行估算
建安工程费用	住宅、配套、地下车库等工程费用	结合当地周边区域类似工程的实际造价、建筑标准及产品类型、精装比例及标准等进行估算
市政工程费	给水工程、雨、污水排放工程、供热供电等费用	结合当地周边区域类似工程报价、配套设施建设的相关要求进行估算
项目管理费用	-	结合项目管理难度及类似项目开发经验等进行估算

项目	成本构成	影响成本主要因素
市场推广费用	-	结合项目市场推广难易程度及类似项目开发经验等进行估算
不可预见费	-	结合项目开发周期、区域地质条件等特殊因素、类似项目开发经验，会预留部分不可预见费

综上所述，本次募集资金各项目单位基建造价具有合理性。

2、结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

(1) 结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性

1) 公司财务状况

最近三年及一期末，公司的主要财务指标情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产总额	1,340,918.72	1,394,452.82	1,458,746.85	1,451,837.92
负债总额	970,474.82	1,025,146.16	1,091,696.14	1,093,669.50
所有者权益	370,443.90	369,306.66	367,050.71	358,168.42
资产负债率	72.37	73.52	74.84	75.33
流动比率	1.78	1.54	1.92	2.16
速动比率	0.15	0.16	0.19	0.35

最近三年一期各期末，公司资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 72.37%，相对较为稳定。流动比率分比为 2.16、1.92、1.54 和 1.78，存在波动下降趋势。速动比率分别为 0.35、0.19、0.16 和 0.15，速动比率相对较低。

本次发行完成后，公司的总资产及净资产规模将相应增加，公司资金实力得到提升，资产负债率将逐步降低，偿债风险也随之降低，公司财务结构将更为稳

健合理。

2) 公司经营情况

最近三年一期，公司经营情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	63,063.42	245,647.87	251,445.78	186,382.15
利润总额	4,027.97	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	1,281.24	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	2,790.87	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期内，公司净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 1,281.24 万元，2022 年公司净利润大幅下降。本次募投项目的实施和完成会在未来期间内为公司带来一定的经营收益，本次 2 个募投项目的经济评价情况如下表所示：

世贸铭城 DK3 项目	指标
销售收入（万元）	191,691.08
总投资（万元）	133,581.59
净利润（万元）	24,835.00
销售净利率（%）	12.96
投资净利率（%）	18.59
世贸馨城 DK1 项目	指标
销售收入（万元）	163,605.20
总投资（万元）	116,678.31
净利润（万元）	18,062.55
销售净利率（%）	11.04
投资净利率（%）	15.48

根据上表，2 个募投项目可实现收入 355,296.28 万元，净利润 42,897.55 万元，有利于提高公司的市场竞争力和整体盈利水平，进一步有效巩固公司的可持续发展能力。

3) 公司现金流情况

最近三年一期，公司现金流情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动产生的现金流量净额	-53.67	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66
筹资活动产生的现金流量净额	43,821.72	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-20,330.65	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18

2023年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额为-64,098.71万元，主要系受房地产项目开发周期影响。本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将大幅增加，随着募集资金到位后逐步投入到公司的生产经营活动，未来公司经营活动现金流量将逐步增加，从而改善公司的现金流状况。

4) 募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排、公司资金缺口

募投项目的建设情况及预计交付时间请参见本问询回复“问题1”之“一、（一）、2、2个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间”部分。

募集资金使用安排请参见本问询回复“问题2”之“一、（一）、1、本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理”部分。

公司资金缺口情况请参见本问询回复“问题2”之“一、（二）、1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性”部分。

综上所述，本次募集资金的投入和规模具备必要性、合理性。

(2) 是否存在置换董事会前投入的情形

本项目募集资金拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用。根据公司《募集资金管理制度》第十五条：

“公司以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的，应当经公司董事会审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐人发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施，置换时间距募集资金到账时间不得超过6个月。

公司已在发行申请文件中披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的，应当在完成置换后2个交易日内报告交易所并公告。”

本项目在相关董事会决议前投入资金将在本项目募集资金额度计算中扣除，不存在置换董事会前投入的情形。

(二) 募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性；结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过30%

1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性

(1) 期末持有货币资金的使用安排

报告期各期末，公司货币资金情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	10.54	0.03	45.36	0.08	40.26	0.05	36.52	0.03
银行存款	36,181.82	95.18	56,636.90	97.08	84,298.99	98.68	120,969.39	93.71
其他货币资金	1,820.17	4.79	1,660.93	2.85	1,090.64	1.28	8,078.74	6.26
合计	38,012.53	100.00	58,343.18	100.00	85,429.89	100.00	129,084.65	100.00

公司的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。最近三年及一期，公司货币资金余额分别为 129,084.65 万元、85,429.89 万元、58,343.18 万元和 38,012.53 万元，占总资产的比例分别为 8.89%、5.86%、4.18% 和 2.83%。

截至 2023 年 3 月 31 日，公司货币资金余额为 38,012.53 万元，其中受限制的货币资金余额为 3,033.36 万元，扣除受限资金后，公司货币资金的使用安排主要包括以下方面：

1) 支付在建项目的工程款

公司作为房地产企业，其资金主要用于房地产项目的建设投入，包括但不限于支付房地产项目开工建设后的工程款、建筑材料款、设备款等。截至 2023 年 3 月 31 日，除本次募投项目外，其他在建及拟建项目总投资额 1,248,216.02 万元，未来尚需投入 736,858.14 万元。除本次募投项目外，公司在建及拟建项目情况如下：

序号	地区	项目	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	总投资额(万 元)	截至报告期 末累计已投 资金额(万 元)
1	陕西西咸 新区	锂产业园项 目	209,111.18	-	79,786.00	16,969.61
2	陕西西咸 新区	世贸铭城项 目 DK1	220,264.35	73,228.12	134,757.30	26,589.86
3	陕西西咸 新区	世贸铭城项 目 DK2	229,847.67	229,847.67	135,961.33	37,433.93

序号	地区	项目	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	总投资额(万 元)	截至报告期 末累计已投 资金额(万 元)
4	陕西西咸 新区	世贸馨城项 目DK2	169,145.29	82,366.19	98,959.60	27,514.35
5	陕西西安	璟宸尊域府	257,207.85	257,207.85	213,562.54	115,479.60
6	陕西西安	和源馨苑	117,342.00	117,342.00	136,885.00	138,182.91
7	陕西西咸 新区	世贸新都项 目	163,586.82	163,586.82	226,104.25	15,284.32
8	福建泉州	海宸尊域(三 期)	265,835.73	265,835.73	222,200.00	133,903.30
合计					1,248,216.02	511,357.88

2) 支付短期内到期的债务

截至 2023 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债金额为 166,196.17 万元，公司需保持一定的货币资金用于支付短期内到期的债务，保障偿债流动性安全。截至 2023 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	148,617.33
一年内到期的应付债券	-
一年内到期的长期应付款	16,715.45
应付利息	863.39
合计	166,196.17

3) 预留经营性现金支出

报告期内，公司经营活动现金流出小计分别为 210,263.55 万元、225,192.73 万元、201,987.50 万元和 89,827.21 万元，公司为保障必要和基本的经营性现金支出需求，通常需预留一定的可动用货币资金余额，以用于日常经营、支付供应商货款、支付员工工资以及应对原材料价格波动等。

(2) 补充流动资金的具体用途

受房地产市场调控和行业信贷环境收紧的不利影响，公司现有较为单一的融资

渠道已经较难满足公司未来稳健发展需求，对公司业务发展带来一定的影响，公司需要补充流动资金来满足业务的正常开展。

公司本次补充流动资金主要用于在建项目的开发投入、短期经营性应付款项的支付以及偿还短期有息债务本息等，短期有息债务本息的偿还安排将根据债务到期时间及募集资金到账时间具体决定。截至 2023 年 3 月 31 日，公司有息负债构成情况如下：

项目	金额（万元）
短期借款	-
其他应付款	77,477.67
一年内到期的非流动负债	166,196.17
长期借款	273,561.15
长期应付款	65,405.49
应付债券	81,357.08
有息负债合计	663,997.56

（3）营运资金缺口

1) 营业收入增长率的预测假设

报告期内，公司营业收入分别为 186,382.15 万元、251,445.78 万元、245,647.87 万元和 63,063.42 万元，2021 年起营业收入基本保持稳定。

关于公司未来收入增长率的测算参考了同行业情况以及相关研究报告关于未来房地产销售增速的预测。根据证监会行业分类，房地产行业上市公司（剔除 ST 类及 B 股公司）过去三年的平均营业收入增长率分别为 7.78%、33.34% 和 1.45%。根据《国家统计局新闻发言人就 2023 年 5 月份国民经济运行情况答记者问》，2023 年 1-5 月份，全国商品房销售面积同比下降 0.9%，销售额增长 8.4%。尽管房地产市场仍在恢复，但房地产市场目前还面临不少困难，从下阶段看，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效，市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。

基于公司自身经营特点、业务发展规划、行业整体环境等综合考虑，预计公

司未来三年的营业收入总体仍将保持稳定。因此，基于谨慎性原则，假设公司2023-2025年的营业收入年增长率分别为2.00%、2.00%和2.00%。

2) 经营资金需求测算过程

由于流动资金占用金额主要来自于公司经营过程中产生的经营性流动资产及经营性流动负债，假设公司经营模式及各项资产、负债的周转情况长期保持稳定，利用销售百分比法测算公司未来由营业收入增长导致的相关经营性流动资产及经营性流动负债的变化，进而测算其经营资金需求缺口。基于合理性考虑，选取公司2022年完整会计年度的经营性资产及经营性负债占营业收入的比例作为2023-2025年的估算值。

公司2023-2025年所需的经营资金需求估算过程如下：

单位：万元

项目	2022年度 /2022年末	占营业收入 比例	2023年度 /2023年末	2024年度 /2024年末	2025年度 /2025年末
营业收入	245,647.87	-	250,560.83	255,572.05	260,683.49
应收账款	1,449.52	0.59%	1,478.51	1,508.08	1,538.24
预付款项	916.58	0.37%	934.91	953.61	972.68
存货	933,725.89	380.11%	952,400.41	971,448.42	990,877.39
经营性流动资产合计	936,091.99	381.07%	954,813.83	973,910.11	993,388.31
应付账款	168,118.21	68.44%	171,480.58	174,910.19	178,408.39
预收款项	589.43	0.24%	601.22	613.24	625.51
合同负债	187,909.08	76.50%	191,667.26	195,500.61	199,410.62
经营性流动负债合计	356,616.72	145.17%	363,749.06	371,024.04	378,444.52
经营性资产-经营性负债	579,475.27	235.90%	591,064.77	602,886.07	614,943.79
新增运营资金金额	-	-	11,589.51	11,821.30	12,057.72
运营资金需求合计	-	-	35,468.52		

经测算，至2025年末，公司由营业收入增长导致的经营资金需求为35,468.52万元，本次向特定对象发行拟使用募集资金30,000.00万元用于补充流动资金，

补流金额在公司未来经营资金需求缺口范围内，具备合理性。

基于房地产行业特点，公司通过本次向特定对象发行，利用部分募集资金补充流动资金，有助于公司进一步拓宽融资渠道，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。综上所述，公司本次向特定对象发行部分用于补充流动资金具备必要性。

2、结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过 30%

本次向特定对象发行募集资金总额不超过 100,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于如下项目：

序号	项目名称	实施主体	项目投资总额 (万元)	拟使用募集资金 总额(万元)
1	世贸铭城 DK3 项目	陕西世贸铭城建设开发有限公司	133,581.59	35,000.00
2	世贸馨城 DK1 项目	陕西世贸馨城建设开发有限公司	116,678.31	35,000.00
3	补充流动资金项目	西藏城投	30,000.00	30,000.00
合计			280,259.90	100,000.00

公司不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形，具体情况请参见本问询回复“问题 2”之“一、（一）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出，各项目单位基建造价是否合理”部分。

公司拟使用本次募集资金中的 30,000 万元用于补充流动资金，满足公司资金需求，降低公司的财务风险、增强公司持续盈利能力。公司本次向特定对象发行 A 股股票拟募集资金 100,000 万元，补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的要求。

（三）募投项目效益测算过程及测算依据，效益测算是否谨慎

1、募投项目效益测算过程及测算依据

(1) 世贸铭城 DK3 项目

世贸铭城 DK3 项目经济效益情况如下所示：

项目	指标
销售收入（万元）	191,691.08
总投资（万元）	133,581.59
净利润（万元）	24,835.00
销售净利率（%）	12.96
投资净利率（%）	18.59

世贸铭城 DK3 项目销售收入测算依据、测算过程如下：

项目		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	总计
高层	销售比例		5.00%	30.00%	30.00%	35.00%	100.00%
	销售面积（m ² ）		7,253.38	43,520.26	43,520.26	50,773.64	145,067.53
	销售均价（元/m ² ）		11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	-
	销售额（万元）		8,268.85	49,613.10	49,613.10	57,881.94	165,376.99
停车位	销售比例			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%
	销售个数（个）			651	651	586	1,888
	销售均价（元/个）			120,000.00	120,000.00	120,000.00	
	销售额（万元）			7,812.00	7,812.00	7,032.00	22,656.00
商业	运营负荷			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%
	销售均价（元/m ² ）			13,000.00	13,000.00	13,000.00	-
	营业额（万元）			1,280.33	1,280.33	1,097.43	3,658.10
当年销售合计（万元）			8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37	191,691.08
综合销售比例			4.00%	31.00%	31.00%	34.00%	100.00%

世贸铭城 DK3 项目收入、税金及附加测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	经营收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1	销售收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1.1	高层	165,376.98		8,268.85	49,613.10	49,613.10	57,881.94
1.2	停车位	22,656.00			7,812.00	7,812.00	7,032.00
1.3	商业	3,658.10			1,280.33	1,280.33	1,097.43
二	综合税金及附加	21,430.06		1,009.84	7,169.44	7,169.44	6,081.34
1	增值税（9%）	15,827.70		682.75	4,847.24	4,847.24	5,450.48
2	城市维护建设税（5%）	791.39		34.14	242.36	242.36	272.52

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
3	教育费附加（5%） （含地方教育费及附加）	791.39		34.14	242.36	242.36	272.52
4	印花税 0.3‰、水利基金 0.8‰	249.20		10.75	76.32	76.32	85.81
5	土地增值税预征	3,770.39		248.07	1,761.16	1,761.16	

世贸铭城 DK3 项目利润测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	经营收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
1.1	销售收入	191,691.08		8,268.85	58,705.43	58,705.43	66,011.37
2	经营成本	131,812.75		4,559.49	41,574.98	41,574.98	44,103.31
2.1	产品分摊成本	131,812.75		4,559.49	41,574.98	41,574.98	44,103.31
3	综合税金及附加	21,430.06		1,009.84	7,169.44	7,169.44	6,081.34
4	土地增值税清缴	5,334.94					5,334.94
5	利润总额	33,113.33		2,699.52	9,961.01	9,961.01	10,491.78
	应纳税所得税额	33,113.33		2,699.52	9,961.01	9,961.01	10,491.78
6	所得税（25%）	8,278.33		674.88	2,490.25	2,490.25	2,622.95
7	税后利润	24,835.00		2,024.64	7,470.76	7,470.76	7,868.84

（2）世贸馨城 DK1 项目

世贸馨城 DK1 项目经济效益情况如下所示：

项目	指标
销售收入（万元）	163,605.20
总投资（万元）	116,678.31
净利润（万元）	18,062.55
销售净利率（%）	11.04
投资净利率（%）	15.48

世贸馨城 DK1 项目销售收入测算依据、测算过程如下：

项目		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	总计
多层建筑	销售比例		10.00%	30.00%	30.00%	30.00%	100.00%
	销售面积（m ² ）		10,165.05	30,495.14	30,495.14	30,495.14	101,650.48
	销售均价（元/m ² ）		14,500.00	14,500.00	14,500.00	14,500.00	-
	销售额（万元）		14,739.32	44,217.96	44,217.96	44,217.96	147,393.20
停车位	销售比例			35.00%	35.00%	30.00%	100.00%

	销售个数 (个)			472	472	407	1,351
	销售均价 (元/个)			120,000.00	120,000.00	120,000.00	-
	销售额 (万元)			5,664.00	5,664.00	4884.00	16,212.00
当年销售合计 (万元)			14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96	163,605.20
综合销售比例			9.00%	30.50%	30.50%	30.00%	100.00%

世贸馨城 DK1 项目收入、税金及附加测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	经营收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1	销售收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1.1	多层建筑	147,393.20		14,739.32	44,217.96	44,217.96	44,217.96
1.2	停车位	16,212.00			5,664.00	5,664.00	4,884.00
二	综合税金及附加	18,507.34		1,800.05	6,091.87	6,091.87	4,523.55
1	增值税 (9%)	13,508.69		1,217.01	4,118.69	4,118.69	4,054.29
2	城市维护建设税 (5%)	675.43		60.85	205.93	205.93	202.71
3	教育费附加 (5%) (含地方教育费及附加)	675.43		60.85	205.93	205.93	202.71
4	印花税 0.3‰、水利基金 0.8‰	212.69		19.16	64.85	64.85	63.83
5	土地增值税预征	3,435.10		442.18	1,496.46	1,496.46	

世贸馨城 DK1 项目利润测算依据、测算过程如下：

单位：万元

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	经营收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
1.1	销售收入	163,605.20		14,739.32	49,881.96	49,881.96	49,101.96
2	经营成本	116,678.31		8,247.12	36,713.85	36,713.85	35,003.49
2.1	产品分摊成本	116,678.31		8,247.12	36,713.85	36,713.85	35,003.49
3	综合税金及附加	18,507.34		1,800.05	6,091.87	6,091.87	4,523.55
4	土地增值税清缴	4,336.15					4,336.15
5	利润总额	24,083.40		4,692.15	7,076.24	7,076.24	5,238.76
	应纳税所得税额	24,083.40		4,692.15	7,076.24	7,076.24	5,238.76
6	所得税 (25%)	6,020.85		1,173.04	1,769.06	1,769.06	3,929.07
7	税后利润	18,062.55		3,519.11	5,307.18	5,307.18	3,929.07

2、关于本次募投项目效益测算的谨慎性

公司本次募投项目效益测算主要包括收入、成本测算等方面，其中：

(1) 收入测算

收入测算主要系公司结合土地费用、工程费用等成本因素，并综合考虑周边市场价格情况、供需情况等市场因素对可售住宅、机动车位及配套商业按照行业通行的测算方式所进行的预测，测算过程审慎。本次募投项目世贸铭城 DK3 项目销售均价预计为 11,400 元/平方米、世贸馨城 DK1 项目销售均价预计为 14,500 元/平方米，结合西安泾河新城地区周边在售房价走势（8,000 元/平方米-15,000 元/平方米），相关测算指标较为谨慎。

截至本回复出具日，公司本次募投项目测算预计平均售价与实际预售平均售价的差异情况如下：

单位：元/平方米

项目名称	测算预计平均售价	预售许可证备案价格	实际预售平均售价
世贸铭城 DK3 项目	11,400	12,668	11,242
世贸馨城 DK1 项目	14,500	14,700	-

本次募投项目均已取得预售证，世贸铭城 DK3 项目已正式开盘销售，世贸馨城 DK1 项目尚未正式预售，各项目效益测算预计平均售价及实际预售平均售价、预售许可证备案价格之间不存在重大差异，反映其效益测算中的预计售价较为合理、谨慎。

（2）成本测算

成本测算主要系基于公司实际支付的土地费用并结合周边区域类似工程开发成本等进行测算，相关成本预测与实际不存在较大差异，具有审慎合理性。

综上所述，本次募投项目经济效益测算较为谨慎，具备合理性和可实现性。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、查阅了发行人本次发行的预案、可行性分析报告；
- 2、查阅了发行人募投项目可研报告，分析本次募投各项目投资金额具体构

成、测算依据及测算过程，项目效益测算过程及测算依据，及募集资金补充流动资金的测算依据及合理性；

3、查阅发行人财务报告、审计报告等资料，复核测算资金缺口情况；

4、访谈发行人相关负责人，了解募投项目的建设和交付情况，并取得发行人关于募投项目建设情况的说明；

5、访谈发行人相关负责人，了解发行人货币资金的使用计划及相关限制情况，查阅了发行人有息负债、银行贷款等情况。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、本次募集资金除补充流动资金外，拟用于工程前期费用、建安工程费用和市政工程费用，不存在以募集资金投入非资本性支出项目的情形，各项目单位基建造价具有合理性。

2、本次发行将有利于改善发行人财务状况、经营情况以及现金流情况，本次募投项目具备较好的市场前景，已获得项目土地并开工建设，亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，募集资金的投入和规模具备必要性和合理性；发行人不存在置换董事会决议日前已投入资金的情形。

3、发行人本次募集资金用于补充流动资金具备合理性和必要性；发行人本次补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的要求。

4、发行人本次募投项目效益测算较为审慎，测算结果谨慎合理。

问题 3.关于经营情况

3.1 关于经营业绩

根据申报材料,1)报告期各期发行人净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 1,281.24 万元; 2) 2021 年起发行人商品销售业务的毛利率大幅上涨,主要原因系受新收入准则影响,商品销售业务的会计核算方法由总额法变更为净额法,导致商品销售业务收入大幅下降所致;各期商品销售收入分别为 2,533.40 万元、2,418.70 万元、5,001.35 万元、1,694.23 万元; 3) 报告期各期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为 77,453.75 万元、-26,527.42 万元、102,359.12 万元、-64,098.71 万元。

请发行人说明:(1)2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因;报告期内净利润与利润总额差异较大的原因;(2)商品销售业务的主要内容、金额,会计核算方法由总额法变更为净额法的原因,结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因;(3)量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因,经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因,与同行业可比公司对比情况。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、发行人说明事项

