

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**  
**2020 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2020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0.10元(含税)，预计共分配利润为8,196,607.44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	-
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

报告期内，中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变。2020年以来，有关房地产政策信号不断释放，4月和7月中央政治局会议均强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”；8月20日，住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，形成了重点房地产企业资金监测和“三道红线”的融资管理规则；12月，中央政治局会议继续强调“促进房地产市场平稳健康发展”，这是2017年以来首次在年末的政治局会议上提及房地产，尽管此次删除了“房住不炒”，保留了“促进房地产市场平稳健康发展”等表述，预计在后续的中央经济工作会议中，还将重提“房住不炒”。在双循环的新格局下，房地产调控力度不会放松。

报告期内，房地产开发投资及土地招拍挂市场持续回暖。二季度疫情得到控制后，热点城市土地市场呈现推地放量态势，房地产开发企业积极补仓。进入三季度以来，伴随着房地产市场调控收紧和金融监管趋严，相关房企调整了经营策略，拿地节奏明显放缓，土地市场降温。根据国家统计局数据显示，2020年全国房地产开发投资为14.1万亿元，比上年增长7.0%。此外，根据国家统计局公布的土地购置面积和土地成交价款测算，2020年全国土地招拍挂成交均价为6,763元/平方米，同比涨幅为18.7%。土地成交价格的上漲促使部分热点城市在2020年下半年积极出台政策进行调控，防止土地市场过热。

报告期内，受到疫情影响国内房地产呈现先抑后扬态势。年初受疫情影响房地产市场遭遇大幅下挫，前2月商品房销售额及销售面积同比降幅超35%。但随着复工复产的推进，叠加各房企通过直播卖房等多元化方式积极营销，房地产销售再现强劲反弹，降幅快速收窄，表现持续超预期，前8个月累计销售额同比转正，前10个月累计销售面积同比止跌。2020年全国商品房销售面积17.61万平方米，同比增长2.6%；全年全国商品房销售金额17.36万亿元，同比增长8.7%。从区域分布来看，我国东部、西部呈现销售面积和销售金额双增长，中部地区和东北地区的销售面积降幅有所收窄。市场保持了较强的韧性，一线及部分热点二线城市供需关系紧张。

## 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	14,518,379,179.32	13,929,822,087.09	4.23	11,869,893,816.47
营业收入	1,863,821,494.52	1,343,819,998.30	38.70	1,176,955,736.42
归属于上市公司股东的净利润	111,226,658.95	106,374,285.92	4.56	104,220,380.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	121,751,752.23	105,160,988.64	15.78	86,134,087.01
归属于上市公司股东的净资产	3,591,714,681.13	3,486,190,120.67	3.03	3,307,127,114.38
经营活动产生	774,537,450.39	364,670,371.11	112.39	-1,030,020,408.75

的现金流量净额				
基本每股收益 (元/股)	0.14	0.13	7.69	0.13
稀释每股收益 (元/股)	0.14	0.13	7.69	0.13
加权平均净资产收益率(%)	3.15	3.09	增加0.06个百分点	3.20

### 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	351,836,038.53	263,069,512.18	362,667,186.23	886,248,757.58
归属于上市公司股东的净利润	23,273,837.50	27,809,566.68	20,116,609.87	40,026,644.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,201,797.42	18,670,293.86	16,627,797.92	65,251,863.03
经营活动产生的现金流量净额	-462,150,024.29	426,175,674.30	415,939,583.61	394,572,216.77

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

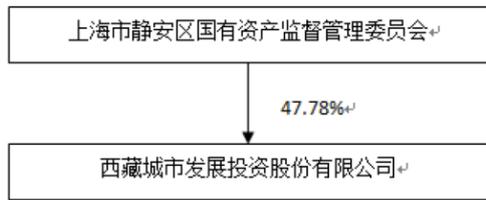
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		43,832					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		46,536					
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
南京长恒实业有限公司		4,650,338	0.57		无		境内非国有法人
吕强	3,464,900	3,960,000	0.48		无		境内自然人
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	-1,756,800	3,832,471	0.47		无		其他
周逸诚		3,794,817	0.46		无		境内自然人
罗明光	2,080,600	3,565,542	0.44		无		境内自然人
赵吉婷	3,333,713	3,333,713	0.41		无		境内自然人
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						

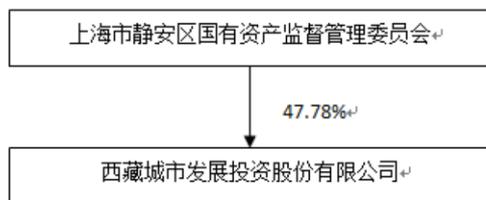
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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年公司债券	15藏城投	122491	2015年10月15日	2022年10月15日	705,500,000.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
西藏城市发展	20藏城发	175245	2020年11月17日	2025年11月17日	200,000,000.00	4.50	每年付息一	上海证 券交易

投资股份有限公司 2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）			日	日			次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	所
---------------------------------------	--	--	---	---	--	--	---------------------------	---

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“15藏城投”的付息日为2016年至2022年每年的10月15日。公司于2020年10月15日支付了“15藏城投”自2019年10月15日至2020年10月14日期间的利息以及194,500,000.00元的回售本金，回售完成之后，债券余额为705,500,000.00元。

“20藏城发”的付息日为2021年至2025年每年的11月17日。报告期内未发生付息。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2020年6月23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[2020]100457】，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。

2020年7月24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2020年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》【新世纪债评[2020]011171】，给予本公司“AA”的主体信用等级，评级展望为“稳定”，同时给予“20藏城发”“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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.33	75.01	0.32
EBITDA全部债务比	0.05	0.04	20.52
利息保障倍数	0.99	0.78	27.56

## 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，公司实现营业收入1,863,821,494.52元，实现利润总额202,067,085.37元，实现归属于上市公司股东的净利润111,226,658.95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、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该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	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	预收账款	-1,653,196,706.66	
	合同负债	1,534,096,212.09	
	其他流动负债	119,100,494.57	
	其他流动资产	15,264,911.89	
	递延所得税资产	59,379.60	
	应付账款	14,217,525.11	
	应交税费	360,812.69	
	未分配利润	745,953.69	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预付款项	-5,528,513.80	
其他流动资产	12,916,164.46	
递延所得税资产	163,443.42	
应交税费	1,846,912.67	
应付账款	1,089,622.79	
未分配利润	4,614,558.62	
预收款项	-2,468,308,287.66	
合同负债	2,283,128,927.84	
其他流动负债	185,179,359.82	

受影响的利润表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司

受影响的利润表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	-5,250,641.09	
所得税费用	1,382,036.16	
净利润	3,868,604.93	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号)，自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 1,515,753.72 元。

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 2020 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

---

子公司名称

---

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

---

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“六、在其他主体中的权益”。