股票代码：600773.SH　　股票简称：西藏城投

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 股股票预案

二零二三年三月

声　明

1、本公司董事会及全体董事保证本预案内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、本预案按照《上市公司证券发行注册管理办法》等法规及规范文件的要求编制。

3、本次向特定对象发行完成后，公司经营与收益的变化由公司自行负责；因本次向特定对象发行引致的投资风险由投资者自行负责。

4、本预案是公司董事会对本次向特定对象发行的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

6、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次向特定对象发行相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次向特定对象发行相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或同意注册。

重要提示

1、本次向特定对象发行的相关事项已经获得公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第九届董事会第十一次（临时）会议通过。根据有关法律法规的规定，本次发行方案尚需取得国有资产监督管理机关的批准、公司股东大会审议通过和上海证券交易所审核并报中国证监会注册后方可实施。在中国证监会注册后，上市公司将向中国证券登记结算有限公司上海分公司和上海证券交易所申请办理股票发行和上市事宜，完成本次发行全部呈报批准程序。

本次发行能否获得上述批准和注册存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

2、本次向特定对象发行股票数量按照本次发行募集资金总额除以最终竞价确定的发行价格计算得出，且发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 24,589.82 万股（含本数），募集资金不超过 100,000.00 万元（含本数）。发行数量不为整数的应向下调整为整数。若公司在董事会决议日至发行日期间发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项或因股份回购、股权激励计划等事项导致公司总股本发生变化，本次发行的发行数量上限将做相应调整。最终发行数量将在本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，根据发行对象申购报价的情况，由公司董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。

3、本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者；包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，按照中国证监会相关法规及本预案所规定的条件，根据申购报价情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。所有发行对象均以同一价格认购本次发行股票，且均以现金方式认购。若国家法律、法规对本次发行的发行对象有新的规定，公司将按新的规定进行调整。

4、本次向特定对象发行股票的定价基准日为本次发行股票的发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80%与发行前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者。定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行底价将按照下述方式进行相应调整。调整方式如下：

派息：P1=P0−D

送股或转增股本：P1=P0/（1+N）

两项同时进行：P1=（P0−D）/（1+N）

其中，P0 为调整前发行价格，N 为每股送股或转增股本数，D 为每股派息金额，P1 为调整后发行价格。

本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，最终发行价格将根据投资者申购报价情况，遵循价格优先的原则确定。届时，监管部门对发行价格及定价原则另有规定的，从其规定。

5、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

若本次发行募集资金净额低于上述项目拟以募集资金投入的金额，不足部分由公司自筹解决；同时，在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据募集资金投资项目的实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

在本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

6、本次向特定对象发行完成后，发行对象本次认购的新增股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

发行对象基于本次发行所取得的股份因公司送股、资本公积金转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。若相关法律、法规对限售期另有规定的，从其规定。

7、本次向特定对象发行完成前公司滚存未分配利润的安排

本次向特定对象发行完成前公司滚存的未分配利润，由本次发行完成后公司的新老股东共享。

8、本次向特定对象发行完成后，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

9、本次向特定对象发行的股票在限售期满后，在上海证券交易所上市交易。

10、决议的有效期

本次向特定对象发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过本次发行议案之日起 12 个月。

重要提示

1、本次向特定对象发行的相关事项已经获得公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第九届董事会第十一次（临时）会议通过。根据有关法律法规的规定，本次发行方案尚需取得国有资产监督管理机关的批准、公司股东大会审议通过和上海证券交易所审核并报中国证监会注册后方可实施。在中国证监会注册后，上市公司将向中国证券登记结算有限公司上海分公司和上海证券交易所申请办理股票发行和上市事宜，完成本次发行全部呈报批准程序。