(一)2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因;报告期内净利润与利润总额差异较大的原因

1、2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因

报告期内,公司营业收入、利润总额、净利润及归属于母公司股东的净利润情况如下:

单位:万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	63,063.42	245,647.87	251,445.78	186,382.15
利润总额	4,027.97	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	1,281.24	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	2,790.87	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期内，公司归属于母公司股东的净利润分别为 11,122.67 万元、11,846.02 万元、11,724.66 万元和 2,790.87 万元，基本保持稳定。报告期内，公司净利润分别为 10,647.96 万元、11,141.17 万元、4,776.69 万元和 1,281.24 万元，2022 年公司净利润大幅下降。

2022 年度，公司少数股东损益为-6,947.97 万元，导致当期净利润和归属于母公司股东的净利润差异较大，主要原因系公司持股 51.00%的孙公司西安和润置业有限公司当期亏损 14,191.43 万元所致。和润置业系静安广场 DK3 项目、和源馨苑项目及璟宸尊域府（DK1 地块）项目的开发单位，2022 年度亏损较大的主要原因系：（1）2021 年 12 月，静安广场 DK3 项目完工并开始对外销售，2022 年初，静安荟生活奥莱项目完工并正式开业运营，使得原由这两个项目分摊承担的持续资本化的利息支出转为费用化核算，扩大了和润置业 2022 年度的亏损规模；（2）受制于较高的商场运营成本、折旧成本和不及预期的市场环境，静安荟生活奥莱项目的商场运营业务处于亏损状态；（3）受市场环境的影响，静安广场 DK3 项目的销售去化较为缓慢，实现的毛利润相对较低，对于和润置业整体的盈利贡献相对有限；（4）和润置业 2022 年度不再对可抵扣亏损计提递延所得税资产，导致递延所得税费用上升，从而减少了当期利润。

2、报告期内净利润与利润总额差异较大的原因

报告期内，公司净利润与利润总额差异较大，主要系所得税费用较大所致。报告期内，公司会计利润与所得税费用的调整过程如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
利润总额	4,027.97	15,304.61	22,480.61	20,206.71

按法定税率计算的所得税费用	604.20	2,295.69	3,372.09	3,031.01
子公司适用不同税率的影响	560.56	1,247.32	1,784.09	1,357.38
调整以前期间所得税的影响	-	82.38	256.39	36.25
非应税收入的影响	-	-	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	564.25	1,117.12	797.96
税法规定的额外可扣除费用	-	-413.92	207.75	154.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	-	244.16	-168.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,581.97	6,752.20	4,357.84	4,350.45
所得税费用	2,746.72	10,527.93	11,339.44	9,558.75
净利润	1,281.24	4,776.69	11,141.17	10,647.96

如上表所示，公司报告期内所得税费用较大主要系“本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响”较大所致。由于合并范围内的部分公司（主要包括西安和润置业有限公司、陕西世贸之都建设开发有限公司、上海国投置业有限公司和陕西国能锂业有限公司）暂时无法预测其未来盈利在可抵扣亏损到期前能否全部弥补，因此未确认相应的递延所得税资产，具体如下：

单位：万元

公司名称	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产	当期可弥补亏损	未确认递延所得税资产
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-	1,581.97	-	6,752.20	-	4,357.84	-	4,350.45
其中：和	3,124.92	781.23	16,824.54	4,206.13	-	-	-	-

润置业								
世贸之都	1,035.92	258.98	6,324.88	1,581.22	11,743.47	2,935.87	14,206.45	3,551.61
国投置业	54.44	13.61	174.33	43.58	3,217.83	804.46	894.01	223.50
陕西国锂	526.40	131.60	1,873.64	468.41	1,864.03	466.01	1,645.27	411.32
小计	-	1,185.42	-	6,299.35	-	4,206.33	-	4,186.43
上述四家的金额合计占比	-	74.93%	-	93.29%	-	96.52%	-	96.23%

上述四家公司中，除和润置业外，其余三家公司均为持续亏损状态，且暂时无法预计在可抵扣亏损 5 年有效期内是否可以有足够的利润弥补可抵扣亏损，因此对这三家公司的可抵扣亏损一直未计提递延所得税资产。

2020 年度和 2021 年度，和润置业均对当期可抵扣亏损计提了递延所得税资产。截至 2021 年 12 月 31 日，和润置业计提的递延所得税资产余额为 1,018.68 万元。2022 年度，和润置业产生了较大规模的亏损，主要原因请参见本问询回复之“问题 3.关于经营情况”之“3.1 关于经营业绩”之“一、发行人说明事项”之“（一）2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因；报告期内净利润与利润总额差异较大的原因”之“1、2022 年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因”部分。公司判断和润置业未来 5 年内很可能无法产生足够的税前利润以弥补可抵扣亏损，因此和润置业在 2022 年度不再计提递延所得税资产，并同时之前计提的递延所得税资产全部冲回。

（二）商品销售业务的主要内容、金额，会计核算方法由总额法变更为净额法的原因，结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因

1、商品销售业务的主要内容、金额

（1）商品销售业务的主要内容

公司的商品销售业务可细分为自营存货销售和商场运营收入两大类，其中，商场运营收入亦可细分为联营存货销售、物业费收入、电费收入、租赁收入和其他商场运营收入五大类，各类细分业务的主要内容如下：

1) 自营存货销售收入

由公司自行从国内外采购商品，并在商场内进行销售。

2) 商场运营收入

① 联营存货销售收入

公司与商户签订联营合同，根据商户收银机的当日收款金额（即营业额）按比例提点获取收益。联营模式下，存货由商户自行采购、自行管理，公司不进行存货管理；

② 物业费收入

公司向各商户收取物业管理费，其主要成本为人工成本，与商管和公司管理人员的人工成本一并在期间费用中核算；

③ 电费收入

公司向各商户收取电费和空调分摊费，根据各商户的使用面积和电表读数收取，其成本主要为实际支付的电费分摊至各商户的部分；

④ 租赁收入

公司与商户签订租赁合同，以收取固定租金或浮动租金的形式来获取收益。其中，浮动租金系按商户营业额的一定比例来收取租金；

⑤ 其他商场运营收入

主要为公司向商户收取的刷卡手续费、店庆活动费、POS机使用费、垃圾清运费等费用，其成本主要为金额较小的商场会员积分成本。

(2) 商品销售业务的金额

公司商品销售业务中，各类细分业务的收入、成本明细金额如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
自营存货销售收入	80.92	8.02	409.52	222.54	708.13	568.95	669.78	594.96
商场运营收入	1,671.77	7.18	4,591.83	512.90	1,710.57	199.84	1,332.01	166.15
其中：联营存货销售收入	367.08	-	838.22	-	596.44	-	329.65	-
物业费收入	301.79	-	1,064.79	-	391.26	-	341.73	-
电费收入	197.61	-	764.02	497.97	469.49	179.23	435.98	156.44
租赁收入（注）	591.79	-	1,377.16	-	-	-	-	-
其他商场运营收入	213.50	7.18	547.64	14.93	253.39	20.60	224.65	9.71
合计	1,752.69	15.20	5,001.35	735.45	2,418.70	768.79	2,001.80	761.11

注：2022年之前，公司租赁收入归入其他业务收入；2022年起，随着公司租赁收入规模的不断扩大以及自营存货销售规模的不断缩小，为更好地反映收入的分类情况，将包括租赁收入在内的所有与商场运营相关的收入都归入主营业务收入中的“商品销售收入”，并将收入分类名称由“商品销售收入”变更为“商场运营收入”。

2、会计核算方法由总额法变更为净额法的原因

根据财政部《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会〔2017〕22 号）的要求，公司作为境内上市企业需要自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则。新收入准则进一步明确了总额法与净额法的适用条件及要求：“企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。”

公司涉及会计核算方法由总额法变更为净额法的主要系“商品销售收入”中的“联营存货销售收入”。联营存货销售模式下的存货由商户自行采购、自行管理，公司不进行存货管理，仅仅根据商户收银机的当日收款金额（即营业额）按比例提点获取收益。根据新收入准则的相关规定，联营存货销售模式下公司的角色为“代理人”，而并非“主要责任人”，需要按照净额法确认收入。因此，公司于 2020 年度开始适用新收入准则，并进行了会计政策变更，将公司“联营存货销售收入”的会计核算方法由总额法变更为净额法。同时，根据新收入准则的相关规定，该会计政策变更无需进行追溯调整。

3、结合销售均价、成本等分析毛利率变化的原因

报告期各期，公司商品销售业务的毛利率分别为 61.98%、68.21%、85.30% 和 99.13%，呈现逐年上升趋势，具体如下：

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
商品销售业务	99.13%	85.30%	68.21%	61.98%
其中：自营存货销售收入	90.09%	45.66%	19.65%	11.17%
商场运营收入	99.57%	88.83%	88.32%	87.53%

报告期各期，公司自营存货销售业务的毛利率分别为 11.17%、19.65%、45.66% 和 90.09%，呈现逐年上升趋势，主要系计提的存货跌价准备逐年增加，存货产品销售时转销存货跌价准备，冲减自营存货销售业务的成本所致。报告期各期，公司自营存货的单位售价分别为 1,238.50 元、1,205.73 元、884.11 元和 653.08 元，销售均价逐年下降，主要原因系：随着存货库龄的增加，公司自营存货的市场接

受度逐年下降,为了更好地促进销售,公司加大了销售的折扣力度。报告期各期,公司自营存货的单位成本分别为 1,100.14 元、968.76 元、480.45 元和 64.72 元,单位成本逐年下降,主要原因系:随着存货库龄的增加,公司计提的存货跌价准备相应增加,存货产品销售时转销存货跌价准备,冲减自营存货销售业务的成本较多所致。

报告期各期,公司商场运营业务的毛利率分别为 87.53%、88.32%、88.83% 和 99.57%,毛利率较高且基本保持稳定,主要原因系:公司商场运营业务的成本主要为电费的代收代付成本,成本相对较低。公司商场运营业务的毛利率在报告期各期之间的小幅波动主要系电费缴付的时间性差异所致。

(三) 量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因,经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因,与同行业可比公司对比情况

1、量化分析报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因

报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异情况如下表所示:

单位:万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
净利润	1,281.24	4,776.79	11,141.17	10,647.95
经营活动产生的现金流量净额	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
差额	65,379.95	-97,582.33	37,668.59	-66,805.80

公司所属的房地产行业属于资金密集型行业,房企通常对于资金的需求量较大。自购买土地、开发土地、商品房建设、竣工验收直至最终的销售环节,资金的回收周期较长。在房地产项目的开发过程中,资金会出现回笼速度较慢、循环过程较长的情形,并主要体现在形成存货时对公司流动资金的使用,因此经营活动产生的现金流量净额与净利润无法完全匹配。

报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额与净利润有所差异,主要差异形成的原因列示如下:

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
净利润	1,281.24	4,776.69	11,141.17	10,647.96
加：信用减值损失	-40.56	314.84	216.93	3.14
资产减值准备	-	3,039.64	3,562.26	2,845.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,991.75	6,895.37	4,287.52	4,460.79
无形资产摊销	144.45	692.49	693.61	692.52
长期待摊费用摊销	200.54	1,084.57	2,078.61	2,084.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-13.36	0.37	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	0.20	0.16	0.58
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	3,586.46	18,051.43	11,332.65	5,056.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-100.22	-2,164.91	1,585.11	912.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-141.20	-1,564.08	-6,212.54	-4,157.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-15.62	-15.58	-15.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	31,166.83	166,087.10	-43,501.95	-41,597.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,985.25	-15,569.98	73,867.18	6,311.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-106,173.24	-79,255.26	-85,562.90	90,207.91
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75

如上表所示，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异，扣除非付现减值损失、折旧与摊销后，主要由“存货的减少”、“经营性应收项目的减少”和“经营性应付项目的增加”等非现金支出项目变动所致。

（1）存货的减少

报告期内，公司“存货的减少”项目系公司的存货余额形成对公司当期资金的使用或收回。2021年末，公司存货的开发成本和开发产品的合计账面余额为1,095,394.05万元，较2020年末增加75,738.47万元，增幅为7.43%，主要系待售或待交付的商品房开发成本增加所致。2022年末，公司存货的开发成本和开发产品的合计账面余额为933,281.35万元，较2021年末减少162,112.69万元，降幅为14.80%，主要系余山和园项目和海宸尊域项目在2022年度大量交房确认收入并结转相应存货至营业成本所致。

由于商品房项目自项目开发到销售转化为现金流的流程较长，而存货的形成

往往需要投入大量的资金，至销售完成期间仍存在结算周期，因此对存货的调整体现了公司因存货余额变动形成对当期资金的使用或收回。报告期各期，公司“存货的减少”项目发生额分别为-41,597.70万元，-43,501.95万元、166,087.10万元和31,166.83万元，存货项目的变动使得公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在一定差异。

(2) 经营性应收项目的减少及经营性应付项目的增加

报告期内，公司“经营性应收项目的减少”项目主要是公司需支付的工程款对应的留抵进项税各期变动，以及桥东二期与财政往来结算款项的变动而形成。

“经营性应付项目的增加”项目主要是公司尚未支付给供应商的工程款等应付性质款项的变动，以及各期房产销售预收款的变动而形成。“经营性应收项目的减少”和“经营性应付项目的增加”两项的变动使得公司经营活动产生的现金流量净额与净利润存在一定差异。

综上，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润之间的差异主要为存货的变动、经营性应收项目和经营性应付项目的变动影响所致，经营活动现金流量净额与其经营的实际情况相匹配。

2、经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的合理性

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	21,457.73	294,325.79	190,065.02	277,621.66
收到的税费返还	2,449.52	5,012.52	5,934.91	5,572.96
收到其他与经营活动有关的现金	1,821.25	5,008.30	2,665.37	4,522.68
经营活动现金流入小计	25,728.51	304,346.62	198,665.31	287,717.30
购买商品、接受劳务支付的现金	71,489.37	129,909.88	156,250.76	138,737.34
支付给职工以及为职工支付的现金	2,133.98	7,254.74	6,941.58	5,904.35
支付的各项税费	13,424.79	51,313.13	46,347.09	54,725.95
支付其他与经营活动有关的现金	2,779.07	13,509.75	15,653.30	10,895.92
经营活动现金流出小计	89,827.21	201,987.50	225,192.73	210,263.55
经营活动产生的现金流量净额	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为77,453.75万元、-26,527.42万元、102,359.12万元和-64,098.71万元。由上表可知，公司报告期内

经营活动产生的现金流量净额大幅波动主要发生在 2021 年度，公司报告期内经营活动产生的现金流量净额主要受“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”两项的波动影响，其余项目各年度间的发生额不存在显著差异。

报告期各期，“销售商品、提供劳务收到的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”两项的主要发生内容如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	21,457.73	294,325.79	190,065.02	277,621.66
其中：上海佘山和园项目回款	8,669.94	186,571.28	160,251.59	121,219.56
泉州海宸尊域项目回款	460.14	77,811.38	14,389.22	143,408.35
西安静安广场 DK3 项目回款	5,397.03	14,136.85	9,503.78	4,401.08
小计	14,527.11	278,519.51	184,144.59	269,028.99
购买商品、接受劳务支付的现金	71,489.37	129,909.88	156,250.76	138,737.34
其中：上海佘山和园项目工程款支出	9,658.66	11,868.81	17,683.89	16,375.04
泉州海宸尊域项目工程款支出	14,604.26	44,123.15	41,399.08	55,906.86
西安静安广场 DK3 项目工程款支出	16,180.73	30,377.02	48,605.13	57,760.14
西安世贸馨城项目工程款支出	6,462.65	12,043.29	14,132.38	3,473.58
西安世贸铭城项目工程款支出	10,853.28	20,909.13	25,667.33	4,366.93
小计	57,759.58	119,321.40	147,487.81	121,507.51

（1）销售端的回款情况

公司报告期内的回款主要来源于上海佘山和园二期项目和泉州海宸尊域二期、三期项目，具体情况如下：

公司的上海佘山和园二期项目于 2020 年开盘对外销售，且公司采取了分期分年度的销售策略。该项目主要为位于松江区的中小户型的低层、低密度住宅，销售情况较好，为公司报告期内的销售收款提供了保障。

公司的泉州海宸尊域项目共分三期，其中第一期在报告期之前已基本售罄；第二期于 2020 年开盘预售，并于 2020 年收取了大部分的预售款项，于 2021 年收取了小部分的尾款；第三期目前尚未完工，但第三期中可售的两幢住宅已完成整体转让，并于 2022 年收到了全部合同转让款 7.24 亿元（含税）。

(2) 采购端的支付情况

公司报告期内的工程款支付主要用于上海、泉州、西安三地的房产开发项目，具体情况如下：

公司的上海佘山和园项目已于 2020 年竣工，报告期内上海佘山和园项目工程款支出主要为实际支付的竣工结算的工程款；报告期内泉州海宸尊域项目工程款支出主要用于二期已预售项目的工程款结算支出及三期在建项目的正常工程款支出；公司的西安静安广场 DK3 项目于 2019 年开工建设，其中的商办物业项目于 2021 年完工，目前仍在持续对该项目中的住宅类项目进行投资建设，因此形成报告期内工程款支出；公司的西安世贸馨城项目和西安世贸铭城项目于 2021 年陆续开工，因此对应的工程款支出有所上升。

综上，公司报告期各期经营活动产生的现金流量净额波动主要受公司各房产项目的销售回款进度和工程款支付节奏波动的影响。

3、报告期内，公司与同行业可比公司对比情况

报告期内，公司与同行业可比公司对比情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
万通发展	净利润	-2,791.42	-34,284.23	18,009.99	7,574.26
	经营活动产生的现金流量净额	95.74	41,972.11	5,569.30	122,441.96
	差异	-2,887.15	-76,256.33	12,440.69	-114,867.70
上实发展	净利润	29,521.34	6,244.71	7,840.50	49,396.43
	经营活动产生的现金流量净额	-46,118.58	210,310.04	-357,288.17	75,818.49
	差异	75,639.93	-204,065.33	365,128.66	-26,422.06
大悦城	净利润	61,239.29	-222,264.54	76,742.40	112,270.39
	经营活动产生的现金流量净额	274,829.97	271,045.11	-846,413.23	981,410.99
	差异	-213,590.68	-493,309.65	923,155.64	-869,140.60
新黄浦	净利润	807.62	6,498.43	14,528.94	31,509.25
	经营活动产生的现金流量净额	-96,715.88	322,907.44	161,438.31	135,177.12
	差异	97,523.50	-316,409.01	-146,909.37	-103,667.88
深深房 A	净利润	-3,645.21	14,957.69	21,759.97	28,996.28
	经营活动产生的	-18,323.88	-67,577.60	-120,595.21	28,516.40

	现金流量净额				
	差异	14,678.67	82,535.29	142,355.18	479.87
行业平均	净利润	17,026.32	-45,769.59	27,776.36	45,949.32
	经营活动产生的现金流量净额	22,753.47	155,731.42	-231,457.80	268,672.99
	差异	-5,727.15	-201,501.01	259,234.16	-222,723.67
西藏城投	净利润	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
	经营活动产生的现金流量净额	1,281.24	4,776.79	11,141.17	10,647.95
	差异	-65,379.95	97,582.33	-37,668.59	66,805.80

如上表所示，同行业可比公司的经营活动产生的现金流量净额与净利润普遍存在差异，且经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动。

综上所述，公司经营活动产生的现金流量与当期净利润存在差异以及出现经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动主要系销售资金回笼及工程款项结算与财务核算无法完全匹配所致，与同行业可比公司相比不存在显著差异。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、访谈发行人财务负责人，了解发行人 2022 年净利润大幅下降的原因、发行人报告期内净利润与利润总额差异较大的原因；

2、访谈发行人财务负责人，了解发行人商品销售业务的主要内容、金额、业务模式等，以及商品销售业务的会计核算方法由总额法变更为净额法的原因、商品销售业务毛利率变化的原因，核查商品销售业务的收入确认方式是否符合新收入准则；

3、访谈发行人财务负责人，了解发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异原因、经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动的原因，查阅同行业可比公司定期报告，与同行业可比公司公开披露的情况进行对比；

4、获取发行人报告期各期的主营业务收入明细表，核查主营业务收入分类的准确性；

5、获取发行人商场运营收入相关的合同台账、财务账面数据和商场系统数据，核查三者之间是否存在重大差异；

6、获取并核查发行人报告期各期主要房产项目的回款情况、工程款支出情况。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、发行人 2022 年净利润大幅下降主要系和润置业当期亏损较大所致，具备合理原因；

2、发行人报告期内净利润与利润总额差异较大主要系“本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响”较大，导致公司报告期内所得税费用较大所致，具备合理原因；

3、发行人商品销售业务中的联营存货销售收入的会计核算方法由总额法变更为净额法主要系收入准则变化所致；发行人商品销售业务的毛利率呈现逐年上升趋势，主要系计提的存货跌价准备逐年增加，存货产品销售时转回的存货跌价较多所致，具备合理原因；

4、发行人经营活动产生的现金流量与当期净利润存在差异以及出现经营活动产生的现金流量净额各期大幅波动主要系销售资金回笼及工程款项结算与财务核算无法完全匹配所致，与同行业可比公司相比不存在显著差异。

3.2 关于经营合规性

根据申报材料，报告期内，发行人部分项目用地存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

请发行人说明：（1）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响；（2）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；（3）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（4）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

