

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

2023 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 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 众华会计师事务所（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2023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9,515,868.65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

2023年，房地产行业投资信心仍未改善，较2022年降幅进一步扩大，开发投资增速处于历史较低水平。2023年，全国房地产开发投资约11.09万亿元，同比下降9.6%。其中，住宅投资约8.38万亿元，同比下降9.3%。虽然2023年政策仍维持宽松局面，且热点城市重磅政策落地，但市场预期降低，房企投资相对谨慎，新开工仍维持较大降幅，拿地规模降低，带动了投资增速持续走弱。

政策方面，整体融资环境宽松，房企融资成本降低，“三支箭”齐发支持房地产市场的合理融资，国企、央企及优质民企更具备融资优势。进入9月份，央行频频发声，一视同仁满足民营房企的合理融资需求，并制定出“三个不低于”。虽然诸多金融支持政策，由于缺少执行细则、容错免责机制等原因，导致基层落实不到位，房企资金压力并未得到根本缓解。

市场方面，房地产行业投资信心仍未改善，2023年商品房市场表现不及2022年。全国商品房销售面积约11.17亿平方米，同比下降8.5%，创2012年以来新低；全国商品房销售额约11.66万亿元，同比下降6.5%，销售额创2016年以来新低。虽然政策端出现较大改善，购房者购房成本较低，但新房市场面临房企信用风险，项目交付风险，购房者对于购买期房较为谨慎；而且购房者信贷增长仍然乏力，购房者加杠杆购房意愿羸弱。仍亟需进一步细化落实的支持政策，提振购房者信心。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	13,506,858,882.07	13,944,528,203.38	-3.14	14,587,468,546.71
归属于上市公司股东的净资产	3,824,717,287.43	3,779,625,303.21	1.19	3,687,586,103.03
营业收入	2,395,275,424.62	2,456,478,712.77	-2.49	2,514,457,791.46
归属于上市公司股东的净利润	61,992,616.46	117,246,598.93	-47.13	118,460,167.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,227,561.81	115,960,621.95	-46.34	122,548,177.49
经营活动产生	-565,799,092.18	1,023,591,193.51	不适用	-265,274,228.52

的现金流量净额				
加权平均净资产收益率（%）	1.63	3.14	减少1.51个百分点	3.25
基本每股收益（元/股）	0.08	0.14	-42.86	0.14
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.14	-42.86	0.14

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	630,634,233.87	357,003,826.40	446,106,991.12	961,530,373.23
归属于上市公司股东的净利润	27,908,663.77	12,115,863.73	21,482,519.23	485,569.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,847,062.31	12,160,396.26	21,126,441.70	1,093,661.54
经营活动产生的现金流量净额	-640,987,076.36	-50,491,755.97	-56,739,981.73	182,419,721.88

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

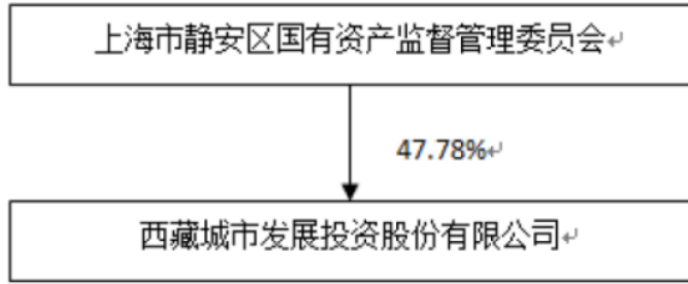
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		70,526					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		64,570					
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		391,617,705	47.78		无		国家

产监督管理委员会							
江苏陶朱私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	2,005,825	8,595,000	1.05		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
白苗荣	400,000	4,541,017	0.55		无		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,213,516	3,832,775	0.47		无		境内自然人
香港中央结算有限公司	3,251,994	3,718,754	0.45		无		境内自然人
郑彬	3,460,000	3,460,000	0.42		无		境内自然人
朱振国	-2,235,336	3,408,800	0.42		无		境内自然人
潘悦	3,100,000	3,100,000	0.38		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	713,700	2,910,671	0.36		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	不适用						

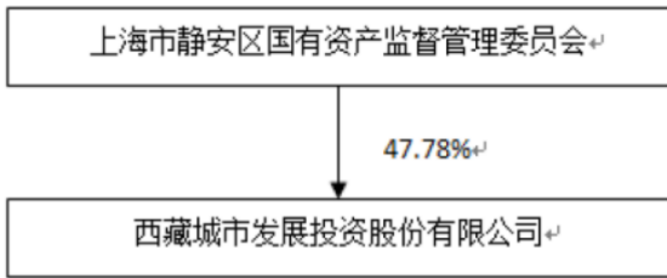
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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:亿元 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 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	2025-11-17	2	3.80
西藏城市发展投资股份有限	22 藏城发	137747	2027-09-07	6	3.75

公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）					
-------------------------------	--	--	--	--	--

5.2 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 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 2023 年 11 月 17 日支付了该债券自 2022 年 11 月 17 日至 2023 年 11 月 16 日期间的利息共 9,000,000 元（不含手续费）。
西藏城市发展投资股份有限公司 2022 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 2022 年至 2027 年每年的 9 月 7 日。公司于 2023 年 9 月 7 日支付了该债券自 2022 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日期间的利息共 22,500,000 元（不含手续费）。

5.3 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

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	72.81	73.52	-0.71
扣除非经常性损益后净利润	62,227,561.81	115,960,621.95	-46.34
EBITDA 全部债务比	0.08	0.08	-
利息保障倍数	0.65	1.00	-35.00

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 2,395,275,424.62 元，实现利润总额 57,852,623.43 元，实现归属于上市公司股东的净利润 61,992,616.46 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