本次发行能否获得上述批准和注册存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

2、本次向特定对象发行股票数量按照本次发行募集资金总额除以最终竞价确定的发行价格计算得出，且发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 24,589.82 万股（含本数），募集资金不超过 100,000.00 万元（含本数）。发行数量不为整数的应向下调整为整数。若公司在董事会决议日至发行日期间发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项或因股份回购、股权激励计划等事项导致公司总股本发生变化，本次发行的发行数量上限将做相应调整。最终发行数量将在本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，根据发行对象申购报价的情况，由公司董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。

3、本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者；包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，按照中国证监会相关法规及本预案所规定的条件，根据申购报价情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。所有发行对象均以同一价格认购本次发行股票，且均以现金方式认购。若国家法律、法规对本次发行的发行对象有新的规定，公司将按新的规定进行调整。

4、本次向特定对象发行股票的定价基准日为本次发行股票的发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80%与发行前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者。定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行底价将按照下述方式进行相应调整。调整方式如下：

派息：P1=P0−D

送股或转增股本：P1=P0/（1+N）

两项同时进行：P1=（P0−D）/（1+N）

其中，P0 为调整前发行价格，N 为每股送股或转增股本数，D 为每股派息金额，P1 为调整后发行价格。

本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，最终发行价格将根据投资者申购报价情况，遵循价格优先的原则确定。届时，监管部门对发行价格及定价原则另有规定的，从其规定。

5、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

若本次发行募集资金净额低于上述项目拟以募集资金投入的金额，不足部分由公司自筹解决；同时，在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据募集资金投资项目的实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

在本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

（一）世贸铭城 DK3 项目

1、项目基本情况

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㎡

本项目建设地址位于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。项目规划总用地面积 59,301㎡（约 88.95 亩），拟建设高层住宅楼及地下车库等配套设施。

2、项目的市场前景

本项目建设地址位于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。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。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。本项目为泾河新城地区的房地产项目，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 4 月开始交付

3、项目资格文件取得情况

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
环境影响登记表	备案号：20186104000200000230

4、项目投资概算

本项目总投资约为 133,581.59 万元，其中土地费用 7,892.63 万元，工程前期费用 11,557.61 万元，建安工程费用 84,710.17 万元，市政工程费 12,400.41 万元，项目管理费用 3,803.39 万元，市场推广费用 1,974.42 万元，不可预见费用 3,374.15 万元，财务费用 7,868.82 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目前已开工。项目拟投入募集资金 35,000 万元，其余资金公司通过自有资金、银行贷款等途径解决。

6、项目经济效益

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%

（二）世贸馨城 DK1 项目

1、项目基本情况

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㎡

本项目建设地址位于陕西省西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾阳大道以北。项目规划总用地面积 67,542㎡（约 101.31 亩），拟建设多层住宅、地下车库等配套设施。

2、项目的市场前景

本项目建设地址位于陕西省西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾阳大道以北。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。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。本项目为泾河新城地区的房地产项目，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2024 年 12 月开始交付。

3、项目资格文件取得情况

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
环境影响登记表	备案号：20186104000200000229

4、项目投资概算

本项目总投资约为 116,678.31 万元，其中土地费用 9,899.00 万元，工程前期费用 8,964.64 万元，建安工程费用 71,862.37 万元，市政工程费 11,337.23 万元，项目管理费用 3,225.75 万元，市场推广费用 1,685.13 万元，不可预见费用 2,861.70 万元，财务费用 6,842.49 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目前已开工。项目拟投入募集资金 35,000 万元，其余资金公司通过自有资金、银行贷款等途径解决。

6、项目经济效益

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%

（三）补充流动资金项目

1、项目基本情况

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。

2、补充流动资金的必要性

近年来，房地产市场整体步入调整通道，面对房地产行业“三道红线”、银行房地产贷款“集中度”管理、土地“两集中”等政策密态化方面的影响，涉房企业融资难度和经营压力大幅增加。目前，公司的营运资金来源主要为银行借款等，资金成本压力较大。

受房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。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，可以一定程度上降低公司日常经营活动对银行借款的依赖，进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，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。

3、补充流动资金规模符合《适用意见第 18 号》

公司本次非公开发行股票拟募集资金 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《适用意见第 18 号》的要求。