（一）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响

截至本问询回复出具之日，西藏城投及其子公司尚未了结的诉讼、仲裁案件情况如下：

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额（万元）	进展情况
1	(2023)闽05民终728号	泉州置业	潘国栋	商品房预售合同纠纷	一审：泉州市丰泽区人民法院； 二审：泉州市中级人民法院	逾期办证违约金24.77万元、律师费	一审判决支持原告诉请；被告上诉，二审判决驳回上诉，维持原判；待执行
2	[2022]泉仲银保字107号	兴业银行股份有限公司	陈佳伟、陈珮巍、泉州置	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金145.24万元及计算	裁决支持申请人诉请；该案已进入执行程序。

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额(万元)	进展情况
		司泉州分行	业			至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	
3	[2022]泉仲银保字155号	兴业银行股份有限公司泉州分行	陈清彬、黄丽华、泉州置业	金融借款合同纠纷	泉州仲裁委员会	本金92.23万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、罚息、复利、律师费	裁决支持申请人诉请；该案已进入执行程序。
4	(2022)陕0423民初3891号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款20.09万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金21.99万元	一审判决支持原告诉请
5	(2022)陕0423民初3877号	世贸之都	百家好(上海)时装有限公司	委托合同纠纷	陕西省泾阳县人民法院	装修补贴款13.39万元及计算至实际清偿完毕之日止利息、违约金14.70万元、代理费	一审判决支持原告诉请
6	(2023)沪0106民初8932号	陆步清、王文艳、陆遥	国投置业	房屋买卖合同纠纷	上海静安区人民法院	28.56万元	待一审判决
7	(2023)陕0104民初914号	陈荣	西安和润置业有限公司	房屋租赁纠纷	西安市莲湖区人民法院	17.9万元	待一审判决
8	(2023)沪0106民初8995号	张银康	金晶、范扣兄	法定继承纠纷	上海市静安区人民法院(国投置业为第三人)	请求依法分割孙纓纓(原告妻子)名下的育婴堂路38弄	待一审判决

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	受理法院/仲裁委	涉案金额(万元)	进展情况
						5号1203室遗产份额(15.5万元); 2、请求依法分割孙纓纓名下的育婴堂路38弄5号704室遗产份额(136万元)	
9	(2023)沪0106民初31953号	上海凯兴物业管理有限公司	上海和田城市建设开发有限公司	物业服务合同纠纷	上海市静安区人民法院	判令被告向原告支付物业管理费7.01万元	已立案

上述第1项、第4项、第5项诉讼案件中，公司子公司均系原告身份，其中，第1项案件系因被告逾期办理权属证书，原告向其主张逾期办证的违约责任；第4项、第5项案件均系因被告在约定的营业期限内单方离场致使合同目的不能实现，原告依据合同约定要求被告承担违约责任。上述第8项诉讼案件中，公司子公司系诉讼第三人，仅需根据法院判决结果配合执行，目前该案件已经开庭审理，尚待一审法院裁决。

上述第6项诉讼案件，公司子公司系被告，原告起诉被告在其虬江路1302号商铺内侵权设置管道，起诉要求赔偿28.56万元，目前该案件已经开庭审理，尚待一审法院裁决。上述第7项诉讼案件，公司子公司系被告，原告起诉要求退还押金1.3万元；要求减免租金3.2万元；要求承担装修损失、加盟费等共计13.4万元，被告提起反诉，要求原告支付逾期交还占用费9.82万元，逾期付款违约金223.37元及违约金4.32万元，目前该案件已经开庭审理，尚待一审法院裁决。上述第9项诉讼案件，公司子公司系被告，原告请求判令被告向原告支付上海市静安区柳营路328弄18号301-303、401-403室自2015.5.1-2020.9.30的物业管理费70,140元(1269.52平方米*0.85元/平方米*65个月)，目前该案件尚未开庭审理。

上述第2项、第3项仲裁案件，公司子公司均系被申请人，被申请人中的购

房人向申请人申请住房按揭贷款，但未按照借款合同的规定履行还本付息的义务，构成违约。在购房人将购买房屋的抵押权利凭证正本等交由申请人收执前，泉州置业对购房人的违约行为向申请人承担保证责任。申请人有权就房屋的担保实现债权，不足部分由泉州置业承担保证责任。泉州置业承担保证责任后，有权向购房人追偿。

上述诉讼、仲裁案件涉及的总金额较小，共计 537.43 万元。2022 年公司总资产为 1,394,452.82 万元，净资产为 369,306.66 万元，上述诉讼、仲裁案件涉及的总金额占公司最近一期经审计总资产及净资产的比例分别为 0.04% 和 0.15%，比例较低。上述诉讼、仲裁不会对公司的生产经营产生不利影响。

根据《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月修订）》，上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：“（一）涉案金额超过 1000 万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上；（二）涉及公司股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼；（三）证券纠纷代表人诉讼。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司也应当及时披露。”此外，上市公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到上述标准的，适用上述规定进行披露。综上所述，公司报告期内不存在应披露未披露的重大诉讼或重大仲裁。

（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为；是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

1、报告期内所涉行政处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为

报告期内，西藏城投及其子公司受到的行政处罚情况如下：

序号	被处罚公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚措施	处罚决定书编号	处罚日期	整改情况
----	---------	------	------	------	---------	------	------

序号	被处罚公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚措施	处罚决定书编号	处罚日期	整改情况
1	上海北方广富林置业有限公司	上海市松江区交通委员会	擅自在公路及公路用地范围内设置标牌、广告牌等非公路标志的行为违反了《上海市公路管理条例》第四十三条第一款规定	罚款0.11万元	2212600153号	2022年2月8日	已按要求整改并已缴纳全部罚款

上述处罚金额较小，且公司已按要求整改并已缴纳全部罚款，公司的行政处罚不构成重大违法行为。

除上述情况外，报告期内，西藏城投及下属子公司最近不存在其他行政处罚情况。该等行政处罚违法行为轻微，罚款金额较小，根据《证券期货法律适用意见第18号》第二条“严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”的相关规定，该等行政处罚不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为。

2、是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况；是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

(1) 闲置土地情况

关于闲置土地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《闲置土地处置办法》以及《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》等规定。

项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目中，有部分项目用地存在：超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，或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，或已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形，具体如下：

项目公司	项目名称	土地闲置情况	主管部门确认情况

项目公司	项目名称	土地闲置情况	主管部门确认情况
泉州置业	海宸尊域九龙居（B-1地块）	海宸尊域九龙居（B-1地块）、二期（C-3-1地块）、三期（C-3-2地块）项目因规划调整无法动工建设和消防法规变动等客观原因，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。	泉州市自然资源和规划局出具证明，确认报告期内泉州置业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。
	海宸尊域二期（C-3-1地块）		
	海宸尊域三期（C-3-2地块）		
陕西国锂	锂产业园项目	由于当地土地基础配套设施不足等原因，本项目根据实际情况开展建设，存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。截至2023年3月31日，本项目已投资额占总投资额约为21.27%，存在已投资额占总投资额不足百分之二十五的情形；开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为21.03%，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的情形。	陕西省西咸新区泾河新城开发建设部及西咸新区自然资源和规划局（泾河）工作部出具证明，确认陕西国锂、世贸新都、世贸铭城、世贸馨城在报告期内的经营活动中，没有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文件而受到行政处罚的情形。
世贸新都	西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村	由于当地基础设施不完善、土地历史遗留问题、自然天气等客观原因，本项目存在超过国有建设用地使用权合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。截至2023年3月31日，本项目已投资额占总投资额的比例约为6.76%，存在投资额不足百分之二十五的情形。	
世贸铭城	世贸铭城DK1地块	截至2023年3月31日，世贸铭城DK1地块项目已投资额占总投资额的比例约为19.73%，存在投资额不足百分之二十五的情形。	
世贸馨城	世贸馨城DK1地块	截至2023年3月31日，世贸馨城DK1地块项目开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积的比例为27.19%，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的情形。	

截至本问询回复出具之日，西藏城投及其子公司的其他报告期内房地产项目不存在超过土地出让合同约定动工开发日期满一年目前尚未动工开发被政府主

管部门认定为土地闲置的情形，不存在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，且中止开发建设满一年的情形。

经查询自然资源部、报告期内房地产项目所在地自然资源管理部门网站，未在该等网站查询到项目所涉土地属于闲置土地的信息，也未发现报告期内上述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）调查的信息。因此西藏城投及其下属公司列入核查范围的房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地问题而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）捂盘惜售、炒地炒房情况

关于捂盘惜售、炒房炒地行为认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《住房和城乡建设部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》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《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》等。

报告期内公司及其子公司不存在因捂盘惜售、炒地炒房行为受到有关国土资源管理部门或房屋建设管理部门的行政处罚。

综上，报告期内公司不存在捂盘惜售、炒地炒房的情况，不存在因捂盘惜售、炒地炒房受到住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况。

（3）违规融资情况

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。

公司及其子公司报告期内不存在获得专门用于缴交土地出让金的贷款等违规融资行为，不存在因违规融资受到金融监管部门行政处罚等重大违法违规情况。

(4) 违规拿地情况

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。

报告期内房地产项目的土地使用权均系通过招标、拍卖或者挂牌出让方式取得，符合上述有关法律法规的规定。报告期内公司及其子公司不存在违规拿地行为，未因违规拿地行为受到国土资源管理部门的行政处罚。

综上，报告期内公司不存在违规拿地的情况，亦不存在因违规拿地受到土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况。

(5) 违规建设等情况

关于违规建设认定的法律依据主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》及《中华人民共和国消防法》等。

报告期内，公司及其子公司不存在因违规建设行为被房屋建设主管部门行政处罚的情形。

(三) 内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行

1、公司内部控制健全有效

(1) 公司已建立法人治理结构及内部控制管理机构，并制定有效管控模式保障内控有效执行

公司按照《公司法》的规定，设置股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会等法人治理机构，并成立证券法务部负责处理董事会日常事务。

董事会下设审计委员会负责对内审部门的内控评价工作进行指导和监督。内审部对各部门、分子公司进行内控评价，编写评价报告，提交董事会办公室和审计委员会。董事会办公室负责对内审部编写的内控评价报告进行初核，提交审计委员会；并且作为审计委员会的常设办事机构，负责公司和子公司的日常内控事项的协调，管理内控中心的日常工作。

(2) 公司已制定完善的内部控制制度

公司已制定完善的内部控制相关制度及内控手册。制度内容涵盖组织机构、人力资源管理、资产管理、销售业务、工程项目、财务报告、担保业务、对外投资、关联交易等重点事项。为确保各重点事项有效、高效执行，制定相关控制措施，并定期执行监督与评价、问责与考核，形成内部风险防范与控制有效闭环管理。

(3) 公司已建立完善的内部控制监督评价体系

公司建立《内控评价管理办法》，并根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，结合证监会相关要求以及公司自身内部控制机制建设情况，形成公司内部控制评价体系。每年度，公司开展内部控制自我评价，形成内部控制自我评价报告。评价范围涵盖公司组织架构、发展战略、社会责任、企业文化、人力资源、财务管理、投融资管理、担保管理、关联交易管理、财务报告管理、全面预算管理、信息与沟通管理、土地储备管理、工程项目管理、采购管理、销售管理、租赁管理、资产管理、行政管理、信息系统管理、内部监督、酒店管理、商业管理事项，形成内部有效监督。公司对自我评价过程中发现的一般缺陷追踪监督整改，锁定及规避风险敞口，形成内部控制闭环管理。

(4) 会计师已出具内部控制鉴证报告

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2023]第 ZA12770 号），公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上所述，公司建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，公司内部控制健全有效。

2、资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度设计及执行情况

报告期内，公司已针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点事项建立了完善的制度与内部控制手册，内部控制制度完善并有效执行。

(1) 资金管控相关事宜

针对资金管控相关事宜，为保障资金使用高效合规，公司制定了包括《募集资金管理制度》《对外投资管理制度》《财务管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《财务管理》《投融资管理》《担保管理》《关联交易》《全面预算管理》等，设置了各相关环节的机构及岗位。公司通过资金计划管理、银行账户管理、资金支付管理、募集资金管理等事项进行有效资金管控，同时，在上述重点环节均已制定相关管理流程及关键控制点。资金实行集中管理方式，企业所集中的资金除预留一定量的风险准备金外，财务部按照企业资金使用计划统一调度，安排下拨资金，企业银行账户间资金调拨履行授权审批手续。公司按照制度规定及权限标准执行资金管控事项，资金管控相关事宜内控有效。

(2) 拿地拍地相关事宜

针对拿地拍地相关事宜，为保障拿地拍地决策程序严谨科学，公司制定了包括《对外投资管理制度》《土地储备管理办法》《立项中心管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《投融资管理》《土地储备管理》等，设置了各相关环节机构及岗位。在制定土地储备目标、信息收集及地块勘察、土地招标活动、项目总体控制计划编制及修正等重点环节均设置了关键控制点，保障拿地拍地事宜科学有序进行。根据公司战略计划和发展需要，由行政办公会议及董事会讨论提出中长期战略规划目标（包含土地储备目标）；每年结合公司资金计划，提出年度土地储备目标。立项中心根据公司经营策略，收集意向地块土地信息，形成相关文件交分管领导查看，由分管领导对初步选择的地块进行审批，决定是否需深入研究。对需深入研究的土地，立项中心进行地块踏勘、市场考察，并形成初步调研报告。根据对土地调研分析情况，公司如决策进行参与招标活动，投资专员与相关部门、专家以及分管领导拟定竞拍土地使用权的价格区间，由投资专员编制签报，经公司行政办公会议审议、董事长审批通过后，报国资委备案。投资专员与分管领导应及时将投标结果以签报形式向董事长汇报；若竞买未成功，领取未竞得通知书并备案。规范项目的信息收集筛选和项目的立项审批等具体内容，保证选择到合适的工程项目，制定并通过招拍挂等方式获取土地，并统筹制订项目总体计划，以保证项目计划制订的科学性、部门工作开展的协调性，从而

提高公司项目管理的水平。公司按照相关标准及规定严格执行，拿地拍地相关事宜内部控制有效。

(3) 项目开发建设相关事宜

针对项目开发建设相关事宜，为保障项目开发建设规划科学合理、工程质量控制严谨、款项支付经有效审批，公司制定了包括《工程项目管理办法》《工程采购管理办法》《工程项目预决算管理办法》《工程质量控制管理办法》《成本管理操作办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《工程项目》《采购管理》等，设置了各相关环节机构及岗位。公司在房地产开发过程中工程项目设计管理、工程项目建设管理、工程签证管理等重点环节均设置了相关管理流程及关键控制点。明确项目设计要求，确保规划方案、施工图符合项目要求，以使项目顺利进行；明确工程建设日常管理，工程付款、项目过程验收、竣工验收以及结算，确保工程进度得到有效的控制、工程付款得到合理的审批、工程验收得到有效的管理，保证工程安全、质量得到有效监督；明确工程签证管理，确保设计变更得到合理的审批、工程签证得到有效的管理，保证工程成本控制在合理范围内。公司通过规范、科学的管理流程确保了开发建设的有序开展，项目开发建设相关事宜内部控制有效。

(4) 项目销售相关事宜

针对项目销售相关事宜，为保障项目销售过程合规、项目销售符合国家外部法规及监管规定，公司制定了包括《市场营销管理办法》，同时制定《内部控制手册》规范了《销售管理》等，设置了各相关环节机构及岗位。公司通过项目策划及定位、销售计划与预算、市场推广、销售过程管理、销售收款、销售佣金结算、前期物业管理等方面进行项目销售管控，同时，在上述重点环节均设置相关管理流程及授权事项。规范公司在前期立项之初营销管理中心参与的市场调研、拿地决策、项目营销战略等流程，确保规避前期策划及定位中的潜在风险；规范公司的销售计划和预算的制定、审批和执行的管理，确保销售严格按照计划和预算执行，提高预算编制和预测的准确性及可操作性，降低销售管理中的风险，提高运营效率；树立良好的公司和项目形象，提高公司和项目的知名度和美誉度，规范市场推广计划的制定，确保公司的市场推广组织实施有效、准确、有序；规

范销售过程、严格销售执行程序，确保公司销售进程高效顺畅，保证实现公司的销售目标；规范公司的销售收款与记录管理工作，防范销售收款与记录管理过程中的各种风险；规范销售代理公司、中介机构选择以及销售佣金结算管理，明确代理费、中介费及佣金的编制、审核，结算。加强销售佣金管控，实现财务核算的透明度；规范公司前期物业公司的管理，涉及前期物业公司选择、物业费用预算以及物业费用的结算等事宜，确保售物业务实施得宜、妥当，维护公司的品牌效益。报告期内，公司按照制度规定及管理流程要求严格执行项目销售相关事宜，保障项目销售的有序开展，项目销售相关事宜内部控制有效。

综上所述，公司已在资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重点方面建立了有效的内部控制制度及管理流程，在公司管控、重大决策、项目开发经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用。公司按照内部控制制度要求进行日常管理，内部控制得到有效执行，公司内部控制健全有效。

（四）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案。

结合现场实地走访并查阅公司房地产开发项目的建设进度情况、项目相关资质证照办理情况和项目预售资金运行情况等，报告期内，公司房地产项目不存在交付困难或无法交付的情况，也不存在由此引发的重大纠纷争议。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构、发行人律师及申报会计师主要履行了以下核查程序：

1、查阅发行人披露文件，通过裁判文书网、中国执行信息公开网等网站查询发行人及其下属公司是否存在重大诉讼；通过包括但不限于信用中国、百度、企查查、天眼查等网站查询西藏城投及其下属公司是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。

2、查阅发行人报告期内的年度报告、审计报告及财务报表等文件；

3、查阅发行人房地产项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证、竣工验收备案表、报告期内项目开发的财务信息等文件；

4、取得国土资源等政府主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；

5、登陆项目所在地国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息；

6、查阅发行人相关的内部控制制度文件并了解执行情况；

7、查阅发行人出具的《内部控制评价报告》及立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制鉴证报告》；

8、结合交付困难及发行人名称等关键词，通过百度、新浪财经、见微数据以及主流微信公众号等，对发行人房地产交付困难及相关纠纷争议进行公开检索。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、发行人律师、申报会计师认为：

1、截至本问询回复出具之日，发行人及其子公司尚未了结的诉讼、仲裁案件涉及的总金额占公司最近一期经审计总资产及净资产的比例较低，发行人报告期内不存在应披露未披露的重大诉讼或重大仲裁。

2、报告期内，发行人所涉行政处罚行为轻微，罚款金额较小，不构成严重损害投资者合法权益、上市公司利益或者社会公共利益的重大违法行为。

3、发行人报告期内不存在因闲置土地问题而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；不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地等情况，不存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、国土资源部门做出的重大行政处罚等重大违法违规情况。

4、报告期内，发行人及其子公司在资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等重要环节已建立相应的内部控制制度，内部控制制度完善并有效执行。

5、报告期内，发行人及下属子公司房地产项目不存在交付困难或无法交付的情况，也不存在由此引发的重大纠纷争议。

问题 4.关于财务状况及偿债能力

根据申报材料,截至 2023 年 3 月末,发行人合并口径资产负债率为 72.37%,速动比率为 0.15。

请发行人说明:(1)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内;(2)最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况,是否存在大额债务违约、逾期等情况;(3)结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等,量化分析公司的短期、长期偿债压力,是否面临较大的债务偿付风险,并完善相关风险提示。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、发行人说明事项

(一)剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内

最近三年及一期末,公司与同行业可比公司各期末剔除预收款项后资产负债率、净负债率和现金短债比对比情况如下:

财务指标	公司名称	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
剔除预收款 项后资产负 债率(%)	万通发展	32.24	31.50	30.05	32.29
	上实发展	62.66	71.06	67.21	62.28
	大悦城	71.98	74.13	70.31	71.76
	新黄浦	78.26	78.85	72.41	74.10
	深深房 A	22.17	24.01	29.26	22.75
	平均值	53.46	55.91	53.85	52.64
	中位数	62.66	71.06	67.21	62.28
	西藏城投	69.11	69.38	71.77	70.72
净负债率	万通发展	2.98	2.70	-5.73	-2.97

财务指标	公司名称	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
(%)	上实发展	57.43	120.21	111.62	61.89
	大悦城	97.47	81.43	84.26	86.80
	新黄浦	-63.72	-87.13	-53.88	-25.99
	深深房 A	-1.02	-2.01	-10.60	-71.38
	平均值	18.63	23.04	25.14	9.67
	中位数	2.98	2.70	-5.73	-2.97
	西藏城投	130.41	121.93	148.98	133.65
现金短债比 (倍)	万通发展	15.30	6.83	16.74	20.26
	上实发展	1.36	1.56	0.65	1.58
	大悦城	2.28	2.29	1.43	1.73
	新黄浦	39.57	38.95	50.13	3.02
	深深房 A	3.15	3.45	11.17	34.95
	平均值	12.33	10.62	16.02	12.31
	中位数	3.15	3.45	11.17	3.02
	西藏城投	0.23	0.31	0.48	1.50

注：数据来源为 Wind 资讯、公司定期报告。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司剔除预收款项后资产负债率处于中位水平合理区间内，高于平均水平，主要原因为：（1）公司股本和资本公积金额较小，上市后较少进行股权融资；（2）公司应付账款、合同负债及长期借款金额较大，使得公司资产负债率处于较高水平。截至 2023 年 3 月末，公司剔除预收款项后资产负债率未超过 70%。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司净负债率高于平均水平，主要原因系报告期内公司房地产开发项目数量和投资规模增加较多，资金需求量较大，一方面导致货币资金规模下降，另一方面，有息负债规模持续处于高位。同时，在公司合并权益规模较小的情况下，净负债率处于较高水平。截至 2023 年 3 月末，公司净负债率超过 100%。

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司现金短债比水平低于平均水平

与中位水平，主要原因系报告期内公司银行存款金额大幅下降，同时大量长期借款于 2021、2022 年到期，使得一年内到期的非流动负债大幅上升，进而拉低了公司的现金短债比。截至 2023 年 3 月末，公司现金短债比小于 1。

