

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**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2021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0.18元（含税），预计共分配利润为14,753,893.39元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

## 第二节 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	黄伟华
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

报告期内，房地产行业依旧延续“房住不炒”和“稳房价、稳地价、稳预期”三稳政策的调控总基调不变。2021年中央各项会议不断重申“房住不炒”，房地产市场也经历了“前热后冷”的转变，各地方根据住宅销售市场的热度进行调节，因城施策：上半年住宅市场热度持续，地方从限购、限售、限贷等方面加码以规避投资型住房需求并保证合理的住房需求，下半年市场趋冷时，低能级城市发布“限跌令”，随着住宅市场成交持续下行，11月至12月中部低能级城市和东北地

区部分城市出台购房补贴政策，鼓励刚需人群的合理置业。

报告期内，“全国 2021 年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议”召开，自然资源部开发利用司对 2021 年住宅用地供应分类调控工作进行了安排部署，首次提出了在 22 个热点城市实行“两集中”、“三批次”供地的方针。此举主要纠正了土地公开出让过程中信息披露不规范的问题，同时还减少了市场主体由于无法掌握重要关联信息带来的无序竞争并形成合理预期。“两集中”的影响直接导致了土地供应量及成交的下降：上半年土地市场热度较高，重点城市首批集中供地高价地频现，下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，稳地价效果显现，交易市场调整和资金压力下房企拿地意愿降低，全国土地市场出现明显降温，流拍和撤牌情况较为严重。

报告期内，中央围绕“房地产金融审慎管理”这一主线，同时利用“补丁”与“修正”进行完善，形成了既抑制房企过度借贷、又满足合理融资需求的政策体系。“补丁”政策主要在上半年释放，如 3 月银保监会要求加强经营贷的管理，严防经营贷违规流入房地产领域，同时多地下发文件要求严查经营贷流向，5 月基金业协会叫停了基金子公司对房地产的非标融资项目等，均是之前严管政策的延续和补充；上半年的收紧态势成效显著，下半年的政策做出了及时响应“修正”，对融资进行弹性回调的指导，释放了融资边际放松的积极信号。2022 年 3 月，国务院金融委、银保监会、央行、财政部、证监会、外汇局，六大部委同时发声，提振楼市维稳，提到“新增贷款要保持适度增长，坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险”、“支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险”等，对短期和中长期房地产业的健康发展都具有很大的积极作用。

报告期内，公司从事的业务未发生重大变化。

公司的房地产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。

面对房地产行业监管调控持续加码，供给需求持续改革的新形势，公司把“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳材料新突破”做为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	14,587,468,546.71	14,518,379,179.32	0.48	13,929,822,087.09
归属于上市公司股东的净资产	3,687,586,103.03	3,591,714,681.13	2.67	3,486,190,120.67
营业收入	2,514,457,791.46	1,863,821,494.52	34.91	1,343,819,998.30
归属于上市公司股东的净利润	118,460,167.83	111,226,658.95	6.50	106,374,285.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	122,548,177.49	121,751,752.23	0.65	105,160,988.64

经营活动产生的现金流量净额	-265,274,228.52	774,537,450.39	-134.25	364,670,371.11
加权平均净资产收益率(%)	3.25	3.15	增加0.10个百分点	3.09
基本每股收益(元/股)	0.14	0.14	-	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.14	-	0.13

### 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	483,716,381.97	558,349,689.47	499,648,779.70	972,742,940.32
归属于上市公司股东的净利润	25,688,392.35	30,218,401.19	29,991,287.47	32,562,086.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,836,163.95	30,450,668.06	32,765,900.18	32,495,445.30
经营活动产生的现金流量净额	-344,934,189.42	168,107,880.38	-15,352,895.51	-73,095,023.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

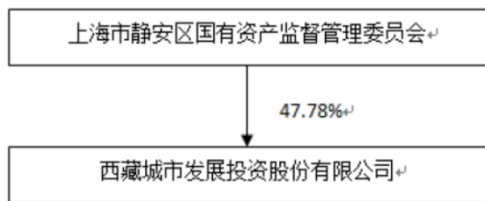
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	80,364						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	88,809						
截至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、标记或冻结情况		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	0	391,617,705	47.78	0	无	0	国家
中国邮政储蓄银行有限责任公司—东方增		10,004,630	1.22	0	无	0	其他

长中小盘混合型开放式证券投资基金							
江苏银壹捌投资管理有限公司一银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金		7,700,091	0.94	0	无	0	其他
雷响		7,350,900	0.90	0	无	0	境内自然人
朱振国		5,161,401	0.63	0	无	0	境内自然人
南京长恒实业有限公司		4,650,338	0.57	0	无	0	境内非国有法人
中信里昂资产管理有限公司一客户资金		3,177,820	0.39	0	无	0	其他
何国平		2,700,110	0.33	0	无	0	境内自然人
解丹		2,366,800	0.29	0	无	0	境内自然人
张玉静		2,205,200	0.27	0	无	0	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	不适用						

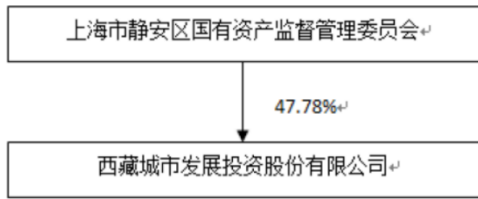
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
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	2022 年 10 月 15 日	705,500,000	5.00
西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	20 藏城发	175245	2025 年 11 月 17 日	200,000,000	4.50

##### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券	该债券付息日为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 15 日。公司于 2021 年 10 月 15 日支付了该债券自 2020 年 10 月 15 日至 2021 年 10 月 14 日期间的利息共 35,275,000 元 (不含手续费)。
西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	该债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 17 日。公司于 2021 年 11 月 17 日支付了该债券自 2020 年 11 月 17 日至 2021 年 11 月 16 日期间的利息共 9,000,000 元 (不含手续费)。

##### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

##### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	74.84	75.33	-0.49
扣除非经常性损益后净利润	122,548,177.49	121,751,752.23	0.65
EBITDA 全部债务比	0.06	0.05	20.00
利息保障倍数	1.00	0.99	1.01

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 2,514,457,791.46 元，实现利润总额 224,806,104.94 元，实现归属于上市公司股东的净利润 118,460,167.83 元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用