

公司代码：600773

公司简称：西藏城投

西藏城市发展投资股份有限公司 2019 年年度报告摘要



一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
拟以2019年利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.15元（含税），预计共分配利润为12,294,911.16元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	西藏城投	600773	*ST雅砻、西藏雅砻

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘颖	聂瑶
办公地址	上海市天目中路380号北方大厦21楼	上海市天目中路380号北方大厦21楼
电话	021-63536929	021-63536929
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，属于房地产行业。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

（二）报告期内公司所从事的经营模式

公司的经营模式以自主开发销售为主。公司开发的房地产产品涉及保障房、普通住宅、商办楼等多种物业类型。公司住宅地产开发业务的主要产品为保障房和各类商品住宅，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。

（三）报告期内公司所属的行业情况

根据国家统计局数据，2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，增速比1—11月份回落0.3个百分点，比上年加快0.4个百分点。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比1—11月份回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点。2019年，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，1—11月份为增长0.2%，上年为增长1.3%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%，增速比1—11月份回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。2019年，房地产开发企业到位资金178609亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月份加快0.6个百分点，比上年加快1.2个百分点。其中，国内贷款25229亿元，增长5.1%；利用外资176亿元，增长62.7%；自筹资金58158亿元，增长4.2%；定金及预收款61359亿元，增长10.7%；个人按揭贷款27281亿元，增长15.1%。

政策方面，明确坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

市场方面，全年开发投资额得以在大体量下保持高增速是高水平施工面积与后进发力的土地购置面积共同作用的结果。投资增速呈现前高后低走势，主要是由于第一季度各地市场普遍回暖，房企融资也略有好转，房地产开发增速上升。4月开始，部分区域房价下行压力加大，房企拿地意愿降低，房地产开发投资增速也因此逐步下滑。

销售方面，总体上来看，全国商品房销售保持韧性，成交金额再创历史新高，但从趋势来看，年末成交和均价增速双双放缓，热度有所回落。分城市级别看，核心一二线城市依旧维持较高销售水平，三四线市场成交明显降速但并未失速。

资金方面，2019年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧。1-2月份，受春节假期和2018年金融监管加强、去杠杆、信贷紧缩大趋势影响，到位增速为近三年最低值。

随后信贷有所放松，企业融资难度相对降低，成本下降促使到位资金增速短期上升。5 月份起，政府逐步收紧房企融资政策，债券、信托、ABS 等融资手段被限，资金增速开始有所回落并趋于稳定。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	13,929,822,087.09	11,869,893,816.47	17.35	11,062,855,071.89
营业收入	1,343,819,998.30	1,176,955,736.42	14.18	964,852,157.50
归属于上市公司股东的净利润	106,374,285.92	104,220,380.58	2.07	81,952,120.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	105,160,988.64	86,134,087.01	22.09	56,049,239.53
归属于上市公司股东的净资产	3,486,190,120.67	3,307,127,114.38	5.41	3,211,934,136.94
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75		183,127,763.18
基本每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
加权平均净资产收益率(%)	3.09	3.2	减少0.11个百分点	2.65

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	321,056,066.74	297,490,806.70	319,654,186.46	405,618,938.40
归属于上市公司股东的净利润	25,589,898.29	25,231,116.13	20,697,736.03	34,855,535.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,804,620.91	24,433,600.14	20,568,270.82	37,354,496.77
经营活动产生的现金流量净额	-476,266,046.48	370,508,310.83	-8,361,861.79	478,789,968.55

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

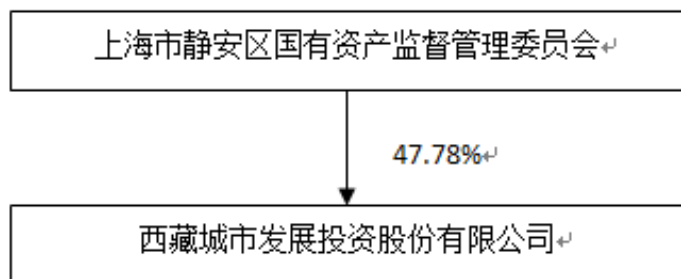
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					49,480		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					50,687		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例（%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市静安区国有资产监督管理委员会		391,617,705	47.78	73,556,050	无		国家
东方国际(集团)有限公司		13,786,600	1.68		无		国有法人
厦门达沃斯投资有限公司		12,849,740	1.57		无		境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司		12,047,400	1.47		无		国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	1,432,200	5,589,271	0.68		无		其他
南京长恒实业有限公司		4,650,338	0.57		无		境内非国有法人
周逸诚		3,794,817	0.46		无		境内自然人
王政兴		3,620,080	0.44		无		境内自然人
彭平良	3,355,900	3,355,900	0.41		无		境内自然人
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行		3,063,377	0.37		无		国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