根据 2020 年 8 月 20 日我国住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会形成的“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”，公司属于“三道红线”政策中的橙色档，有息负债规模年增速不得超过 5%。最近三年，公司有息负债分别为 678,072.49 万元、697,216.70 万元和 611,226.46 万元，年复合增长率为-5.06%，不超过 5%，符合三道红线政策。

公司股本和资本公积累额较小，近年来较少进行股权融资，主要通过债权融资为房地产项目投资筹集大量资金，资本结构中负债金额占比相对较高，因此剔除预收款后的资产负债率及净负债率较高具备合理性。2020 年以来，公司积极开拓市场，开发房地产项目，增加项目储备，为此投入较多项目资金，短期债务增加明显，因此公司报告期内现金短债比较低具备合理性。综上，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比指标处于合理区间。

(二) 最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况

1、银行授信情况

截至报告期末，公司银行尚余授信额度情况如下：

单位：万元

借款主体	贷款银行	授信总额	已贷款金额	尚余授信额度
西藏城投	上海银行（委贷）	150,000.00	140,000.00	10,000.00
和润置业	交通银行	220,000.00	212,300.00	7,700.00
藏投酒店	建设银行	50,000.00	4,840.00	45,160.00
世贸铭城	中信银行	65,000.00	20,000.00	45,000.00
世贸之都	中航国际租赁有限公司	50,000.00	-	50,000.00
总计		535,000.00	377,140.00	157,860.00

注：上述授信总额、已贷款金额仅统计了尚余授信额度借款的金额，在授信总额范围内已全部贷款的金额未包括在内。

2、债券信用评级情况

截至报告期末，公司存续债券明细如下：

单位：亿元，%，年

债券简称	发行规模	余额	发行起始日	期限	票面利率	证券类别
22 藏城发	6.00	6.05	2022-9-7	3+2	3.75	一般公司债
20 藏城发	2.00	2.01	2020-11-13	3+2	4.50	一般公司债

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月出具的债券信用评级结果，目前“20 藏城发”债项评级为 AA+；根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 7 月出具的债券信用评级结果，“22 藏城发”债项评级为 AA+。

3、债券还本付息情况

报告期内，公司于 2021 年 11 月 17 日按时支付了“20 藏城发”债券存续期第一年度的利息，并于 2022 年 11 月 17 日支付了存续期第二年度的利息。截至 2023 年 3 月末，公司“20 藏城发”债券余额为 2.01 亿元。公司将于 2023 年 11 月 17 日支付“20 藏城发”债券存续期第三年的利息。

报告期内，公司于 2022 年 9 月 2 日发行“22 藏城发”债券，截至 2023 年 3 月末，公司“22 藏城发”债券余额为 6.05 亿元。公司将于 2023 年 9 月 7 日支付“22 藏城发”债券存续期第一年的利息。

综上所述，上述公司债尚未到期，公司持续按照要求进行还本付息；目前公司资信情况良好，尚余授信额度超过 15 亿元。未来如有资金需求，公司将进一步通过资本市场或金融机构进行直接、间接融资。

经查询公开信息，并根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司不存在大额债务违约、逾期情况，履约情况良好。

（三）结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债压力，是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示

1、结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期、长期偿债压力

(1) 负债规模及结构

报告期各期末，公司负债结构和变动总体情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	547,838.28	56.45	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00
非流动负债合计	422,636.54	43.55	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00
负债总计	970,474.82	100.00	1,025,146.16	100.00	1,091,696.14	100.00	1,093,669.50	100.00

报告期各期末，公司流动负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	-	-	-	-	10,013.29	0.92	30,038.62	2.75
应付账款	117,049.11	12.06	168,118.21	16.40	185,345.74	16.98	124,760.36	11.41
预收款项	431.31	0.04	589.43	0.06	456.48	0.04	211.02	0.02
合同负债	141,326.12	14.56	187,909.08	18.33	158,020.27	14.47	228,312.89	20.88
应付职工薪酬	291.62	0.03	494.20	0.05	487.00	0.04	402.41	0.04
应交税费	17,188.90	1.77	25,112.25	2.45	26,242.30	2.40	21,929.53	2.01
其他应付款	94,133.35	9.70	93,765.68	9.15	81,341.29	7.45	87,989.96	8.05
一年内到期的非流动负债	166,196.17	17.13	185,479.74	18.09	168,760.69	15.46	55,953.77	5.12
其他流动负债	11,221.71	1.16	13,101.47	1.28	4,823.63	0.44	19,114.13	1.75
流动负债合计	547,838.28	56.45	674,570.07	65.80	635,490.69	58.21	568,712.69	52.00

报告期各期末，公司非流动负债结构如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
长期借款	273,561.15	28.19	242,591.60	23.66	433,426.56	39.70	430,608.24	39.37
应付债券	81,357.08	8.38	80,565.63	7.86	20,047.97	1.84	91,164.10	8.34
长期应付款	65,405.49	6.74	25,058.04	2.44	-	-	-	-
递延收益	33.28	0.00	33.28	0.00	41.77	0.00	-	-

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
递延所得税负债	2,279.54	0.23	2,327.54	0.23	2,689.15	0.25	3,184.46	0.29
非流动负债合计	422,636.54	43.55	350,576.10	34.20	456,205.45	41.79	524,956.80	48.00

报告期内，公司负债总额分别为 1,093,669.50 万元、1,091,696.14 万元、1,025,146.16 万元和 970,474.82 万元，整体保持稳定。报告期内，公司流动负债占负债总额的比例分别为 52.00%、58.21%、65.80%和 56.45%，2020 年至 2022 年呈上升趋势，主要系一年内到期的非流动负债逐年增加。2023 年 3 月末，公司流动负债占负债总额的比例有所降低，主要系公司支付部分应付账款及交付合同负债对应产品，使得流动资产金额降低。公司非流动负债占负债总额的比例分别为 48.00%、41.79%、34.20%和 43.55%，2020 年至 2022 年呈下降趋势，主要系长期借款逐年下降；2023 年 3 月末，公司非流动负债占负债总额的比例有所提高，主要系公司长期借款、长期应付款增加所致。

(2) 货币资金

报告期各期末，公司货币资金情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	10.54	0.03	45.36	0.08	40.26	0.05	36.52	0.03
银行存款	36,181.82	95.18	56,636.90	97.08	84,298.99	98.68	120,969.39	93.71
其他货币资金	1,820.17	4.79	1,660.93	2.85	1,090.64	1.28	8,078.74	6.26
合计	38,012.53	100.00	58,343.18	100.00	85,429.89	100.00	129,084.65	100.00

公司的货币资金主要为银行存款和其他货币资金。最近三年及一期，公司货币资金余额分别为 129,084.65 万元、85,429.89 万元、58,343.18 万元和 38,012.53 万元，占总资产的比例分别为 8.89%、5.86%、4.18%和 2.83%。2021 年末公司货币资金较 2020 年末减少 43,654.76 万元，降幅达 33.82%，主要系公司 2021 年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款；2022 年末，公司货币资金较 2021 年末减少 27,086.71 万元，降幅达 31.71%，主要系在建项目支付工程

款所致；2023年3月末，公司货币资金较2022年末减少20,330.65万元，降幅达34.85%，主要系支付部分项目工程款所致。

(3) 盈利能力

报告期内，公司的经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	63,063.42	245,647.87	251,445.78	186,382.15
营业利润	4,028.09	15,315.00	22,974.34	21,070.59
利润总额	4,027.97	15,304.61	22,480.61	20,206.71
净利润	1,281.24	4,776.69	11,141.17	10,647.96
归属于母公司股东的净利润	2,790.87	11,724.66	11,846.02	11,122.67

报告期各期，公司归属于母公司股东的净利润分别为11,122.67万元、11,846.02万元、11,724.66万元和2,790.87万元。2021年度，在营收规模增长的情况下，公司归属于母公司股东的净利润增长不明显，主要原因系：一方面，公司当期毛利率呈现同比下降趋势；另一方面，公司当期佘山和园项目、海宸尊域项目、桥东二期商办楼项目均已竣工，借款利息转为费用化处理，导致公司2021年度财务费用较2020年度增加6,246.18万元。

2022年度，公司少数股东损益为-6,947.97万元，导致当期净利润和归属于母公司股东的净利润差异较大，主要原因参见本问询回复“问题3.1关于经营业绩”之“（1）2022年营业收入基本稳定、净利润大幅下降的原因；报告期内净利润与利润总额差异较大的原因”部分。

(4) 现金流状况

报告期内，公司现金流量基本情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	-64,098.71	102,359.12	-26,527.42	77,453.75
投资活动产生的现金流量净额	-53.67	-8,139.35	-2,393.26	-14,866.66

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
筹资活动产生的现金流量净额	43,821.72	-123,249.20	-15,745.98	-89,789.27
现金及现金等价物净增加额	-20,330.65	-29,029.43	-44,666.66	-27,202.18

报告期内，公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，占比分别为 96.49%、95.67%、96.71%和 83.40%；公司经营活动流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付的各项税费，合计占比分别为 92.01%、89.97%、89.72%和 94.53%；公司的经营活动现金流量与主营业务密切相关。公司 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为-26,527.42 万元，较 2020 年度减少 103,981.17 万元，主要系受房地产项目开发周期、国家宏观调控政策以及市场竞争等方面因素综合影响，公司 2021 年度房地产项目预收房款较 2020 年度大幅下降，而当期在建项目支付了较多工程款所致。公司 2022 年经营活动产生的现金流量净额为 102,359.12 万元，较 2021 年增加 128,886.54 万元，经营性现金流情况有所好转，主要系公司上海松江佘山和园项目二期、福建泉州海宸尊域项目二期等在售项目销售情况良好，资金回笼速度加快所致。

报告期各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-14,866.66 万元、-2,393.26 万元、-8,139.35 万元和-53.67 万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量均为净流出，主要系公司为了满足业务发展需要，用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-89,789.27 万元、-15,745.98 万元、-123,249.20 万元和 43,821.72 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量均为净流出，主要系公司偿还债务、偿付利息、分配股利、利润所支付的现金较多所致。

(5) 外部融资能力

关于公司外部融资能力的分析，请参见本问询回复之“问题 4.关于财务状况及偿债能力”之“二、最近一期末银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况”部分。

(6) 偿债能力与流动性分析

报告期内，公司的主要偿债指标如下表所示：

财务指标	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率（倍）	1.78	1.54	1.92	2.16
速动比率（倍）	0.15	0.16	0.19	0.35
资产负债率（合并）	72.37%	73.52%	74.84%	75.33%
息税折旧摊销前利润（亿元）	1.34	4.20	4.09	3.25
利息保障倍数（倍）	1.02	0.97	1.21	1.28

注：息税折旧摊销前利润=净利润+所得税费用+利息支出+折旧+摊销

最近三年及一期，公司流动比率分别为 2.16 倍、1.92 倍、1.54 倍和 1.78 倍，速动比率分别为 0.35 倍、0.19 倍、0.16 倍和 0.15 倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合公司业务特点。总体而言，公司短期偿债能力较为稳健。

最近三年及一期，公司资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52% 和 72.37%，资产负债率水平符合公司业务特点。各报告期末，公司资产负债率总体水平保持稳定。

最近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.28 倍、1.21 倍、0.97 倍和 1.02 倍，整体呈下降趋势，主要系公司报告期内利息费用持续增长所致。

报告期各期末，公司与同行业可比上市公司的主要偿债能力指标对比如下：

财务指标	公司名称	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动比率 （倍）	万通发展	3.32	2.75	3.92	3.64
	上实发展	1.64	1.39	1.87	1.89
	大悦城	1.62	1.52	1.53	1.52
	新黄浦	1.27	1.22	1.35	1.49
	深深房 A	4.12	3.72	2.76	3.28
	平均值	2.39	2.12	2.29	2.36
	西藏城投	1.78	1.54	1.92	2.16
速动比率	万通发展	2.39	1.93	2.98	2.29

财务指标	公司名称	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
(倍)	上实发展	0.81	0.82	0.65	0.62
	大悦城	0.59	0.60	0.54	0.63
	新黄浦	0.81	0.78	0.73	0.73
	深深房 A	0.48	0.56	0.68	2.31
	平均值	1.02	0.94	1.12	1.32
	西藏城投	0.15	0.16	0.19	0.35
资产负债率 (合并)	万通发展	33.50%	32.89%	31.78%	34.34%
	上实发展	68.26%	75.72%	71.87%	69.90%
	大悦城	76.69%	77.85%	75.51%	77.16%
	新黄浦	80.76%	81.30%	78.90%	77.57%
	深深房 A	22.79%	24.66%	31.62%	25.92%
	平均值	56.40%	58.48%	57.94%	56.98%
	西藏城投	72.37%	73.52%	74.84%	75.33%

注：数据来源为 Wind 资讯、公司定期报告。

从上表可以看出，与同行业可比上市公司平均水平相比，公司资产负债率(合并)水平相对较高，主要原因系公司整体资产规模较小，且应付账款、合同负债及长期借款金额较大所致；流动比率略低于同行业可比上市公司平均水平，主要原因系公司流动资产规模较小，且应付账款、合同负债及一年内到期的非流动负债占比较高所致；速动比率相较同行业可比上市公司平均水平处于较低水平，主要原因系公司流动资产中存货占比较高，扣除存货后公司速动比率相较同行业可比上市公司平均水平处于较低水平。

报告期内，公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为100%，在银行尚余借款授信额度。公司执行稳健的财务政策，但流动比率与速动比率总体处于行业相对低位，资产负债率高于行业平均水平。本次发行完成后，公司的总资产和净资产的规模相应增加，资本结构将进一步优化，资产负债率将降低至更为稳健的水平。同时在公司营运资金得到有效补充的情况下，公司的贷款需求将有所降低，有助于降低公司的财务费用，减少公司的财务风险和经营压力，提高公司的偿债能力及流动性。

综上所述，报告期内公司持续偿还借款，资产负债率不断降低。公司拟通过本次向特定对象发行，改善自身资本结构，降低资产负债率，从而提高公司的盈利能力和抗风险能力，进一步提高公司综合竞争力，增强公司应对未来市场变化的能力，实现股东利益最大化。

2、是否面临较大的债务偿付风险，并完善相关风险提示

根据前述分析，报告期内公司营收规模整体保持稳定，利息偿付能力较强；公司货币资金主要为银行存款，不存在大额货币资金受限的情形，可以满足资金安全边际需求；公司信用情况良好，银行授信额度较为充足；公司现金流情况良好，具备持续经营能力。因此，公司不存在较大的偿债风险。公司已在募集说明书“第五节 本次股票发行相关风险的说明”之“三、发行人财务风险”之“（二）偿债和流动性风险”与“（五）资产负债率较高的风险”部分进行了披露，并在“重大事项提示”进行了风险提示：

“（三）偿债和流动性风险

在目前以各类债务方式融资为主要外部资金来源渠道的情况下，若公司与商业银行等金融机构合作关系受到限制，则将有可能对公司的银行授信及其他方面的债务融资能力产生负面影响，进而导致公司的经营情况面临一定风险。

（五）资产负债率较高的风险

报告期各期末，公司资产负债率分别为 75.33%、74.84%、73.52%和 72.37%，资产负债率水平相对较高。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，维持合理必要的货币资金规模，可能面临偿债压力从而使其业务经营受到不利影响。”

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师履行了以下核查程序：

1、查阅发行人财务报表及审计报告，计算发行人剔除预收款后的资产负债

率、净负债率和现金短债比指标，判断指标是否处于合理区间；

2、获取发行人银行授信情况，查阅发行人已发行债券的募集说明书、评级报告及相关债券公告，了解债券信用评级及还本付息情况；访谈发行人财务总监，了解发行人是否存在大额债务违约、逾期等情况；

3、复核计算发行人流动比率、速动比率、资产负债率等指标，查阅同行业可比公司定期报告和相关材料，结合同行业可比公司业务和财务情况、发行人自身业务模式、发行人自身财务情况，对发行人短期、长期偿债能力进行分析。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内；

2、截至 2023 年 3 月 31 日，发行人银行授信总金额为 53.50 亿元，已使用银行授信金额 37.71 亿元，未使用银行授信额度 15.79 亿元，未使用银行授信额度充足；发行人已发行尚处于存续期的债券评级均为 AA+，评级良好，且还本付息情况正常。报告期内，发行人不存在大额债务违约、逾期等情况；

3、报告期各期末，发行人流动比率、速动比率和资产负债率均较为稳定，资产负债率水平相对高于同行业可比公司平均水平，流动比率与速动比率相对较低于同行业可比公司平均水平；发行人面临一定的短期、长期偿债压力，不存在较大的债务偿付风险。

问题 5.关于存货及应收款项

根据申报材料，1) 报告期各期末公司存货账面价值分别为 1,027,930.60 万元、1,099,259.92 万元、933,725.89 万元和 891,867.70 万元，主要为开发成本、开发产品，报告期末发行人开发产品中商业类项目暂余存量较多；2) 报告期各期末发行人应收账款账面价值分别为 6,040.38 万元、1,120.15 万元、1,449.52 万元和 1,610.64 万元；(3) 各期末其他应收款账面价值分别为 28,973.68 万元、6,516.76 万元、8,107.29 万元和 9,970.91 万元；2023 年 3 月末公司部分账龄 5 年以上的其他应收款未计提坏账准备。

请发行人说明：(1) 开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常；开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因，结合库龄、同地区市场价格、期后销售去划及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分；(2) 结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末应收账款坏账准备计提是否充分；(3) 部分其他应收款账龄较长未计提坏账准备的合理性，结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末其他应收款坏账准备计提是否充分。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

(一) 开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常；开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因，结合库龄、同地区市场价格、期后销售去划及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分

1、开发成本的主要项目建设周期、进度、预计完工时间、建设是否正常

公司开发成本主要为已经在土地上进行的项目投入的成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用、其他房地产开发费用等。报告期内，公司开发成本项目主要包括桥东二期旧改项目、标牌市场及周边棚户区改造项目、泉州市东海组团相关项目、世贸铭城相关项目、世贸馨城相关项目、世贸新都相关项目等，上述开发成本项目的建设周期、进度、预计

完工时间等建设情况如下：

项目名称	开工时间	建设周期	截至目前建设进度	预计/已经完工时间	建设是否正常
桥东二期旧改项目	2009年9月	12年	已完工	2021年6月	是
标牌市场及周边棚户区改造项目 DK1 地块	2019年12月	预计5年	C1 标段约 80% C2 标段约 65%	2024年	是
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018年11月	5年	已完工	2023年4月	是
泉州市东海组团 B-1 地块	2018年11月	3年	已完工	2021年9月	是
世贸铭城项目 DK1 地块	2021年8月	预计6年	一标段 30% 二标段尚未开工	2027年	是
世贸铭城项目 DK2 地块	2020年8月	预计7年	一标段 65% 二标段 15%	2027年	是
世贸铭城项目 DK3 地块	2021年7月	预计6年	一标段 58% 二标段尚未开工	2027年	是
世贸馨城项目 DK1 地块	2021年7月	预计7年	一标段 65% 二标段尚未开工	2028年	是
世贸馨城项目 DK2 地块	2020年8月	预计6年	一标段 70% 二标段尚未开工	2026年	是
世贸新都项目	2022年8月	预计4年	整体建设进度约 2%	2026年	是

注：建设进度信息来源于公司竣工验收备案及相关项目的第三方监理报告。

2、开发产品中商业类项目暂余存量较多的原因

截至 2023 年 3 月 31 日，公司存货开发产品中主要商业类房地产项目的销售去化情况具体如下：

项目名称	竣工时间	期末余额（万元）	项目性质	项目所在地	是否预售	预售开始时间	2022 年期初剩余可售内容	2022 年及 2023 年一季度已售内容
静安广场项目	2021 年	77,728.09	商办	陕西	是	2020 年 3 月	688 套 LOTF； 92 套办公	5 套 LOFT;3 套办公
和源企业广场	2011 年	4,804.87	商办	上海	是	2010 年 5 月	13 套办公楼单元及 13 个车位	无

项目名称	竣工时间	期末余额 (万元)	项目性质	项目所在地	是否预售	预售开始时间	2022年年初 剩余可售内容	2022年及 2023年一 季度已售 内容
桥东二期商办楼	2021年	134,528.75	商办	上海	是	2015年3月	19层办公楼及314个车位	无
海宸尊域一期	2018年/2020年	50,002.03	商住	福建	是	2016年7月、2018年6月、2019年3月、2019年4月、2019年8月	4套住宅、28套商铺、318套办公、1334个车位	2套商铺、26套办公、56个车位
海宸尊域二期	2021年	9,467.98	商住	福建	是	2020年1月、2020年7月	22套商铺、388个车位	6套商铺、8个车位

公司商业类项目涉及静安广场项目、和源企业广场、桥东二期商办楼、海宸尊域一期、海宸尊域二期，此类商业项目暂存余量较多，主要系在宏观经济因素及外部不利因素影响下，商业类项目的下游需求有所下降，公司储备的商业类项目销售或出租难度普遍高于同地区的一般住宅类项目。

3、结合库龄、同地区市场价格、期后销售去化及同行业可比公司情况等说明相关存货跌价准备计提是否充分

(1) 存货及存货跌价准备总体情况

报告期内，公司跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023年3月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	525,936.25	-	525,936.25
开发产品	365,532.03	1,392.64	364,139.39
库存商品	9,137.57	7,345.50	1,792.06