三、项目实施的必要性和可行性

（一）项目实施的必要性

1、把握政策机遇，提升公司核心竞争力

2022 年 11 月 28 日，中国证监会官网发布《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》，在股权融资方面进行调整优化，从并购重组、再融资、境外市场、REITs 和私募基金五方面支持上市房企及涉房上市公司进行资本运作。新政将再融资通道全面放开，募集资金用途更为宽泛，有助于涉房企业做强做大。

近年来，随着公司业务的发展与规模的扩张，公司面临较大的资金需求，作为资金密集型企业，充足的现金流对企业发展至关重要。通过本次项目的实施，公司将进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司资本结构，有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有力促进公司房地产业务的可持续发展，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、加快泾河新城地区城市发展，促进当地房地产市场平稳健康发展

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，居民的消费水平有了很大的提高。近年来，由于泾河新城产业园区的建设、金融商贸中心的建造，人口较快增长和居民生活水平不断提高，对住房需求迅速增加，房地产市场需求旺盛。本次项目均为泾河新城地区的房地产项目，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。本次募集资金的投入将有效降低上述项目的资金风险，全面提升项目质量管理，加快项目进度，保障项目交房周期，助力改善项目所在地区供求关系，对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。

（二）项目实施的可行性

1、国家支持“保交楼、保民生”房地产项目，为项目实施创造良好的政策环境

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。为进一步促进房地产市场平稳健康发展，2022 年下半年以来中央密集出台房地产供给端纾困政策。7 月 28 日，中共中央政治局会议指出要稳定房地产市场，坚持房产是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。8 月 31 日，央行、银保监会正式发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，其中供给侧方面提出按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求。11 月 28 日，正监会新闻发言人提出，房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局，正监会支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展。

目前，中央层面对优质房地产企业的融资支持为我国房地产市场平稳健康发展创造了良好的政策环境，在此背景下，优质房地产企业有责任充分贯彻落实党中央部署，积极响应“保交楼、保民生”的国家号召，加大权益补充力度，充分利用好资本市场股权融资功能，促进房地产市场盘活存量、防范风险，更好服务稳定宏观经济大盘。

2、城镇化进程为房地产行业发展带来持续动力

国家统计局数据显示，2020 年我国人均住房面积为 38.6 平方米，较 2010 年增长 8.6 平方米，其中改善型需求占比达到 27%。2021 年，我国常住人口城镇化率达到 64.72%，比 2020 年未提高 0.83 个百分点。根据中国社科院农村发展研究所的测算结果，按目前趋势推测，到 2035 年我国的城镇化率可达到 74.39%，城镇化率提升带来的住房需求在未来十年间依然强劲。另一方面，我国大量城市已经进入城市更新的重要时期，在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等改造为主要内容的城市更新存量改造，也会为房地产企业带来新的发展空间。

3、房地产行业走向良性发展

房地产行业作为我国国民经济的重要支柱产业，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，中央坚定落实“房住不炒”、强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果。随着行业长效机制的不断健全，多层次住房供应体系的不断丰富，房地产行业逐步进入良性循环和健康发展阶段。

（二）本次向特定对象发行的目的

1、响应“保交楼、保民生”国家战略号召

房地产业作为我国基础性、先导性重要产业，在扩大内需、拉动投资和保持国民经济增长中发挥了重要作用，其长期健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。公司坚决贯彻落实“保交楼、保民生”的国家战略指示，充分发挥资本市场股权融资功能，实施改善资产负债表计划，加大权益补充力度，更好服务稳定宏观经济大盘。

2、优化公司资本结构，增强公司资金实力

公司拟通过本次向特定对象发行，改善目身资本结构，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。

此外，房地产开发企业属于资金密集型企业，具有资金需求规模大，周转时间长等特点。因此，强大的资金实力是公司充分参与市场竞争的重要保障。在房地产市场增速趋稳、项目开发各项成本偏高的背景下，是否拥有充足的现金流对房地产企业的可持续发展至关重要。公司通过本次向特定对象发行股票募集资金，资金实力将获得大幅提升，为房地产项目开发建设提供有力的资金保障。