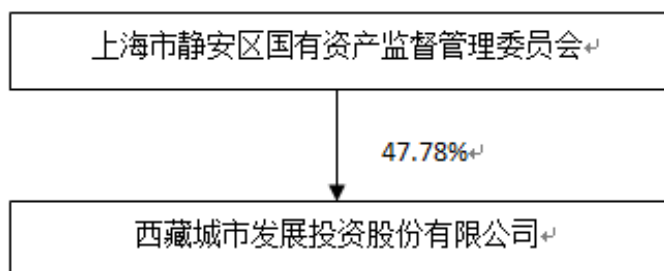
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年	15 藏城投	122491	2015 年 10 月 15 日	2022 年 10 月 15 日	900,000,000.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一	上海证券交易所

公司债 券							期利息 随本金 的兑付 一起支 付。	
----------	--	--	--	--	--	--	--------------------------------	--

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 15 日。公司于 2019 年 10 月 15 日按时足额兑付公司债券利息到相关账户。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2019 年 5 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2019]100113】，维持本公司“AA”的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”，同时维持“15 藏城投”“AA”的债项信用等级。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.20	72.18	4.18
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	-37.25
利息保障倍数	0.15	0.59	-74.43

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司董事会按照 2019 年的经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。报告期内，公司实现营业收入 1,343,819,998.30 元，实现利润总额 168,888,950.91 元，实现归属于上市公司股东的净利润 106,374,285.92 元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 169,674,016.76 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 921,801,887.89 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 79,707,939.63 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 741,297.02 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 17,100,000.00 元； 其他权益工具投资：增加 122,251,108.82 元。	可供出售金融资产：减少 0.00 元； 其他权益工具投资：增加 0.00 元
(2) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	货币资金：增加 630,000,000.00 元 其他流动资产：减少 630,000,000.00 元	货币资金：增加 430,000,000.00 元 其他流动资产：减少 430,000,000.00 元

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	366,570,00 6.59	货币资金	摊余成本	366,570,0 06.59
应收账款	摊余成本	169,674,01 6.76	应收账款	摊余成本	169,674,0 16.76
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	414,543,23 3.47	其他应收款	摊余成本	414,543,2 33.47
其他流动资产	摊余成本	630,000,00 0.00	货币资金	摊余成本	630,000,0 00.00
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	17,100,000 .00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	122,251,1 08.82
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000 .00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,00 0.00

母公司：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	53,240,478 .82	货币资金	摊余成本	53,240,47 8.82
应收账款	摊余成本	79,707,939 .63	应收账款	摊余成本	79,707,93 9.63
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	3,352,572, 356.63	其他应收款	摊余成本	3,352,572 ,356.63
其他流动资产	摊余成本	430,000,00 0.00	货币资金	摊余成本	430,000,0 00.00
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000 .00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,00 0.00

原金融工具准则		新金融工具准则	
		产	

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订) (财会〔2019〕8 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订) (财会〔2019〕9 号), 修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行, 对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组, 应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
上海和田城市建设开发公司
上海国投置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海越秀置业有限公司
上海北方城市发展投资有限公司
泉州市上实置业有限公司
上海北方广富林置业有限公司
西安和润置业有限公司
陕西国能锂业有限公司
陕西春秋庄园农业科技有限公司
陕西世贸之都建设开发有限公司
陕西世贸新都建设开发有限公司
上海藏投酒店有限公司

子公司名称

陕西世贸馨城建设开发有限公司

陕西世贸铭城建设开发有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。