拟开发土地	-	-	-
合计	900,605.84	8,738.14	891,867.70
项目	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	510,423.18	-	510,423.18
开发产品	422,858.17	1,392.64	421,465.54
库存商品	9,358.67	7,521.49	1,837.17
拟开发土地	-	-	-
合计	942,640.02	8,914.13	933,725.89
项目	2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	498,173.97	-	498,173.97
开发产品	590,726.34	-	590,726.34
库存商品	10,291.28	6,425.41	3,865.87
拟开发土地	6,493.73	-	6,493.73
合计	1,105,685.33	6,425.41	1,099,259.92
项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	549,447.02	-	549,447.02
开发产品	436,603.87	-	436,603.87
库存商品	11,369.74	3,094.72	8,275.02
拟开发土地	33,604.68	-	33,604.68
合计	1,031,025.32	3,094.72	1,027,930.60

(2) 存货跌价准备计提充分性

公司于各期末对现时的存货市场销售情况进行评估分析,根据各业态的近期市场销售价格判断项目对应业态定价是否恰当,若近期市场销售价格下行,将考虑使用市场销售价格后的未来销售盈利情况,除去销售费用、税金等项后其可变现净值是否能覆盖存货账面价值,未完工项目将考虑对比预计竣工结算时存货账面价值。

2020-2022年,公司计提了跌价准备的存货项目中,库龄、同地区市场价格、期后销售去化等具体情况如下:

单位：万元

年度	存货科目	项目名称	所在城市/地区	库龄	当期末市场销售价格	存货账面余额	存货跌价准备	期后销售情况
2022年	开发产品	广富林置业二期车位(人防)	上海	2-3年	东洲评估报告评估价值11,387.37万元	12,780.00	1,392.64	-
	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	7.50万元/平方米左右	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	3-4年	不适用	7,888.15	7,493.49	160.34
2021年	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	和泰花园车库面积过小无法出售,计提减值准备	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	2-3年	不适用	8,663.86	6,397.41	774.35
2020年	库存商品	和田建设和泰花园车库	上海	5年以上	和泰花园车库面积过小无法出售,计提减值准备	56.00	28.00	-
		世贸之都自营货品	不适用	1-2年	不适用	9,465.02	3,066.72	801.17

注1: 除非标注, 市场销售价格为参考安居客等网站查询到的区域历史房价数据;

注2: 库存商品中部分为公司子公司自营货品, 不适用房地产项目所在地区及当期末市场销售价格, 公司根据库龄计提减值准备;

注3: 期后销售情况指公司2023年1-3月存货销售对应结转的不含跌价准备的成本金额。

截至2022年12月31日, 公司减值测试情况及计提跌价依据具体情况如下:

单位：万元

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
开发成本	泉州置业	海宸尊域三期	132,073.64	主体建设基本完工, 按照成本预测, 单位成本在1.08万元/平方米左右, 根据三期出售的两栋住宅, 均价在1.27万元/平方米左右, 无减值迹象	-	132,073.64

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
	和润置业	标牌市场及周边棚户区改造项目	231,561.89	项目建设中，按照成本预测，计算相关税费及成本费用后，单位成本在 1.72 万元/平方米左右，本项目附近新楼盘中较低均价的售价为 1.90 万元/平方米，不存在减值迹象	-	231,561.89
	世贸铭城	世贸铭城项目 DK1	24,812.37	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	24,812.37
		世贸铭城项目 DK2	35,163.44	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	35,163.44
		世贸铭城项目 DK3	25,219.39	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	25,219.39
	世贸馨城	世贸馨城项目 DK1	21,349.90	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	21,349.90
		世贸馨城项目 DK2	27,380.93	根据备案的投资成本、可行性研究报告以及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，经测试，该项目预计利润为正，即不存在减值迹象	-	27,380.93

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
	世贸新都	世贸新都项目DK（商业地）	15,144.58	世贸新都项目DK（商业地）于2022年8月取得施工许可证，开始施工建设，目前在土方阶段，不存在减值迹象	-	15,144.58
	小计		512,706.13	-	-	512,706.13
开发产品	北方城投	越秀苑二期车库	0.00	金额较小	-	0.00
		和源福邸（食品机械厂）	173.32	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	173.32
		和源企业广场（房屋）	4,648.86	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	4,648.86
		和源福邸车库	456.00	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	456.00
		和源企业广场车库	156.01	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	156.01
		和源祥邸车库	15.00	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	15.00
	国投置业	和源馨苑住宅	947.50	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	947.50
		和源馨苑商铺	836.12	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较，选取相同地段及定位的产品的房价进行替代，将替代后的预计收入及项目成本进行比较，预计利润为正即不存在减值迹象	-	836.12
		和源馨苑车位	452.89	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房	-	452.89

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
				价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象		
		商铺-菜场项目	412.21	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象	-	412.21
		车库-菜场项目 (机动车位)	792.54	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象	-	792.54
		车库-菜场项目 (非机动车位)	0.01	金额较小	-	0.01
		商办楼 1#	113,823.23	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象	-	113,823.23
		商办楼 3#	15,008.45	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象	-	15,008.45
		商办楼 4#	8,522.02	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较, 选取相同地段及定位的产品的房价进行替代, 将替代后的预计收入及项目成本进行比较, 预计利润为正即不存在减值迹象	-	8,522.02

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
				存在减值迹象		
		商办楼车位	8,971.43	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	8,971.43
		商办楼剩余成本	2,804.15	根据公司提供的成本及利润预测情况进行复核并对项目周边房价进行参考比较,选取相同地段及定位的产品的房价进行替代,将替代后的预计收入及项目成本进行比较,预计利润为正即不存在减值迹象	-	2,804.15
	北方建设	和源名城一期	1,475.59	房产项目均位于上海市静安区,按照周边房价来看,预计收入远高于开发成本,无减值迹象	-	1,475.59
		和源名城二期	1,755.00	房产项目均位于上海市静安区,按照周边房价来看,预计收入远高于开发成本,无减值迹象	-	1,755.00
	泉州置业	海宸尊域一期	50,199.24	整体销售收入远大于建造成本,无减值迹象	-	50,199.24
		海宸尊域二期	9,473.09	整体销售收入远大于建造成本,无减值迹象	-	9,473.09
	和润置业	静安广场项目	78,817.87	已获取评估报告,评估价值高于账面成本,无减值迹象	-	78,817.87
	广富林置业	开发产品-1期住宅	2,617.42	整体销售收入远大于建造成本,无减值迹象	-	2,617.42
		开发产品-一期车位	3,384.00	根据东洲评估报告及周边销售价格,远高于开发成本,无减值迹象	-	3,384.00
		开发产品-2-1期住宅	3,812.11	整体销售收入远大于建造成本,无减值迹象	-	3,812.11

类别	主体公司	项目名称	2022年期末余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022年跌价准备余额	2022年期末账面价值
		开发产品-2-2期住宅	7,042.54	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	7,042.54
		开发产品-2-3期住宅	83,798.09	整体销售收入远大于建造成本，无减值迹象	-	83,798.09
		开发成本-二期车位（非人防）	10,440.00	根据东洲评估报告及周边销售价格，远高于开发成本，无减值迹象	-	10,440.00
		开发成本-二期车位（人防）	12,780.00	根据东洲评估报告评估价值，存在减值迹象，于2022年计提存货跌价	1,392.64	11,387.37
	小计		423,614.71	-	1,392.64	422,222.08
库存商品	北方城投	越秀苑	18.50	金额较小	-	18.50
		彭浦十期	224.48	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	224.48
		彭浦十期车位	87.23	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	87.23
	上海和田城市建设开发公司	江桥基地富友家园	981.20	周边单价4.37万元/平方米左右，远高于开发成本，无减值迹象	-	981.20
		和泰花园车库	56.00	周边单价7.50万元/平方米左右，远高于开发成本，但两个车位过小，基本无法销售，于2021年计提50%减值准备	28.00	28.00
	越秀置业	临汾名城-车位	101.30	房产项目均位于上海市静安区，按照周边房价来看，预计收入远高于开发成本，无减值迹象	-	101.30
	和润置业	促销礼品	0.45	金额较小	-	0.45
世贸之都	促销礼品	1.35	金额较小	-	1.35	

类别	主体公司	项目名称	2022 年期末 余额	减值测试情况及计提跌价依据	2022 年跌价准 备余额	2022 年期末账 面价值
		自营货品	7,888.15	按库龄计提 95%减值准备	7,493.49	394.66
		小计	9,358.67	-	7,521.49	1,837.17
		合计	945,679.52	-	8,914.13	936,765.39
		内部交易抵消	-3,039.49	内部利息资本化抵消	-	-3,039.49
		合并报表金额	942,640.02	-	8,914.13	933,725.89

由上表，截至 2022 年 12 月 31 日，公司对开发产品、库存商品中的部分项目计提了存货跌价准备。

1) 开发产品

截至 2022 年 12 月 31 日，广富林置业二期车位（人防）的达到可售状态成本及预计销售费用税金合计为 12,780.00 万元，根据东洲评估报告，相关存货可售商品的估计售价为 11,387.37 万元，因此公司计提了 1,392.64 万元存货跌价准备。

2) 库存商品

在库存商品中，上海和田城市建设开发公司的和泰花园车库周边单价约为 7.50 万元/平方米左右，远高于存货成本，但两个车位过小，基本无法销售，因此公司于 2021 年计提 50%（28.00 万元）的存货跌价准备。

另外，截至 2022 年 12 月 31 日，世贸之都自营货品的期末余额为 7,888.15 万元，公司根据相关库存商品的库龄计提了 95%（7,493.49 万元）的存货跌价准备。

(3) 与同行业可比公司对比情况

报告期各期，公司与同行业可比上市公司存货跌价准备占当期存货账面余额的比例如下表所示：

单位：万元

公司	2023 年 3 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	/	/	/
上实发展	/	/	/
大悦城	/	/	/
新黄浦	/	/	/
深深房 A	/	/	/
平均值	/	/	/
公司	900,605.84	8,738.14	0.97%
公司	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比

万通发展	122,346.91	9,472.03	7.74%
上实发展	1,588,388.57	144,316.32	9.09%
大悦城	9,927,525.12	357,035.19	3.60%
新黄浦	667,137.93	897.57	0.13%
深深房 A	425,714.85	3.89	0.00%
平均值	/	/	4.11%
公司	942,640.02	8,914.13	0.95%
	2021 年 12 月 31 日		
公司	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	134,314.66	8,469.81	6.31%
上实发展	2,339,307.57	141,220.96	6.04%
大悦城	10,507,782.38	307,444.58	2.93%
新黄浦	848,479.95	953.76	0.11%
深深房 A	403,497.25	3.89	0.00%
平均值	/	/	3.08%
公司	1,105,685.33	6,425.41	0.58%
	2020 年 12 月 31 日		
公司	账面余额	存货跌价准备	占比
万通发展	247,617.40	15,918.57	6.43%
上实发展	2,427,274.29	42,698.71	1.76%
大悦城	8,850,773.11	105,057.05	1.19%
新黄浦	876,385.87	541.24	0.06%
深深房 A	122,101.19	54.78	0.04%
平均值	/	/	1.90%
公司	1,031,025.32	3,094.72	0.30%

注：同行业可比公司 2023 年第一季度报告未披露财务附注数据。

报告期内，公司对存货的跌价准备计提比例低于同行业可比上市公司，主要原因系万通发展、上实发展对开发成本、开发产品的个别业务计提了较大额的跌价准备，去除上述两家公司后，公司对存货的跌价准备计提比例与同行业可比上市公司不存在显著差异，具体对比情况如下：

单位：万元

公司	2023 年 3 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比

大悦城	/	/	/
新黄浦	/	/	/
深深房 A	/	/	/
平均值	/	/	/
公司	900,605.84	8,738.14	0.97%
公司	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	9,927,525.12	357,035.19	3.60%
新黄浦	667,137.93	897.57	0.13%
深深房 A	425,714.85	3.89	0.00%
平均值	/	/	1.24%
公司	942,640.02	8,914.13	0.95%
公司	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	10,507,782.38	307,444.58	2.93%
新黄浦	848,479.95	953.76	0.11%
深深房 A	403,497.25	3.89	0.00%
平均值	/	/	1.01%
公司	1,105,685.33	6,425.41	0.58%
公司	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	占比
大悦城	8,850,773.11	105,057.05	1.19%
新黄浦	876,385.87	541.24	0.06%
深深房 A	122,101.19	54.78	0.04%
平均值	/	/	0.43%
公司	1,031,025.32	3,094.72	0.30%

注：同行业可比公司 2023 年第一季度报告未披露财务附注数据。

2020-2022 年，公司存货跌价准备计提比例分别为 0.30%、0.58% 及 0.95%，同行业可比公司剔除较高样本后的均值分别为 0.43%、1.01% 及 1.24%。公司存货跌价准备计提比例低于同行业可比公司，主要系房地产行业系资金密集型行业，公司作为中小型房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业仍存在一定差距，在此情况下，公司谨慎进行房地产项目开发储备，使得存货减值风险整体较小。另外，截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货中开发成本账面余额 510,423.18 万元，未计提跌价准备；开发产品账面余额 422,858.17 万元，跌价

准备金额 1,392.64 万元；库存商品账面余额 9,358.67 万元，跌价准备金额 7,521.49 万元。相关跌价准备均在期末对存货进行全面清查后，以存货的成本与可变现净值孰低为标准，按照单个存货项目提取或调整计提存货跌价准备，计提依据具备合理性。

此外，根据市场公开信息，存在部分房地产行业的案例公司未对开发成本、开发产品计提存货跌价准备的情况，如世联行（002285.SZ）等。

综上所述，从公司存货库龄、同地区市场价格、期后销售情况及同行业可比公司情况来看，公司存货跌价准备计提充分。

（二）结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末应收账款坏账准备计提是否充分

报告期各期末，公司应收账款及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
应收账款余额	2,522.19	2,347.96	1,881.26	6,698.31
应收账款坏账准备	911.56	898.44	761.11	657.92
应收账款账面价值	1,610.64	1,449.52	1,120.15	6,040.38
计提比例	36.14%	38.26%	40.46%	9.82%

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 2,522.19 万元、2,347.96 万元、1,881.26 万元及 6,698.31 万元，坏账计提比例分别为 9.82%、40.46%、38.26% 及 36.14%，具体情况如下：

1、应收账款账龄情况

报告期各期末，公司应收账款余额的账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1 年以内	788.04	776.23	349.00	1,054.80
1 至 2 年	212.28	42.89	26.62	644.13
2 至 3 年	16.31	23.20	43.98	879.37
3 至 4 年	43.90	43.98	622.00	-
4 至 5 年	622.00	622.00	-	3,553.32

账龄	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
5年以上	839.67	839.67	839.67	566.69
应收账款余额	2,522.19	2,347.96	1,881.26	6,698.31

报告期内，公司1年以内及3年以上账龄的应收账款占比较高，其中1年以内应收账款主要为客户对于商业类项目的租赁款，3年以上的应收账款主要为应收财政结算资金或相关补助。

2020年，公司应收账款中4至5年账龄的账面余额为3,553.32万元，占当期应收账款账面余额的比例较高，主要系国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房交付上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于2021年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于2021年将上述应收房款转入存货核算。2021年，公司5年以上应收账款余额为839.67万元，较上一年度增长272.98万元，主要系上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室使用桥东二期和源馨苑部分房源产生的应收房款，该应收房款在2021年的账龄由4至5年账龄转入5年以上。2022年至2023年3月31日，公司应收账款结构基本保持稳定。

2、期后回款情况

报告期内，公司各期末应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	期后回款 (注)	期后回款 比例	截至2023年6月 30日回款情况	截至2023年6月 30日回款比例
2023年3月31日	2,522.19	719.32	28.52%	719.32	28.52%
2022年12月31日	2,347.96	566.47	24.13%	566.47	24.13%
2021年12月31日	1,881.26	309.31	16.44%	610.06	32.43%
2020年12月31日	6,698.31	621.24	9.27%	960.10	14.33%

注1：2020年度及2021年度的期后回款以12个月为限，2022年度、2023年1-3月期后回款统计截止至2023年6月30日；

注2：2020年，国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房移交给上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于2021年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于2021年将上述应收房款转入存货核算。

报告期内，公司以房地产开发销售为主业，一般情况下，包括公司在内的业

内企业在项目预售阶段已收取部分房款，并在项目竣工验收、取得购买方付完全款证明并交付使用时确认收入，相关业务形成应收账款的规模较小。最近三年一期，公司应收账款账面价值分别为 6,040.38 万元、1,120.15 万元、1,449.52 万元和 1,610.64 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、0.08%、0.10% 和 0.12%，占比较低。

2020 年应收账款期后回款比例较低，主要系对于上海市静安区建设和管理委员会的应收账款于 2021 年转入存货核算；2021 年至 2023 年 3 月 31 日，公司应收账款回款比例整体保持稳定，应收账款回款主要来源于账龄 1 年以内的应收账款，且历年来公司 1 年以内的应收账款回款情况良好；账龄较长的应收账款主要为公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成的应收账款，相关企业资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小。

综上，报告期内公司应收账款占总资产比例较低，公司应收账款回款主要来源于账龄 1 年以内的应收账款，且历年来公司 1 年以内的应收账款回款情况良好；对于账龄较长的应收账款公司将结合企业资信情况采取相关催收措施，预计实质性回收风险较小。

3、坏账准备计提政策

(1) 按单项计提坏账准备

如客观证据表明某项应收账款已发生信用减值，则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
----	----------------

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5	50
5年以上	100

4、同行业可比公司情况

报告期各期，同行业可比公司应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

公司	2023年3月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	/	/	/
上实发展	/	/	/
大悦城	/	/	/
新黄浦	/	/	/
深深房 A	/	/	/
平均值	/	/	/
公司	2,522.19	911.56	36.14%
公司	2022年12月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	7,354.24	1,200.37	16.32%
上实发展	32,849.09	20,109.40	61.22%
大悦城	43,205.01	11,463.41	26.53%
新黄浦	3,960.95	1,981.95	50.04%
深深房 A	9,760.89	3,402.84	34.86%
平均值	19,426.03	7,631.60	37.79%
公司	2,347.96	898.44	38.26%
公司	2021年12月31日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	6,309.34	871.36	13.81%
上实发展	33,450.00	20,930.07	62.57%
大悦城	38,710.94	8,563.22	22.12%

新黄浦	6,389.17	1,996.79	31.25%
深深房 A	9,223.67	3,118.79	33.81%
平均值	18,816.62	7,096.05	32.71%
公司	1,881.26	761.11	40.46%
公司	2020 年 12 月 31 日		
	应收账款账面余额	应收账款坏账准备	占比
万通发展	4,995.82	473.90	9.49%
上实发展	48,047.11	12,606.89	26.24%
大悦城	40,475.67	8,564.61	21.16%
新黄浦	7,665.55	568.81	7.42%
深深房 A	8,636.94	2,677.85	31.00%
平均值	21,964.22	4,978.41	19.06%
公司	6,698.31	657.92	9.82%

注：同行业可比公司 2023 年第一季度报告未披露财务附注数据。

报告期内，公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成部分应收账款，相关企业资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小。

由上表，2020 年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系国投置业应收监管部门上海市静安区建设和管理委员会的回迁安置房款预计实质性回收风险较小，未计提坏账准备，使得当年度坏账准备计提比例较低。2021、2022 年度，公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司。公司每年末对应收账款中的应收款单项计提坏账准备，在充分考虑应收购房款违约风险以及可收回性的基础上充分计提坏账准备。对于组合计提坏账准备情况，公司在充分考虑以前年度应收账款实际损失率及信用风险特征后，结合公司实际经营情况确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

综上所述，2020 年，公司应收账款中 4 至 5 年账龄的占比较高，主要系国投置业将代建的部分桥东二期回迁安置房移交给上海市静安区建设和管理委员会所产生的应收房款，后由于 2021 年公司向静安区国资委申请自持桥东二期的商办楼，静安区国资委原则上同意后，桥东二期的代建性质变更为自建自持性质，因此公司于 2021 年将上述应收房款转入存货核算。2021 年，公司 5 年以上应收账款余额为 839.67 万元，较上一年度增长 272.98 万元，主要系同属静安区国资

委的上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室使用了桥东二期和源馨苑的部分房源而产生的应收房款 272.98 万元，该应收房款在 2021 年的账龄由 4 至 5 年账龄转入 5 年以上。2022 年至 2023 年 3 月 31 日，公司应收账款结构基本保持稳定。报告期内公司应收账款占总资产比例较低，应收账款期后回款主要来源于账龄 1 年以内的应收账款，账龄较长的应收账款主要为公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成的应收账款，公司预计实质性回收风险较小。2020 年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，2021、2022 年度公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司，具备一定的合理性，公司坏账准备计提充分。

（三）部分其他应收款账龄较长未计提坏账准备的合理性，结合账龄、期后回款情况、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末其他应收款坏账准备计提是否充分

最近三年及一期，公司其他应收款账面价值分别为 28,973.68 万元、6,516.76 万元、8,107.29 万元和 9,970.91 万元，占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58%和 0.74%，呈下降趋势。报告期各期末，公司其他应收款及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应收款余额	12,040.41	10,230.46	8,462.42	30,805.61
其他应收款坏账准备	2,069.50	2,123.17	1,945.66	1,831.92
其他应收款账面价值	9,970.91	8,107.29	6,516.76	28,973.68
计提比例	17.19%	20.75%	22.99%	5.95%

1、其他应收款账龄情况

报告期各期末，公司其他应收款余额的账龄具体情况如下：

单位：万元

账龄	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	4,421.92	2,446.82	1,814.09	2,150.91
1 至 2 年	982.52	1,273.03	206.80	1,114.38
2 至 3 年	406.05	115.65	0.86	2,759.95
3 至 4 年	0.70	0.86	504.21	4,663.73
4 至 5 年	301.94	477.95	77.69	4,265.18

账龄	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
5年以上	5,927.27	5,916.14	5,858.76	15,851.46
其他应收款余额	12,040.41	10,230.46	8,462.42	30,805.61