三、发行对象及其与本公司的关系

本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者；包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，按照中国证监会相关法规及本预案所规定的条件，根据申购报价情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。所有发行对象均以同一价格认购本次发行股票，且均以现金方式认购。若国家法律、法规对本次发行的发行对象有新的规定，公司将按新的规定进行调整。

四、本次向特定对象发行股票方案概要

（一）发行股票的种类和面值

本次向特定对象发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

（二）发行方式和发行时间

本次发行全部采用向特定对象发行股票的方式，公司将在中国证监会同意注册后的有效期内选择适当时机向特定对象发行股票。

（三）发行对象和认购方式

本次向特定对象发行股票的发行对象为不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者；包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及符合法律法规规定的法人、自然人或其他合法投资组织。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

最终发行对象由股东大会授权董事会在上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，按照中国证监会相关法规及本预案所规定的条件，根据申购报价情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。所有发行对象均以同一价格认购本次发行股票，且均以现金方式认购。若国家法律、法规对本次发行的发行对象有新的规定，公司将按新的规定进行调整。

（四）定价基准日、发行价格和定价原则

本次向特定对象发行股票的定价基准日为本次发行股票的发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80%与发行前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者。定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行底价将按照下述方式进行相应调整。调整方式如下：

派息：P1=P0−D

送股或转增股本：P1=P0/（1+N）

两项同时进行：P1=（P0−D）/（1+N）

其中，P0 为调整前发行价格，N 为每股送股或转增股本数，D 为每股派息金额，P1 为调整后发行价格。

本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，最终发行价格将根据投资者申购报价情况，遵循价格优先的原则确定。届时，监管部门对发行价格及定价原则另有规定的，从其规定。

（五）发行数量

本次向特定对象发行股票数量按照本次发行募集资金总额除以最终竞价确定的发行价格计算得出，且发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 24,589.82 万股（含本数），募集资金不超过 100,000.00 万元（含本数）。发行数量不为整数的应向下调整为整数。若公司在董事会决议日至发行日期间发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项或因股份回购、股权激励计划等事项导致公司总股本发生变化，本次发行的发行数量上限将做相应调整。最终发行数量将在本次发行获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册后，根据发行对象申购报价的情况，由公司董事会根据股东大会的授权与保荐机构（主承销商）协商确定最终的发行数量。

（六）募集资金用途及数额

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

若本次发行募集资金净额低于上述项目拟以募集资金投入的金额，不足部分由公司自筹解决；同时，在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据募集资金投资项目的实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

在本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

（七）锁定期

本次向特定对象发行完成后，发行对象本次认购的新增股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

发行对象基于本次发行所取得的股份因公司送股、资本公积金转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。若相关法律、法规对限售期另有规定的，从其规定。

（八）本次发行前滚存未分配利润的安排

本次向特定对象发行完成前公司滚存的未分配利润，由本次发行完成后公司的新老股东共享。

（九）上市地点

本次向特定对象发行的股票在限售期满后，在上海证券交易所上市交易。

（十）决议的有效期

本次向特定对象发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过本次发行议案之日起 12 个月。

五、本次发行是否构成关联交易

截至本预案公告日，公司本次发行的对象尚未确定。最终本次向特定对象发行股票是否构成关联交易的情形，将在发行结束后公告的发行情况报告书中予以披露。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次向特定对象发行前，静安区国资委直接持有公司 391,617,705 股 A 股股票，占公司总股本的 47.78%，静安区国资委为公司控股股东及实际控制人。

按本次发行数量上限计算，本次发行完成后静安区国资委的持股比例为 36.75%，静安区国资委仍为公司控股股东及实际控制人。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

（一）本次发行已获得的批准和核准

本次向特定对象发行股票的相关事项已经获得公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第九届董事会第十一次会议通过。