公司的其他应收款主要为动迁成本及相关资金占用费。最近三年及一期末，公司对上海市静安区建设和管理委员会和静安区财政局的其他应收款合计余额分别为 27,583.91 万元、4,131.77 万元、4,131.77 万元和 4,131.77 万元，占各期末其他应收款项余额的比重分别为 95.20%、63.40%、40.39% 和 34.32%，款项性质为孙公司国投置业建设和源馨苑项目需向相关部门收取的动迁成本等。

2020 年，公司其他应收款中 5 年以上账龄的占比较高，主要系 2020 年国投置业代建的桥东二期旧改项目陆续竣工的部分，需要继续分摊的利息支出作为对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款进行核算，其中账龄在 5 年以上的余额为 9,989.21 万元；其余账龄在 5 年以上的其他应收款主要为应收上海市静安区财政局、上海集银房地产开发有限公司等主体的动迁成本等。2021 年，公司其他应收款由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元，主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目其他应收款，在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后，一并于 2021 年 12 月 31 日将针对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款转入存货核算。2021 年至 2023 年 3 月 31 日，公司其他应收款余额逐渐提高，主要系新增融资租赁对应支付的保证金款项。

在公司各年度按欠款方归集的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本及相关资金占用费账龄为 5 年以上，公司未计提坏账准备，主要原因系该动迁工作尚未结束，该动迁成本及相关资金占用费为公司基于历史原因对上海市静安区财政局形成的其他应收款，相关主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。

2、期后回款情况

报告期内，公司各期末其他应收款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	期后回款 (注)	期后回款 比例	截至 2023 年 6 月 30 日回款情况	截至 2023 年 6 月 30 日回款比例
----	------	-------------	------------	---------------------------	---------------------------

项目	账面余额	期后回款 (注)	期后回款 比例	截至 2023 年 6 月 30 日回款情况	截至 2023 年 6 月 30 日回款比例
2023 年 3 月 31 日	12,040.41	790.78	6.57%	790.78	6.57%
2022 年 12 月 31 日	10,230.46	1,047.99	10.24%	1,047.99	10.24%
2021 年 12 月 31 日	8,462.42	576.08	6.81%	872.21	10.31%
2020 年 12 月 31 日	30,805.61	259.68	0.84%	873.75	2.84%

注 1: 2020 年度及 2021 年度的期后回款以 12 个月为限, 2022 年度、2023 年 1-3 月期后回款统计截止至 2023 年 6 月 30 日;

注 2: 2021 年, 公司其他应收款余额由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元, 主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目利息支出, 在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后, 一并将 2021 年 12 月 31 日该应收利息支出款项 21,855.72 万元转入存货核算。

最近三年及一期, 公司其他应收款账面价值分别为 28,973.68 万元、6,516.76 万元、8,107.29 万元和 9,970.91 万元, 占总资产的比例分别为 2.00%、0.45%、0.58%和 0.74%, 整体占比较低。

报告期内, 公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及履约到期的租赁保证金收回。公司其他应收款期后回款比例较低, 主要原因系: 一方面, 部分保证金及押金履约义务尚未结束, 公司预计将于履约义务结束后收回; 另一方面, 项目建设施工水电费等需在项目结算时扣除, 目前桥东二期旧改项目建设工程已竣工、处于待结算状态, 使得报告期内其他应收款的期后回款比例较低。

3、坏账准备计提政策

(1) 按单项计提坏账准备

如客观证据表明某项其他应收款已发生信用减值, 则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中, 账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下:

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	30
4-5	50
5年以上	100

4、同行业可比公司情况

报告期各期，同行业可比公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

公司	2023年3月31日		
	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	/	/	/
上实发展	/	/	/
大悦城	/	/	/
新黄浦	/	/	/
深深房 A	/	/	/
平均值	/	/	/
公司	12,040.41	2,069.50	17.19%
公司	2022年12月31日		
	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	79,209.77	8,784.36	11.09%
上实发展	211,211.95	189,738.39	89.83%
大悦城	1,991,320.84	23,906.44	1.20%
新黄浦	28,861.41	20,740.83	71.86%
深深房 A	23,733.57	19,523.06	82.26%
平均值	466,867.51	52,538.62	51.25%
公司	10,230.46	2,123.17	20.75%
公司	2021年12月31日		
	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	85,703.50	7,933.51	9.26%
上实发展	215,657.28	195,803.23	90.79%
大悦城	2,455,521.36	24,626.31	1.00%

新黄浦	73,773.84	20,621.94	27.95%
深深房 A	21,875.50	18,919.32	86.49%
平均值	570,506.30	53,580.86	43.10%
公司	8,462.42	1,945.66	22.99%
公司	2020 年 12 月 31 日		
	其他应收款账面余额	其他应收款坏账准备	占比
万通发展	91,771.03	6,201.33	6.76%
上实发展	171,805.88	31,173.78	18.14%
大悦城	2,450,123.60	75,307.10	3.07%
新黄浦	61,328.82	26,194.25	42.71%
深深房 A	22,692.98	19,523.69	86.03%
平均值	559,544.46	31,680.03	31.34%
公司	30,805.61	1,831.92	5.95%

注：同行业可比公司 2023 年第一季度报告未披露财务附注数据。

由上表，公司各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系相关部门的动迁工作尚未结束，该动迁成本为公司基于历史原因对上海市静安区财政局形成的其他应收款，相关主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。

综上所述，2020 年，公司其他应收款中 5 年以上账龄的占比较高，主要系 2020 年国投置业代建的桥东二期旧改项目陆续竣工的部分，需要继续分摊的利息支出作为对上海市静安区建设和管理委员会的其他应收款进行核算，其中账龄在 5 年以上的余额为 9,989.21 万元，其余账龄在 5 年以上的其他应收款主要为应收其他主体的动迁成本等。2021 年，公司其他应收款由前一年度的 30,805.61 万元下降至 8,462.42 万元，主要系上述国投置业应收上海市静安区建设和管理委员会的桥东二期项目其他应收款，在 2021 年公司申请桥东二期商办楼自持后，一并将 2021 年 12 月 31 日该其他应收款项 21,855.72 万元转入存货核算。2021 年至 2023 年 3 月 31 日，公司其他应收款余额逐渐提高，主要系新增的融资租赁保证金。在公司各年度按欠款方归集的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本账龄为 5 年以上，公司未计提坏账准备，主要原因系该动迁工作尚未结束，该动迁成本为公司基于历史原因对上海市静安区财政局形成的其

他应收款，相关主体资信情况良好，且公司积极采取措施进行相关款项的催收，预计相关应收账款实质性回收风险较小，因此公司未对该笔其他应收款计提坏账准备。报告期内，公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及租赁保证金的支付，公司其他应收款期后回款比例较低，主要原因系一方面，部分保证金及押金履约义务尚未结束，公司预计将于履约义务结束后收回；另一方面，项目建设施工水电费需项目竣工后结算时扣除，目前部分其他应收款对应项目仍在建设阶段。公司各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，主要系公司对于上海市静安区财政局的动迁成本及相关资金占用费未计提坏账准备，具备一定的合理性，公司坏账准备计提充分。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

保荐机构及申报会计师履行了如下核查程序：

- 1、获取发行人报告期内房地产项目明细表，了解项目建设周期、建设进度、预计完工时间、销售回款面积等情况；
- 2、取得发行人开发产品与开发成本明细表，了解报告期内发行人开发产品与开发成本主要项目的构成及变动情况；
- 3、取得发行人存货跌价准备计算明细表，对发行人开发成本与开发产品主要项目周边楼盘价格等信息进行查阅，复核存货跌价准备计提的准确性；
- 4、查阅发行人开发成本与开发产品所在地区的房地产市场环境信息，了解存货项目的背景与存货跌价准备计提的充分性与合理性；
- 5、通过公开渠道查询同行业可比公司报告期内的存货坏账计提政策与计提金额，并与发行人进行比较分析；
- 6、获取并检查发行人对应收款项的坏账计提政策，了解管理层按信用风险特征划分组合的考虑，评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的预期信用；
- 7、获取发行人各期应收款项明细表，复核发行人应收款项坏账准备的计算

过程，分析发行人应收款项的金额及占比、账龄、期后回款等情况是否存在重大异常、应收款项坏账准备计提是否充分；

8、查阅同行业可比公司公开信息，分析其应收账款坏账准备计提情况与发行人是否一致，以及相关差异的原因及合理性；

9、获取发行人各期其他应收款明细表，分析发行人其他应收款的金额及占比、账龄、坏账准备计提情况。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

1、报告期内，发行人开发成本主要项目建设正常，开发产品中商业类项目暂余存量较多具备一定的合理性，存货期后销售情况良好，存货跌价准备计提政策符合企业会计准则的规定，与同行业可比公司之间不存在明显差异，存货跌价准备计提充分。

2、2020年，发行人应收账款中4至5年账龄的占比较高；2022年至2023年3月31日，发行人应收账款结构基本保持稳定。报告期内公司应收账款占总资产比例较低，应收账款期后回款主要来源于账龄1年以内的应收账款，账龄较长的应收账款主要为公司基于历史原因对静安区国资委下属企业形成的应收账款，公司预计实质性回收风险较小。2020年公司坏账准备计提比例低于同行业可比公司，2021、2022年度公司坏账准备计提比例略高于同行业可比公司，具备一定的合理性，公司应收账款坏账准备计提充分。

3、2020年，发行人其他应收款中5年以上账龄的占比较高；2021年，发行人其他应收款金额相较2020年有所下降；2021年至2023年3月31日，发行人其他应收款余额逐渐提高，主要系新增租赁保证金。在公司各年度按欠款方归集的前五名其他应收款期末余额中，上海市静安区财政局的动迁成本账龄为5年以上，发行人未计提坏账准备具备一定的合理性。报告期内，公司其他应收款的期后回款主要系动迁成本、相关资金占用费的支付及租赁保证金的支付。发行人各年度其他应收款坏账准备计提比例低于同行业可比公司，具备一定的合理性，公司其他应收款坏账准备计提充分。

问题 6.关于同业竞争

根据申报材料，发行人控股股东、实际控制人下属企业存在房地产开发、酒店运营等业务，2017 年作出与发行人避免同业竞争的承诺函。

请发行人说明：（1）结合相关公司在主营业务及目前经营情况、与发行人业务之间的替代性与竞争性、同类业务收入或毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例、未来发展战略等，说明相关公司与发行人是否存在同业竞争，存在的同业竞争是否构成重大不利影响；2017年避免同业竞争的承诺函中“本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务”认定是否准确；（2）控股股东、实际控制人已做出的关于避免同业竞争承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形；（3）本次募投项目的实施是否新增同业竞争，是否构成重大不利影响。

请保荐机构及发行人律师对上述事项进行核查，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

（一）结合相关公司在主营业务及目前经营情况、与发行人业务之间的替代性与竞争性、同类业务收入或毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例、未来发展战略等，说明相关公司与发行人是否存在同业竞争，存在的同业竞争是否构成重大不利影响；2017 年避免同业竞争的承诺函中“本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务”认定是否准确

1、结合相关公司在主营业务及目前经营情况、与发行人业务之间的替代性与竞争性、同类业务收入或毛利占发行人主营业务收入或者毛利的比例、未来发展战略等，说明相关公司与发行人是否存在同业竞争，存在的同业竞争是否构成重大不利影响

(1) 发行人主营业务情况

公司的主营业务是房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司目前开发的房地产产品涉及普通住宅、商办楼等多种物业类型，其中公司目前住宅地产开发业务的产品包括中高层住宅、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，其房地产产品以销售为主，租赁为辅，并部分持有经营。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。

(2) 控股股东及实际控制人下属其他企业从事房地产业务情况

1) 主要情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司控股股东、实际控制人静安区国资委下辖的一级子公司共 15 家，其主营业务和经营情况具体如下：

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展策略
1	上海北方企业（集团）有限公司	物业管理，房地产咨询服务，国内贸易（除专项规定），动拆迁代理，市政公用工程，企业投资与资产管理，房地产开发经营。【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】	城市更新、直管公房管理、物业管理、应急维修	正常经营	洪南山宅项目（普通住宅）	上海北方企业（集团）有限公司城市更新旧区改造相关业务已托管至上海静安国有资产经营有限公司进行管理，目前仅存在一项房地产项目，系位于静安区的洪南山宅住宅类项目。该项目仍处于建设中，预计 2024 年启动预售。公司同类住宅项目位于松江佘山，目前已建设完毕并对外销售中，与上述房地产项目存在地理位置上的差异，不构成同业竞争。	/
2	上海大宁资产经营（集团）有限公司	一般项目：资产经营管理；实业投资；住房租赁；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；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、金属材料销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	资产经营管理等	正常经营	1、宁嘉馨苑（普通住宅） 2、天目社区 C070102 单元 07-03 住宅项目（普通住宅） 3、238 街坊零星旧改项目（普通住宅） 4、大宁商务中心（商办） 5、新建大宁路街道 472 街坊地块商业用房项目（商办）	上海大宁资产经营（集团）有限公司下属房地产业务中，前三项均系位于静安区的住宅类项目，公司同类住宅项目位于松江佘山，与上述房地产项目存在地理位置上的差异，不构成同业竞争；大宁商务中心与新建大宁路街道 472 街坊地块商业用房项目位于静安大宁功能区，系相关配套服务组成部分，具有较为显著的功能性特征，与公司在销售客户群体、服务模式等方面存在显著差异。	/

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展策略
3	上海中亚商业有限公司	实业投资开发，新办各类商业，服务业，生产加工业等企业，经营与上述项目有关的各类商品。【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】	商业服务	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
4	上海金贸资产经营有限公司	资产经营管理，企业投资，实业投资等。【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】	资产经营管理	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
5	上海静安投资（集团）有限公司	城市基础设施及相关配套设施的建设投资、经营开发和资产管理，实业投资，资产管理，房地产开发经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	城市更新投融资及建设、资本投资及资产运营、类金融投资及服务	正常经营	1、静安区72街坊商住办新建项目（民生工作类项目）； 2、静安区中兴社区商住办新建项目（民生工作类项目）	上海静安投资（集团）有限公司目前下属房地产项目系上海静安投资（集团）有限公司落实静安区政府民生工作部署，受静安区政府委托，在履行国有资产相关程序的基础上开发建设的项目，与公司从事的房地产业务性质不同，不构成同业竞争。	/
6	上海静安置业（集团）有限公司	一般项目：危旧房改造，物业管理，居民日常生活服务，动拆迁代办，国内贸易（除专项规定），建筑设计及装潢，房地产租赁经营，房地产经纪，房地产咨询，房地产开发经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	房地产开发	正常经营	1、共和新路项目、晋元路项目等17个保障性住房项目； 2、威海路696号园区项目 3、部分动迁存量房 4、张园（商业）	上海静安置业（集团）有限公司目前下属房地产项目中，保障性住房项目和部分动迁存量房系实施社会保障职能，与公司的业务定位存在差异；威海路696号园区项目系园区功能性配套项目，张园系商业项目，公司在上海地区不存在同类性质业务，上述项目与公司不构成同业竞争。	/

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展策略
7	上海静安国有资产经营有限公司	国有资产的投资、经营、管理，与经营范围相关的咨询、培训、服务，产权经纪、资产委托管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	国有资产经营管理	正常经营	不涉及	上海静安国有资产经营有限公司受托管理上海北方企业（集团）有限公司城市更新旧区改造相关业务，具体参见本表“1、上海北方企业（集团）有限公司”对应内容。	/
8	上海新静安（集团）有限公司	投资管理，实业投资，资产经营及管理，房地产开发，国内贸易（除专项审批）。【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】	资产经营管理	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
9	上海苏河湾（集团）有限公司	实业投资，房地产投资、经营、租赁，城市基础建设及配套项目的开发、建设、投资，旧区改造、土地开发和经营，建筑材料、装潢、环保等经营，资产管理，酒店管理，投资咨询，各项技术的中介咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	房地产业、工程管理服务以及功能区运营及相关配套服务	正常经营	1、466街坊地块大宁华庭项目（保障性住宅）； 2、150街坊市北音乐厅地块（普通住宅） 3、267、270街坊地块零星旧改项目（普通住宅）	上海苏河湾（集团）有限公司下属房地产业务中，大宁华庭保障性住宅项目系实施社会保障职能，与公司的业务定位存在差异；其余两项普通住宅项目均位于静安区，公司同类住宅项目位于松江佘山，与上述房地产项目存在地理位置上的差异，不构成同业竞争。	/

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展策略
10	上海静安城市发展（集团）有限公司	房地产开发，建筑装修装饰工程，物业管理，停车场管理，市政工程，园林绿化工程，环境建设工程，土石方工程，照明建设工程，环境领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，保洁服务，交通设施保洁，自有房屋租赁，自有设备租赁，建筑装潢材料、日用百货、机电设备、环卫机械设备、清洁车辆、环卫用品的销售，企业管理咨询，商务信息咨询。 【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】	环卫、市政、园林绿化、物业管理、公租房管理等	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
11	上海不夜城联合发展（集团）有限公司	房地产开发经营及咨询服务，绿化工程，日用百货，服装鞋帽，五金交电，家电，电器电讯，建筑装潢材料，金属材料，厨房卫生设备，木材，水泥，停车管理，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	物业管理等	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展战略
12	上海九百（集团）有限公司	国内贸易（除专项规定），贸易咨询，实业投资，房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，酒店管理，服装加工。【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】	贸易	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
13	上海开开（集团）有限公司	衬衫，羊毛衫，针棉织品，服装鞋帽，日用百货，皮革用品，纺织面料，家用电器，视听器材，工艺品（除专项规定），制冷设备，收费停车场（配建），化工原料（除危险品），化工产品（除危险品），自营和代理经外贸部核准的公司进出口商品目录内商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，自有房屋出租。【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】	中医药流通、中医药学服（中医问诊服务）和服装生产销售	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/
14	上海凯成控股有限公司	投资管理，房地产开发经营，动拆迁服务，物业管理，室内装璜，建筑材料，装璜材料的批发零售。【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】	房屋拆迁服务，物业管理等	正常经营	不涉及	主营业务为不同行业，不涉及房地产项目，不构成同业竞争。	/

序号	公司名称	经营范围	主营业务	目前经营情况	现有房地产项目（注）	与发行人业务之间的替代性与竞争性	未来发展战略
15	上海市北高新（集团）有限公司	投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。【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】	园区产业载体开发经营、企业服务集成及产业投资	正常经营	1、市北 15-02 项目（租赁住房及配套幼儿园） 2、市北 22-01 项目（租赁住房） 3、闸北区 339 街坊北上海 8 号地块（动迁安置房） 4、22-02 地块（商住办） 5、21-02 地块（商办） 6、麓源水岸名邸项目（普通住宅）	上海市北高新（集团）有限公司下属房地产业务中，前三个项目系实施社会保障职能，与公司的业务定位存在差异；22-02 地块商住办项目及 21-02 地块商办项目位于市北高新技术园区内，系围绕上海市市北高新技术服务业园区的发展，服务园区内企业与综合管理，业务具有较为显著的功能性特征，与公司在销售客户群体、服务模式等方面存在显著区别，不构成同业竞争；麓源水岸名邸项目位于松江地区，与公司住宅项目不属于同一板块，于 2016 年开盘销售，截至 2020 年相关住宅已经销售完毕，仅剩售楼处和部分车位在售，同时该项目公司已于 2021 年初完成注销手续，与公司同类业务不构成竞争。	/

注 1：现有房地产项目核查范围为静安区国资委下属一级公司、二级公司所涉相关房地产项目；

注 2：相关公司未来发展战略系其商业秘密，已申请豁免披露。

2) 不存在同业竞争的理由

由上表，静安区国资委控制的部分企业与公司主营业务存在少量相同或相似，但从房地产行业竞争的特殊性以及房地产产品本身的特殊属性等方面而言，上述企业与发行人之间并不构成同业竞争，上述企业的业务发展不会对西藏城投的利益造成实质性的损害，主要原因如下：

① 我国房地产行业是高度分散化和充分竞争的行业，在销售时机、地理位置等方面存在差异化。一方面，在房地产市场竞争过程中，各家房地产开发公司根据业务开展情况，具有不同的开发建设周期，由此形成差异化销售时点。而由于房地产产品本身的特殊属性，其一般为一次性购买品。在不同时间段内面向市场的房地产业务，实质上面临着具有不同购房时机选择的客户群体，其重合度相对较低，不存在损害互相利益的情况，不构成实质性的竞争。另一方面，客户在购房时一般已具有明确的地理位置偏好，在交通便利程度、周边配套、行政区划等多重因素影响下，地理位置具有实质性差异的不同房地产项目之间的互相替代程度较低，不构成实质性的竞争。

② 静安区国资委肩负政府赋予的管理国有资产行政职能，主观上没有通过控制其他下属企业的经营而与上市公司进行业务竞争进而损害上市公司中小股东利益的初衷；静安区国资委仅对下属企业“三重一大”中需要提请其审批的事项进行审批，并不会干涉企业的日常经营安排，客观上也没有通过控制其他下属企业的经营而与上市公司进行业务竞争进而损害上市公司中小股东利益的能力。

③ 上述部分公司房地产业务涉及民生工作，系落实政府相关民生工作部署，由人民政府委托当地国资委下属全资企业，在履行国有资产相关程序的基础上进行相关开发建设工作，例如上海静安投资（集团）有限公司，与公司从事的房地产业务性质不同，不构成同业竞争。部分公司房地产业务系实施社会保障职能，进行保障性住房、租赁住房、动迁安置房等的开发建设，例如上海静安置业（集团）有限公司、上海苏河湾（集团）有限公司、上海市北高新（集团）有限公司，与公司的业务定位存在差异，不构成同业竞争。部分公司房地产业务系基于自身发展规划及需求，承担园区配套服务、商业服务等功能性需求，例如上海大宁资

产经营（集团）有限公司、上海静安置业（集团）有限公司、上海市北高新（集团）有限公司，与公司在销售客户群体、服务模式等方面存在显著区别，不构成同业竞争。

④ 公司控股股东、实际控制人静安区国资委在 2017 年公司重大资产重组项目过程中，已出具《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》。相关承诺已在公司 2017 年重大资产重组文件及其后的历次定期报告中予以披露，具体内容如下：

“1、本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务。

2、如本单位及本单位拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动，则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求，则本单位拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。

3、在作为西藏城投的股东期间，本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会，本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。

4、如违反以上承诺，本单位愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。”

3) 收入及毛利情况

上述控股股东、实际控制人静安区国资委下辖的一级公司从事同类业务的收入及毛利具体情况已申请豁免披露。

上述企业中，部分企业不涉及房地产业务，部分企业由于相关房地产项目仍处于在建或预售中，2022 年度尚未确认销售收入，因此房地产业务收入及毛利

为零。在其他静安区国资委控制的涉房企业中，房地产业务收入与毛利规模相对较小，占发行人主营业务收入及毛利的比例较小，不会对西藏城投的利益造成实质性的损害。

综上所述，截至本问询回复出具日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不构成同业竞争，公司控股股东、实际控制人已采取较为完善的措施避免潜在的同业竞争，并积极履行其做出的承诺，不存在违反承诺的情况，不存在侵害中小股东利益的情形。

(3) 静安区国资委下属其他企业从事酒店业务情况

截至 2023 年 3 月 31 日，静安区国资委下辖公司管理的酒店基本情况如下：

单位：万元

序号	所属企业	酒店名称	酒店地址	经营状态	2022 年度酒店业务收入	占发行人主营业务收入的 比例	2022 年度酒店业务毛利	占发行人主营业务毛利的 比例	未来发展战略	与藏投酒店的半径距离
1	上海新静安（集团）有限公司	上海宏安瑞士大酒店	上海市愚园路 1 号	开业	/	/	/	/	持续拓宽销售渠道、提升品牌质量	5.1 千米
2	上海新静安（集团）有限公司	佛山恒安瑞士大酒店	广东省佛山市城头西路 1 号	开业	/	/	/	/	持续拓宽销售渠道、提升品牌质量	跨省
3	上海九百（集团）有限公司	上海百乐门大酒店	南京西路 1728 号	开业	/	/	/	/	向更加现代化，高效化的方向发展，不断完善酒店的各项综合品质，提高行业内的竞争力，探索出更高品质发展	5.5 千米
4	上海市北高新（集团）有限公司	上海北上海大酒店	上海市江场西路 277 号	开业	/	/	/	/	与市北高新商务中心融汇互通，顺应地理优势，填补区域空白，引入自然、人文、科技气息，结合精品酒店的定位营造新潮商务商旅生活	7.7 千米
5	上海九百（集团）有限公司	上海美丽园大酒店	延安西路 396 号	开业	/	/	/	/	立足新发展阶段，秉承“共创、共享、共赢”的理念，致力于打造综合实力突出、社会形象优质的品牌化、现代化、精致化高星级酒店典范	6.5 千米

注：上述公司酒店业务相关收入及毛利已申请豁免披露。

报告期内，公司酒店业务对应收入占公司主营业务收入的比例分别为 2.48%、2.16%、2.21%和 0.85%，公司酒店业务整体规模较小。公司酒店业务与上述静安区国资委下属公司酒店业务不构成同业竞争，具体分析如下：

1) 公司的酒店业务为子公司上海藏投酒店有限公司旗下的智选假日酒店（北方店）。目前该酒店正在重新装修整顿以备日后经营，具体情况已申请豁免披露。根据公司资料，2019 年智选假日酒店（北方店）客房单价为 300 元起，公司计划在酒店重新开业后将销售单价定位于 500 元及以上。根据携程、飞猪等常用旅游 APP 检索，静安区国资委下属公司其他位于上海的酒店业务定价如下：上海宏安瑞士大酒店的客房单价为 1000 元起，上海百乐门大酒店客房单价为 1500 元起，上海北上海大酒店客房单价为 1300 元起，上海美丽园大酒店客房单价为 700 元起，公司的酒店业务定位与上述酒店存在差异；

2) 上述运营酒店均不在公司藏投酒店 5 公里半径范围内，受到交通便利程度、周边商业、差旅目的地等多重因素影响下，地理位置相距较远的不同酒店之间的互相替代程度较低，不构成同业竞争。上述酒店在地理位置上与公司酒店业务存在差异。

综上所述，静安区国资委实际控制的企业与西藏城投的酒店业务方面不构成同业竞争。

2、2017 年避免同业竞争的承诺函中“本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务”认定是否准确

2017 年公司控股股东、实际控制人静安区国资委出具避免同业竞争的承诺函，相关原因论述已在《西藏城市发展投资股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》等公开文件中予以披露，具体如下：

“上市公司认为：

(1) 静安区国资委虽为公司的控股股东、实际控制人，但其没有通过控制其他下属企业的经营而与上市公司进行业务竞争进而损害上市公司中小股东利益的初衷及能力；

(2) 静安区国资委下属各集团公司中虽有部分涉及房地产开发业务，但下属各集团在机构、人员、业务、财务、资产等方面互相独立；

(3) 经核查，静安区国资委实际控制并涉及房地产开发业务的下属一级公司、二级公司相关房地产项目与西藏城投相关同类型房地产项目不在同一区域；下辖的有酒店运营业务的公司中运营的酒店均不在藏投酒店 5 公里半径范围内。

因此，认定静安区国资委下属的各房地产及酒店公司与西藏城投不构成同业竞争的依据充分，具有合理性。”

在上述论证过程中，一方面，静安区国资委的管理原则及管理方式符合实际情况，其不因时间的推移发生实质性的变化；另一方面，由于房地产行业竞争的特殊性以及房地产产品本身的特殊属性，公司通过地理位置、项目类型等方面论述不构成同业竞争符合房地产行业的实际情况，具有合理性。

此外，公司 2017 年至 2022 年的年度报告中，均已在“重要事项”章节之“承诺事项履行情况”中对外披露静安区国资委出具的《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》，并披露相关承诺长期有效并严格履行。

综上所述，2017 年避免同业竞争的承诺函中认为静安区国资委下属的各房地产及酒店公司与西藏城投不构成同业竞争的依据充分，具有合理性。避免同业竞争的承诺函内容准确。

(二) 控股股东、实际控制人已做出的关于避免同业竞争承诺的履行情况，是否存在违反承诺的情形

2017 年静安区国资委做出避免同业竞争的承诺时，即对其下属的各房地产开发企业、酒店经营企业进行充分披露，详见本题“（一）2、2017 年避免同业竞争的承诺函中‘本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务’认定是否准确”回复部分。

本次发行中针对同业竞争问题，保荐机构及发行人律师以 2023 年 3 月 31 日为基准日重新进行了详细核查，2017 年公司重大资产重组出具避免同业竞争承诺时至 2023 年 3 月 31 日，静安区国资委下属公司新增的其他类型房地产业务主要分为以下四类：

1、普通住宅类项目。2017 年公司重大资产重组出具避免同业竞争承诺时至 2023 年 3 月 31 日，静安区国资委下属公司新增住宅类房地产项目主要集中于静安区，相关房地产项目具体如下：

序号	所属公司	项目名称	项目所在区域
1	上海北方企业（集团）有限公司	洪南山宅项目	上海市静安区
2	上海大宁资产经营（集团）有限公司	宁嘉馨苑	上海市静安区
3		天目社区 C070102 单元 07-03 住宅项目	上海市静安区
4		238 街坊零星旧改项目	上海市静安区
5	上海苏河湾（集团）有限公司	150 街坊市北音乐厅地块	上海市静安区
6		267、270 街坊地块零星旧改项目	上海市静安区
7	上海市北高新（集团）有限公司	麓源水岸名邸	上海市松江区

公司同类住宅项目位于松江佘山，于 2020 年建设完毕并对外销售。静安区国资委下属公司中仅有上海市北高新（集团）有限公司下属公司存在于松江地区开发住宅项目的情况（麓源水岸名邸），该住宅项目与公司住宅项目不属于同一板块，于 2016 年开盘销售，截至 2020 年相关住宅已经销售完毕，仅剩售楼处和部分车位在售，同时该项目公司已于 2021 年初完成注销手续，与公司同类业务不构成竞争。

除前述情形外，静安区国资委下属公司未在松江区新增其他同类住宅类业务，不存在违反承诺的情况。

2、保障性住房和配套用房，相关房地产项目具体如下：

序号	归属集团	项目名称	性质
1	上海静安置业（集团）有限公司	共和新路项目、晋元路项目等 17 个保障性住房项目	保障性住房
2		部分动迁存量房（住宅）	动迁安置房
3	上海苏河湾（集团）有限公司	466 街坊地块大宁华庭项目	保障性住宅
4	上海市北高新（集团）有限公司	市北 15-02 项目	租赁住房及配套幼儿园
5		市北 22-01 项目	租赁住房
6		闸北区 339 街坊北上海 8 号地块（动迁安置房）	动迁安置房

该类业务系相关主体实施社会保障职能，进行保障性住房、租赁住房、动迁安置房等的开发建设，其业务模式以静安区国资委下属公司自持并对外出租为主，在业务定位和业务模式上与公司业务存在差异，不存在同业竞争的情形；

3、民生工作类项目，其具体情况如下：

序号	归属集团	项目名称
1	上海静安投资（集团）有限公司	静安区 72 号商住办新建项目
2		静安区中兴社区商住办新建项目

上述房地产业务涉及民生工作，系落实政府相关民生工作部署，由人民政府委托当地国资委下属全资企业，在履行国有资产相关程序的基础上进行相关开发建设工作，与公司从事的房地产业务性质不同，不构成同业竞争。

4、其他项目。其具体情况如下：

序号	归属集团	项目名称	性质	是否存在同业竞争分析
1	上海静安置业（集团）有限公司	威海路 696 号园区项目	园区功能性配套	公司不存在同类性质业务，不存在同业竞争
2		张园	商业	公司在上海地区不存在同类性质业务，不存在同业竞争
3	上海大宁资产经营	大宁商务中心	商办	大宁商务中心与新建大宁

序号	归属集团	项目名称	性质	是否存在同业竞争分析
4	(集团)有限公司	新建大宁路街道 472 街坊地块商业用房项目	商办	路街道 472 街坊地块商业用房项目位于静安大宁功能区,系相关配套服务组成部分,具有较为显著的功能性特征,与公司在销售客户群体、服务模式等方面存在显著差异,不构成同业竞争
5	上海市北高新(集团)有限公司	22-02 地块项目(市北华庭)	商住办	22-02 地块商住办项目及 21-02 地块商办项目位于市北高新技术园区内,系围绕上海市市北高新技术服务业园区的发展,服务园区内企业与综合管理,业务具有较为显著的功能性特征,与公司在销售客户群体、服务模式等方面存在显著区别,不构成同业竞争
6	上海市北高新(集团)有限公司	21-02 地块项目	商办	

此外,2017 年公司重大资产重组出具避免同业竞争承诺时至 2023 年 3 月 31 日,静安区国资委下属公司除原有酒店外无新增酒店业务。控股股东、实际控制人并未违反已经做出的承诺。

公司 2017 年至 2022 年的年度报告中,均已在“重要事项”章节之“承诺事项履行情况”中对外披露静安区国资委出具的《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》,且披露相关承诺长期有效并严格履行。

综上所述,截至本问询回复出具日,公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不构成同业竞争,公司控股股东、实际控制人积极履行其做出的承诺,不存在违反承诺的情况。

(三) 本次募投项目的实施是否新增同业竞争,是否构成重大不利影响

本次发行募集资金投资项目为世贸铭城 DK3 项目、世贸馨城 DK1 项目等两个房地产开发项目及补充流动资金。该等项目位于陕西省西咸新区,控股股东、实际控制人控制的其他企业并未在该区域内有开发房地产项目,且该等项目系公司的在建项目,公司不会由于本次发行而与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间形成新的同业竞争问题。

(四) 公司符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定

1、公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业是否存在同业竞争，已存在的同业竞争是否构成重大不利影响。已存在的构成重大不利影响的同业竞争是否已制定解决方案并明确未来整合时间安排。

如前所述，静安区国资委控制的部分企业与公司主营业务存在少量相同或相似，但从房地产行业竞争的特殊性以及房地产产品本身的特殊属性等方面而言，相关企业与发行人之间并不构成同业竞争。

2、已做出的关于避免或解决同业竞争承诺的履行情况及是否存在违反承诺的情形，是否损害上市公司利益

公司的控股股东、实际控制人静安区国资委在 2017 年公司重大资产重组项目过程中，出具《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》并做出相关安排。静安区国资委积极履行其做出的承诺，不存在违反承诺的情况，不存在侵害上市公司利益的情形。

3、募投项目实施后是否新增同业竞争，新增同业竞争是否构成重大不利影响

本次发行募集资金投资项目位于陕西省西咸新区，控股股东、实际控制人控制的其他企业并未在该区域内有开发房地产项目，且该等项目系公司的在建项目，公司不会由于本次发行而与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间形成新的同业竞争问题。

4、公司关于同业竞争的信息披露情况

公司已在《募集说明书》“第一节 发行人基本情况”之“七、同业竞争情况”中补充披露了其于静安区国资委及其控制的其他企业之间是否存在同业竞争的具体情况、静安区国资委出具的相关承诺及其履行情况，以及独立董事对公司的同业竞争情况和避免同业竞争措施的有效性的独立意见等内容。

综上所述，公司符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 1 条的相关规定。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及发行人律师主要履行了以下核查程序：

1、查阅《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等国资监管相关法律法规，查询静安区国资委网站，查阅静安区国资委出具的承诺与说明，了解静安区国资委的职能，判断静安区国资委控制的其他企业是否与发行人构成同业竞争；

2、取得静安区国资委截至 2023 年 3 月 31 日控制的一级子公司清单，并在此基础上结合国家企业信用信息公示系统、企查查等网站进行核查，整理上述企业的主营业务，核查上述企业是否存在经营范围与发行人相同或相似的情况；

3、取得静安区国资委控制的一级、二级子公司截至 2023 年 3 月 31 日已开发、在建以及储备的房地产项目基本情况，发行人控股股东下辖酒店运营业务公司情况，相关收入及毛利数据、未来发展战略等，分析其是否与发行人主营业务存在同业竞争；

4、针对发行人控股股东及其控制的除发行人以外的其他企业存在经营范围与发行人重合的情况，与发行人相关负责人访谈确认该企业与发行人存在的同业竞争情况；访谈控股股东及实际控制人下属重要子公司，了解其从事房地产业务的具体情况；

5、取得发行人控股股东出具的关于避免同业竞争的承诺函，关于下属公司与西藏城投不存在同业竞争的说明。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及发行人律师认为：

1、截至本问询回复出具日，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不构成同业竞争。

2、发行人的控股股东和实际控制人上海市静安区国资委已出具关于避免同业竞争的承诺函，并积极履行其做出的承诺，不存在违反承诺的情况。

3、本次募投项目实施后，发行人不会与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间形成新的同业竞争问题。

问题 7.关于财务性投资

根据募集说明书，截至最近一期末，公司持有的财务性投资账面价值为 9,216.00 万元；长期股权投资中对上海闸北北方小额贷款股份有限公司的投资 4,687.72 万元未认定财务性投资。

请发行人说明：（1）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确；（2）公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确

1、财务性投资认定标准

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条的相关规定，

“（一）财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

（二）围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

(三) 上市公司及其子公司参股类金融公司的, 适用本条要求; 经营类金融业务的不适用本条, 经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

(四) 基于历史原因, 通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资, 不纳入财务性投资计算口径。

(五) 金额较大是指, 公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十(不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额)。”

按照上述规定, 公司未将对上海闸北北方小额贷款股份有限公司的股权投资认定为财务性投资, 相关投资未认定财务性投资的依据准确, 具体详见下述分析。

2、财务性投资认定依据分析

公司围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针, 加强房地产开发主业的高质量发展, 积极推动新能源、新材料业务的战略转型。基于以上发展战略, 公司的投资主要围绕房地产开发主业、新能源及新材料业务, 或通过相关综合服务协同主业发展。公司关于财务性投资的认定依据准确, 符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条的相关规定, 具体分析如下:

(1) 长期股权投资

截至 2023 年 3 月 31 日, 公司长期股权投资的账面价值为 17,379.89 万元, 系公司对联营企业的投资, 具体情况如下:

公司名称	账面价值 (万元)	持股比例	参股时间	主营业务
西藏国能矿业发展有限公司	12,205.48	41.00%	2010 年	硼矿及其伴生矿
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	4,687.72	40.00%	2009 年	小额贷款
西藏旺盛投资有限公司	486.69	27.00%	2014 年	矿业投资、矿产品加工、销售等
陕西国能新材料有限公司	-	41.00%	2014 年	石墨及碳素制品制造、石墨烯材料销售等
赛特(上海)商业管理有限公司	-	33.50%	2016 年	服装、服饰、箱包、珠宝首饰等

合计	17,379.89	-	-	-
----	-----------	---	---	---

如上表所示，公司投资的参股公司中：西藏国能矿业发展有限公司系公司投资盐湖资源开发项目的经营方，契合公司在新能源产业的规划方向，发展盐湖提锂产业符合国家“双碳”目标的发展战略，有助于进一步推进公司的战略转型升级，提升公司整体经济效益，实现可持续发展；陕西国能新材料有限公司系公司作为新能源新材料产业发展的纵向发展基地，以碳纳米新材料等关键原料为依托，为公司在新材料行业发展平台提供重要支撑，同时对接下游战略性新兴材料产业；西藏旺盛投资有限公司与公司共同推进矿产资源的联合科考工作，矿产资源是经济社会发展的重要基础，找矿工作的开展有利于提升企业资源保障能力，为促进企业战略性资源储备奠定物质基础；赛特(上海)商业管理有限公司系公司在房地产主业开发中针对商业地产及商业零售产业的开发而投资布局，商管公司设立一方面是为商业项目运营服务，另一方面也是为了公司战略发展的需要，在当前商业地产运营形势下，为探索新业态发展思路打下基础。上述参股企业不属于类金融机构，均为公司的产业投资，符合发行人的主营业务及转型战略发展方向，不属于财务性投资。

上海闸北北方小额贷款股份有限公司属于类金融机构，系经上海市金融服务办公室沪金融办复[2009]29号批准，由公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司于2009年发起投资设立。公司投资上海闸北北方小额贷款股份有限公司系历史原因形成，系当时公司涉足自营金融产业的初步尝试，公司已作为主要股东持股10余年，初始取得股权、持有股权过程中及未来均不以获取短期回报为主要目的，不属于财务性投资。

为提高经营管理效率，专注主营业务，公司拟将全资子公司上海北方城市发展投资有限公司持有的上海闸北北方小额贷款股份有限公司40.00%股权协议转让至上海北方企业(集团)有限公司。2023年7月3日，上海北方企业(集团)有限公司召开了2023年董事会第18次会议，审议通过了《关于北方集团收购北方小贷股份的汇报》。2023年7月18日，公司召开了第九届董事会第十六次(临时)会议，审议通过了《关于公司全资子公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司40%股权的议案》。同日，金证(上海)资产评估有限公司完成了对标的股权的评估工作，并出具了金证评报字【2023】第0191号评估报告。

截至本反馈回复出具日，上海北方企业（集团）有限公司正在向上海市静安区国有资产监督管理委员会申请评估备案。由于上海北方城市发展投资有限公司系上海闸北北方小额贷款股份有限公司的主发起人，根据上海市金融服务办公室的相关规定，此次股权转让并变更主发起人事宜需经上海市静安区国有资产监督管理委员会批复同意后，再由上海市静安区金融服务办公室转报上海市金融服务办公室审核批准。

（2）其他权益工具投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他权益工具投资账面价值为 10,315.98 万元，系持有的参股公司投资，具体情况如下：

公司名称	账面价值(万元)	持股比例	参股时间	主营业务
上海农村商业银行股份有限公司	9,216.00	0.17%	2019 年	吸收公众存款、发放贷款等商业银行常规业务
上海星舜置业有限公司	899.98	10.00%	2010 年	房地产开发经营、建筑装饰材料销售等
上海和诚房地产有限公司	200.00	40.00%	2005 年	房地产开发经营、旧城区开发改造、物业管理等
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	-	10.00%	2006 年	为本市场内经营者提供市场管理服务、停车场管理服务
合计	10,315.98	-	-	-

如上表所示，公司投资的参股公司中：上海星舜置业有限公司、上海和诚房地产有限公司主营业务涉及房地产开发经营；上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司系公司旗下物业七浦路服装批发市场的经营管理方；上述参股企业不属于类金融机构，均为公司的产业投资，符合发行人的主营业务及战略发展方向，不属于财务性投资。

上海农村商业银行股份有限公司（601825.SH）属于金融机构，公司认购其原始股属于财务性投资。

(二) 公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

1、公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

截至 2023 年 3 月 31 日，公司可能涉及财务性投资的相关报表科目情况如下：

科目名称	账面价值（万元）	主要核算内容	是否可能涉及财务性投资
交易性金融资产	-	-	不涉及
预付款项	991.55	建筑工程、酒店管理等采购款	不涉及
其他应收款	9,970.91	动迁成本及保证金	不涉及
一年内到期的非流动资产	-	-	不涉及
其他流动资产	30,814.16	预交及待抵扣税金及合同取得成本	不涉及
长期应收款	-	-	不涉及
长期股权投资	17,379.89	联营企业股权投资	可能涉及
其他权益工具投资	10,315.98	参股企业股权投资	可能涉及
其他非流动资产	18,583.00	待结算资产	不涉及