（二）本次发行尚需获得的批准和核准

1、国有资产监督管理机关批准本次向特定对象发行方案；

2、公司股东大会审议通过本次向特定对象发行方案；

3、上交所审核通过本次向特定对象发行方案；

4、中国证监会同意注册本次向特定对象发行方案。

履行完成前述相关程序后，公司将向上交所和中国证券登记结算公司上海分公司申请办理股票发行、登记和上市事宜，完成本次发行全部呈报批准程序。

第二节董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次向特定对象发行募集资金使用计划

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	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	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

若本次发行募集资金净额低于上述项目拟以募集资金投入的金额，不足部分由公司自筹解决；同时，在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据募集资金投资项目的实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

在本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

（七）锁定期

本次向特定对象发行完成后，发行对象本次认购的新增股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。

发行对象基于本次发行所取得的股份因公司送股、资本公积金转增股本等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述股份锁定安排。若相关法律、法规对限售期另有规定的，从其规定。

（八）本次发行前滚存未分配利润的安排

本次向特定对象发行完成前公司滚存的未分配利润，由本次发行完成后公司的新老股东共享。

（九）上市地点

本次向特定对象发行的股票在限售期满后，在上海证券交易所上市交易。

（十）决议的有效期

本次向特定对象发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过本次发行议案之日起 12 个月。

五、本次发行是否构成关联交易

截至本预案公告日，公司本次发行的对象尚未确定。最终本次向特定对象发行股票是否构成关联交易的情形，将在发行结束后公告的发行情况报告书中予以披露。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次向特定对象发行前，静安区国资委直接持有公司 391,617,705 股 A 股股票，占公司总股本的 47.78%，静安区国资委为公司控股股东及实际控制人。

按本次发行数量上限计算，本次发行完成后静安区国资委的持股比例为 36.75%，静安区国资委仍为公司控股股东及实际控制人。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

（一）本次发行已获得的批准和核准

本次向特定对象发行股票的相关事项已经获得公司于 2023 年 3 月 20 日召开的第九届董事会第十一次会议通过。

（二）本次发行尚需获得的批准和核准

1、国有资产监督管理机关批准本次向特定对象发行方案；

2、公司股东大会审议通过本次向特定对象发行方案；

3、上交所审核通过本次向特定对象发行方案；

4、中国证监会同意注册本次向特定对象发行方案。

履行完成前述相关程序后，公司将向上交所和中国证券登记结算公司上海分公司申请办理股票发行、登记和上市事宜，完成本次发行全部呈报批准程序。

第二节董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次向特定对象发行募集资金使用计划

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	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	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

若本次发行募集资金净额低于上述项目拟以募集资金投入的金额，不足部分由公司自筹解决；同时，在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据募集资金投资项目的实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

在本次发行募集资金到位前，公司可根据募集资金投资项目的实施进度情况通过自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

（一）世贸铭城 DK3 项目

1、项目基本情况

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㎡

本项目建设地址位于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。项目规划总用地面积 59,301㎡（约 88.95 亩），拟建设高层住宅楼及地下车库等配套设施。

2、项目的市场前景

本项目建设地址位于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。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。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。本项目为泾河新城地区的房地产项目，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 4 月开始交付

3、项目资格文件取得情况

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
环境影响登记表	备案号：20186104000200000230

4、项目投资概算

本项目总投资约为 133,581.59 万元，其中土地费用 7,892.63 万元，工程前期费用 11,557.61 万元，建安工程费用 84,710.17 万元，市政工程费 12,400.41 万元，项目管理费用 3,803.39 万元，市场推广费用 1,974.42 万元，不可预见费用 3,374.15 万元，财务费用 7,868.82 万元。

5、项目进展情况与资金筹措

本项目前已开工。项目拟投入募集资金 35,000 万元，其余资金公司通过自有资金、银行贷款等途径解决。

6、项目经济效益

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%

（二）世贸馨城 DK1 项目

1、项目基本情况

| 项目名称 | 世贸馨城 DK1 项