如上表所示，公司的长期股权投资和其他权益工具投资科目可能涉及财务性投资，关于公司长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等请参见本问询回复之“问题 7.关于财务性投资”之“一、发行人说明”之“（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确”之“2、财务性投资认定依据分析”部分。

综上，截至报告期末，公司持有的财务性投资账面价值为 9,216.00 万元，占公司期末归母净资产的 2.42%，公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形。

2、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

2023年3月20日，公司召开第九届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票预案的议案》《关于公司向特定对象发行A股股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等与本次向特定对象发行A股股票有关的议案。

自本次发行相关董事会决议日（即2023年3月20日）前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，具体如下：

（1）投资类金融业务

截至本反馈意见回复出具日，公司参股上海闸北北方小额贷款股份有限公司属于投资类金融业务，但不属于财务性投资，具体情况请参见本问询回复之“问题7.关于财务性投资”之“一、发行人说明”之“（一）结合最近一期末长期股权投资、其他权益工具投资的主要内容、与公司主营业务的关系等，说明公司相关投资未认定财务性投资的依据是否准确”之“2、财务性投资认定依据分析”之“长期股权投资”部分。

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在对上海闸北北方小额贷款股份有限公司有新增投入或拟新增投入的情形。

（2）非金融企业投资金融业务

截至本反馈意见回复出具日，公司投资金融业务的情况如下：

公司名称	成立时间	参股时间	持股比例	主营业务	是否为财务性投资
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	2009年	2009年	40.00%	小额贷款	否
上海农村商业银行股份有限公司	2005年	2019年	0.17%	吸收公众存款、发放贷款等商业银行常规业务	是

2019年，公司投资上海农村商业银行股份有限公司并持有其0.17%的股份，属于财务性投资。

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在对上海农村商业银行股份有限公司有新增投入或拟新增投入的情形。

(3) 与公司主营业务无关的股权投资

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在与公司主营业务无关的股权投资的情形，亦无实施与公司主营业务无关的股权投资计划。

(4) 投资产业基金、并购基金

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在投资产业基金、并购基金的情形，亦无投资产业基金、并购基金计划。

(5) 拆借资金

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在对外拆借资金的情形，亦无对外拆借资金计划。

(6) 委托贷款

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在将资金以委托贷款的形式借予他人的情形，亦无实施委托贷款计划。

(7) 以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资的情形，亦无以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资计划。

(8) 购买收益波动大且风险较高的金融产品

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具日，公司不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形，亦无购买收益波动大且风险较高的金融产品的计划。

综上，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，因此不涉及扣减募集资金的情况。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构及申报会计师主要履行了以下核查程序：

- 1、查阅中国证监会、上交所关于财务性投资认定的相关规定；
- 2、获取并核查发行人财务报表中可能涉及财务性投资的相关科目明细；
- 3、通过公开信息查询被投资企业的相关工商信息、主营业务情况等；
- 4、查阅发行人公告文件，包括相关董事会、股东大会会议文件、定期报告及相关临时公告，核查发行人是否存在相关财务性投资及类金融业务的情况；
- 5、访谈发行人财务负责人，了解发行人对外投资的投资背景、投资目的、投资期限、形成过程、与公司主营业务的关系等情况；
- 6、访谈发行人财务负责人，了解发行人自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况。

（二）核查意见

经核查，保荐机构及申报会计师认为：

- 1、公司对于财务性投资的认定依据准确；
- 2、公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形；
- 3、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本次发行前，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情形，因此不涉及扣减募集资金的情况；
- 4、公司符合《证券期货法律适用意见第18号》第1条、《监管规则适用指引——发行类第7号》第1条的相关规定。

问题 8.关于其他

8.1 根据申报材料, 1) 报告内前五大客户中存在部分客户销售金额相同; 2) 2023 年 3 月末公司存在生产性生物资产 21,945.19 万元; 3) 报告期末, 发行人其他非流动资产主要系上海国投置业有限公司将桥东二期项目消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司, 尚未进行结算。

请发行人说明: (1) 前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性; (2) 2023 年 3 月末生产性生物资产的具体内容, 是否存在减值风险; (3) 其他非流动资产的主要内容、金额, 桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况, 是否存在无法结算、大额减值的风险。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、发行人说明事项

(一) 前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性

1、公司房地产销售业务前五大客户情况

报告期内, 公司房地产销售业务前五大客户情况如下:

期间	序号	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务收入的比重
2023 年 1-3 月	1	客户一	1,216.63	2.02%
	2	客户二	981.05	1.63%
	3	客户三	981.05	1.63%
	4	客户四	945.76	1.57%
	5	客户五	945.76	1.57%
			合计	5,070.24
2022 年度	1	客户一	2,043.25	0.88%
	2	客户二	1,425.29	0.61%
	3	客户三	1,425.29	0.61%
	4	客户四	1,424.31	0.61%

期间	序号	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务收入的比重
	5	客户五	1,424.31	0.61%
	合计		7,742.45	3.33%
2021 年度	1	客户一	1,286.83	0.53%
	2	客户二	1,230.85	0.51%
	3	客户三	1,228.98	0.51%
	4	客户四	1,227.46	0.51%
	5	客户五	1,050.85	0.43%
	合计		6,024.98	2.49%
2020 年度	1	客户一	1,298.21	0.73%
	2	客户二	1,245.74	0.70%
	3	客户三	1,232.06	0.69%
	4	客户四	1,220.10	0.68%
	5	客户五	1,217.46	0.68%
	合计		6,213.57	3.49%

2、前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因及合理性

公司房地产销售业务的客户主要为个人消费者，部分客户销售金额相同系采购同一房地产项目下相同建筑面积、同类型商品房所致。

(二) 2023 年 3 月末生产性生物资产的具体内容，是否存在减值风险

2023 年 4 月 29 日，公司公告 2023 年第一季度报告，截至 2023 年 3 月 31 日，公司生产性生物资产账面价值为 0 元，无形资产账面价值为 219,451,901.26 元。

根据 2023 年 6 月 2 日提交的申请材料，经核对，“2023 年 3 月末公司存在生产性生物资产 21,945.19 万元”系操作 Excel 计算表格时不慎造成笔误，由此给贵所审核工作带来不便，深表歉意。在贵所的指引下，项目组在修订申请材料时发现了上述笔误并进行了更正，更正后的情况如下所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
生产性生物资产	-	-	-	-

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
无形资产	21,945.19	22,089.64	22,782.1	23,473.16

综上,报告期内,公司不存在生产性生物资产,亦不存在相关资产减值风险。

(三) 其他非流动资产的主要内容、金额, 桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况, 是否存在无法结算、大额减值的风险

1、其他非流动资产的主要内容、金额

最近三年及一期末, 公司其他非流动资产账面价值分别为 0.00 万元、18,225.78 万元、18,575.74 万元和 18,583.00 万元, 占总资产的比例分别为 0.00%、1.25%、1.33% 和 1.39%, 主要系 2021 年上海国投置业有限公司将桥东二期项目消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司。

其他非流动资产的主要内容和金额情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
桥东二期-变电站	10,642.13	10,642.13	10,548.28	-
桥东二期-消防站	7,940.87	7,933.61	7,677.50	-
合计	18,583.00	18,575.74	18,225.78	-

注: 上述各期末数据的变动系工程暂估数调整所致。

2、桥东二期项目消防站及变电站期后结算的情况, 是否存在无法结算、大额减值的风险

桥东二期项目消防站及变电站系为政府代建并将要移交给政府的资产, 其形成的背景如下所述:

2009 年, 根据上海市静安区国有资产监督管理委员会 (以下简称“静安区国资委”) 出具的“闸府办便函【2009】第 118 号文”的精神, 从 2009 年起公司全资孙公司上海国投置业有限公司 (以下简称“国投置业”) 承担了区内桥东二期旧区改造项目的建设, 包括土地动拆迁及保障房、商办楼建设工作等。根据 2009 年签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》(沪闸规土(2009)出让合同第 011 号(1.0 版) 约定: 中标者必须在住宅用地里配建菜场一所, 建

筑面积 2000 平方米；配建 110KV 变电站一座，具体建设规模征询供电部门意见。后应上海市静安区政府要求，公司在商办地块内增设中兴消防站。

2021 年 7 月 8 日，公司向静安区国资委出具了“藏投请【2021】3 号”《关于桥东二期项目商办楼部分申请自持经营的请示》，申请由公司自持经营桥东二期中的四幢商办楼。

2021 年 8 月 10 日，静安区国资委出具了“静国资委办告【2021】59 号文”，原则同意国投置业继续持有商办项目开展经营。

根据上述文件，变电站和消防站将移交给相关部门，经审计后由财政予以结算。截止本回复出具日，变电站和消防站已移交相关部门实际使用，但尚未办理产权过户手续，待审计结束后，将与国投置业正式进行结算，并办理产权过户手续。

综上所述，桥东二期项目消防站及变电站不存在无法结算、大额减值的风险。

二、中介机构核查事项

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构履行了以下核查程序：

1、查阅报告期内前五大客户的基本情况，查阅报告期内销售台账、前五大客户销售合同等相关资料，查阅发行人出具的关于行业和发行人销售模式的说明文件，询问发行人前五大客户中存在部分客户销售金额相同的原因；

2、查阅了报告期内发行人的审计报告及财务报表；

3、获取其他非流动资产明细等资料，了解桥东二期项目消防站及变电站项目的基本资料、结算情况。

4、取得发行人《关于桥东二期旧改项目变电站及消防站成本审计后财政结算的情况说明》文件。

（二）核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

1、发行人前五大客户中存在部分客户销售金额相同系采购同一房地产项目下相同建筑面积、同类型商品房所致，具有合理性。

2、报告期内，发行人不存在生产性生物资产。

3、其他非流动资产的主要内容待产权过户的桥东二期项目消防站及变电站，目前正处于政府结算审计中，待审计结束后进行结算，未发现无法结算、大额减值的风险。

8.2 请发行人说明，公司是否存在教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等业务，若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，以及后续业务开展的规划安排。

请保荐机构核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明事项

(一) 请发行人说明，公司是否存在教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等业务

1、发行人及其控股子公司情况

经核查，截至本回复报告出具日，公司及其控股子公司的经营范围情况如下所示：

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池
1	藏投酒店	旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	西藏城投持股100%	否
2	北方城投	投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	西藏城投持股100%	否
3	国投置业	房地产开发、经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	北方城投持股100%	否
4	泉州置业	房地产开发经营；对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资；物业管理；酒店管理；房产中介。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	北方城投持股100%	否
5	和润置业	一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务	北方城投持股51%	涉及文化传媒、互联网

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池
		<p>(不含涉许可审批的教育培训活动)；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；二手日用百货销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；家具销售；家用电器销售；钟表销售；眼镜销售(不含隐形眼镜)；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；办公用品销售；玩具销售；母婴用品销售；家居用品销售；体育用品及器材零售；仪器仪表销售；通讯设备销售；照相机及器材销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；金属制品销售；健身休闲活动；珠宝首饰回收修理服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；食用农产品零售；音响设备销售；五金产品零售；机械设备销售；乐器零售；日用产品修理；柜台、摊位出租；摄影扩印服务；洗烫服务；包装服务；游乐园服务；酒店管理；寄卖服务；母婴生活护理(不含医疗服务)；居民日常生活服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；停车场服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；个人互联网直播服务(需备案)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营;食品经营;保健用品(非食品)销售;游艺娱乐活动;电影放映;理发服务;生活美容服务;互联网上网服务;酒吧服务(不含演艺娱乐活动);餐饮服务;食品经营(销售预包装食品);烟草制品零售;酒类经营;住宿服务。</p> <p>【依法须经批准的项目,经相关部门批准批</p>		

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池
		准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准】		
6	广富林置业	房地产开发、经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	北方城投持股100%	否
7	和田建设	房地产开发，经营，委托销售，旧区改造，城市规划咨询服务，经济信息服务，建筑装璜材料，日用百货，五金交电。【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】	北方城投持股100%	否
8	越秀置业	房地产开发、经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	北方城投持股70%	否
9	北方建设	房地产开发、经营，物业管理，房地产咨询。【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】	北方城投持股100%	否
10	陕西国锂	锂及锂产品的技术研发、加工、销售；生产资料、日用百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子设备、化工原料（易制毒、危险、监控化学品除外）的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外）；房地产的开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	北方城投持股100%	否
11	世贸之都	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；热力生产和供应；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；二手日用百货销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；家具销售；家用电器销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；工艺美术品及收藏品零售（象	陕西国锂持股100%	涉及文化传媒、互联网

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉 及教育培训、文 化传媒、互联网、 动力电池
		牙及其制品除外)；办公用品销售；玩具销售；母婴用品销售；家居用品销售；体育用品及器材零售；仪器仪表销售；通信设备销售；照相机及器材销售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；塑料制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；金属制品销售；健身休闲活动；珠宝首饰回收修理服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品零售；音响设备销售；五金产品零售；机械设备销售；乐器零售；日用产品修理；柜台、摊位出租；摄影扩印服务；洗烫服务；包装服务；游乐园服务；酒店管理；寄卖服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；母婴生活护理（不含医疗服务）；居民日常生活服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务； 互联网销售（除销售需要许可的商品） ；个人互联网直播服务（需备案）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；食品经营；保健用品（非食品）销售； 游艺娱乐活动；电影放映 ；理发服务；美容服务； 互联网上网服务 ；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；烟草制品零售；酒类经营；住宿服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准】		
12	世贸新都	房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询服务；建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售。【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】	陕西国锂持股100%	否
13	世贸铭城	房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询服务；建筑材料、装	陕西国锂持股100%	否

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池
		饰装修材料、日用百货的销售。【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】		
14	世贸馨城	房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理；商务信息咨询服务；建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售。【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】	陕西国锂持股100%	否
15	春秋庄园	苗木的种植与销售；养殖业的投资（限以自有资金投资）；房地产的开发与销售。【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】	陕西国锂持股100%	否
16	泉州藏投酒店	许可项目：住宿服务；餐饮服务；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：酒店管理；会议及展览服务；礼仪服务；日用百货销售；服装服饰零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	泉州置业持股100%	否

通过对上表经营范围进行自查筛选，公司及其控股子公司中西安和润置业有限公司、陕西世贸之都建设开发有限公司经营范围存在部分文化传媒、互联网的业务描述，不存在教育培训、动力电池业务的相关描述。该等子公司实际开展互联网销售业务，未开展其他互联网业务或文化传媒业务。

2、发行人主要合营企业或联营企业情况

截至本回复出具日，公司主要合营企业或联营企业经营范围涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等业务核查情况如下表：

序号	公司名称	经营范围	持股情况	经营范围是否涉及教育培训、文化传媒、互联网、动力电池
1	国能矿业	硼矿及其伴生矿【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	西藏城投持股 41.00%	否

(二) 若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，以及后续业务开展的规划安排

1、相关业务的具体内容

和润置业与世贸之都所从事相关业务的具体内容为互联网销售业务。具体情况如下：

近年来，随着电子商务、移动互联、直播带货等线上渠道和技术的大规模应用发展，消费群体的生活及购物方式有所改变，线下消费者到店率受到一定的分流，实体零售业受到一定冲击。2022 年 12 月国务院发布的《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》指出，要顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，扩大服务消费，适当增加公共消费，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求。在此背景下，为顺应消费转型升级趋势、全方位满足消费者需求，报告期内，和润置业存在通过微信小程序线上销售门店经营商户商品的情况，该部分门店商品涵盖化妆品、女装配饰、运动男装、儿童家居、数码产品及美食等产品。世贸之都存在通过抖音账户直播售卖门店经营商户商品的情况。

2、经营模式

和润置业所经营的购物中心通过微信小程序向用户展示门店商品的商品信息，提供用户在线下单及支付服务，意在引导线上曝光客流线下到店并增加线上销售份额补充。世贸之都抖音线上账户属于自运营账户，由代理商协助通过代理平台“本地生活”服务版块进行直播售卖，售卖团品仅限以现金券方式进行售卖（无需品牌商标及销售授权），意在推广购物中心线下门店以及品牌，达到线上为线下引流目的。

3、收入利润占比等情况

报告期内，公司控股子公司和润置业与世贸之都互联网销售业务收入及利润

规模极小，公司已申请豁免披露 2022 年度互联网销售业务收入及占当期主营业务收入的比例。

4、后续业务开展的规划安排

未来，公司控股子公司和润置业与世贸之都将继续保持此类业务模式，并确保其合法合规性。由于该模式下客户交易规模较小且非重点发展模式，且主要用于线下购物中心及相关门店的推广宣传，预计未来公司互联网销售业务的交易金额及占比均保持相对较低的水平。除上述业务外，截至本回复报告出具日，公司及控股子公司、主要合营/联营公司不存在其余关于教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等相关业务的规划安排。

二、中介机构核查情况

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构履行了以下核查程序：

1、查阅发行人及其子公司、主要合营/联营公司的工商信息，判断是否存在教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等业务；

2、查阅相关子公司的审计报告及财务报表等资料，根据其财务报表、业务合同对相关企业具体从事业务的情况进行核查；

3、访谈发行人相关负责人，了解相关业务经营内容、业务模式及后续业务开展的规划安排；

4、取得发行人关于互联网业务的说明文件。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

截至本回复报告出具日，发行人控股子公司和润置业存在通过微信小程序线上销售门店经营商户商品的情况，世贸之都存在通过抖音账户直播售卖门店经营商户商品的情况，但报告期内相关业务金额及占比均保持较低水平。由于该模式下客户交易规模较小且非重点发展模式，且主要用于线下购物中心及相关门店的

推广宣传，预计未来发行人互联网销售业务的交易金额及占比均保持相对较低的水平。除此以外，截至本回复报告出具日，发行人及其控股子公司、主要合营/联营公司不存在实际开展教育培训、文化传媒、互联网、动力电池等业务的情况或相关规划安排。

8.3 请保荐机构核查与发行人及本次发行相关的重大媒体质疑、舆情情况，在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等方面是否存在重大负面舆情，并发表明确意见。

回复：

一、与发行人及本次发行相关的重大媒体质疑、舆情情况，在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等方面是否存在重大负面舆情

自公司本次发行预案披露日至本回复出具之日，公司持续关注媒体报道，通过网络检索等方式对公司及本次发行相关媒体报道情况进行了自查。

经查询，截至本回复报告出具日，除媒体转述的公司公告文件内容外，涉及公司的相关主要报道事项共计 5 条，其中 3 条为经营业绩情况，1 条为监管处罚情况，1 条为董事及高级管理人员变动情况，具体如下：

序号	日期	关注问题	报道标题	媒体名称	核查情况
1	2023-04-29	经营业绩情况	鹰眼预警：西藏城投净资产收益率下降	新浪财经	该报道主要对公司 2022 年度相关财务指标的变化进行了量化，包括业绩质量、盈利能力、资金压力、运营效率等方面。均为对客观数据的测算和描述，不涉及相关质疑或者其他观点。
2	2023-04-29	经营业绩情况	西藏城投：2022 年度净利润约 1.17 亿元，同比下降 1.02%	每日经济新闻	该报道主要为对公司 2022 年报相关经营数据的客观转述，无相关质疑或者其他观点。
3	2023-04-28	经营业绩情况	西藏城投（600773.SH）发一季度业绩，净利润 2790.87 万元，同比增长 2.02%	智通财经新闻	该报道主要为对公司 2023 年一季报相关经营数据的客观转述，无相关质疑或者其他观点。
4	2023-04-01	监管处罚	西藏城投及时任董秘刘颖被监管警示，涉误导投资者	南方都市报	该事项不会对公司生产经营及财务状况产生重大不利影

序号	日期	关注问题	报道标题	媒体名称	核查情况
					响，也并非在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付方面的重大负面舆情。
5	2023-03-29	董事及高级管理人员变动	西藏城投：因工作调整，于隽隽辞任副总经理	乐居财经 RSS	该事项不会对公司生产经营及财务状况产生重大不利影响，也并非在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付方面的重大负面舆情。

综上，上述媒体报道未引发舆论普遍关注，不属于重大舆情，且未产生重大不利后果，亦未对公司正常生产经营及财务状况产生重大不利影响。同时，公司不存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付以及实际控制人声誉等方面的重大不良舆情。

二、中介机构核查情况

（一）核查程序

针对上述事项，保荐机构履行了以下核查程序：

通过百度(<https://www.baidu.com/>)、新浪财经(<https://finance.sina.com.cn/>)、见微数据(<https://www.jianweidata.com/>)、Wind 舆情资讯以及主流微信公众号等网络检索方式检索自发行人本次发行预案公告日至本回复出具之日相关媒体报道的情况，查看是否有与发行人有关的重大媒体质疑、舆情情况，以及在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等方面是否存在重大负面舆情。

（二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

经核查，自发行人本次发行预案披露之日起至本回复报告出具日，发行人不存在重大舆情或媒体质疑，相关媒体报道或关注事项不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响，不构成本次发行上市的实质性障碍。同时，发行人也

不存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面的重大不良舆情。

保荐机构总体意见

对本回复材料中的公司回复，本保荐机构均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

(本页无正文,为西藏城市发展投资股份有限公司《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》之签章页)

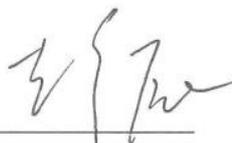
西藏城市发展投资股份有限公司



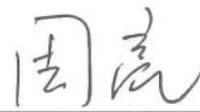
2023年7月21日

(本页无正文,为国泰君安证券股份有限公司《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》之签章页)

保荐代表人:



彭 辰



周 亮

国泰君安证券股份有限公司



保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读《关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》的全部内容，了解本回复涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

法定代表人/董事长：_____

贺青

国泰君安证券股份有限公司

