

西藏城市发展投资股份有限公司

2019 年年度股东大会

会议资料



证券代码：600773

证券简称：西藏城投

二〇二〇年五月

西藏城市发展投资股份有限公司

2019年年度股东大会的议程

【会议时间】：2020年5月15日（星期五）下午14：00

【会议地点】：上海市天目中路380号（北方大厦）24楼

【主持人】：董事长朱贤麟

【会议议程】

一、2020年5月15日14：00由大会主持人宣布会议开始。

二、由大会主持人公布股东及股东代理人实到人数及所代表的股份数、到会股东及股东代理人所代表股权数占公司总股本的比例、本次会议的见证律师；大会主持人提请与会股东及股东代理人推举两名股东代表参加计票和监票；大会主持人公布由律师、股东代表与监事代表组成的会议计票人及监票人名单。

三、由大会秘书提交并审议如下议案：

1、审议《2019年度董事会工作报告》

2、审议《2019年度监事会工作报告》

3、审议《2019年年度报告及摘要》

4、审议《2019年利润分配预案》

5、审议《关于聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年年报审计机构和内控审计机构的议案》

6、审议《关于2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

7、审议《关于公司董事2020年薪酬的议案》

四、大会计票人统计议案的现场表决结果，并经监票人审核后交由大会主持人宣布提案的现场表决情况和结果。

五、出席大会的董事、董事会秘书、出席会议的股东或其代表、会议主持人在大会记录上签名。

六、大会主持人宣布会议结束。

1、审议《2019 年度董事会工作报告》

各位股东：

2019 年度，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》、《董事会议事规则》等的相关规定，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、积极有效的行使职权，认真执行股东大会的各项决议，勤勉尽责的开展董事会各项工作，规范运作、科学决策，保障了公司良好的运作和可持续发展。现将董事会 2019 年度主要工作报告如下：

一、2019 年公司经营情况的简要概述

2019 年，公司董事会按照经营计划，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。

报告期内，公司认真贯彻党的十九大和十九届四中全会精神，董事会与管理层进一步深入推动“创新驱动、转型发展”的战略，深耕房地产主营业务的发展，积极推动新能源、新材料战略转型。

在全国房地产调控政策力度不变、行业整体下行压力下，公司房地产业务开展稳中有序。在工程建设方面，公司目前主要在建项目包括上海松江广富林佘山和园二期、上海静安桥东商办楼及徐家宅 110KV 变电站项目、福建泉州海宸尊域 C-3-1 地块二期、C-3-2 及 B-1 地块、陕西西安和润 DK1、DK3 地块、西咸新区中国锂产业园 B 区，完成了中国锂产业园（一期）A 区、世贸之都国际名品区项目 A 区（一期）及 B 区、上海松江广富林佘山和园二期 2-6 号地块 44-47#、53-59#楼的竣工验收备案，实现了陕西西安和润 DK2、DK4 地块三幢安置楼回迁；在房地产销售方面，继续加大资金回笼力度，主要在售房源有上海松江广富林佘山和园二期、福建泉州海宸尊域 C-3-1 地块二期以及其他存量房；在酒店经营方面，藏投酒店实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 961.03 万元，完成业绩承诺；在商业运营方面，陕西西咸新区静安荟奥莱公园打造情景式奥特莱斯购物体验，汇集众多高性价比的国际名品和国内知名品牌，客流和销售业绩稳步提升，促进了所在开发新区商业氛围的提升，为公司下一步在该地区的地产开发创造了更好的条件，此外泉州、西安市区的奥特莱斯项目也在积极的推进之

中。

对外投资方面，西藏国能矿业发展有限公司（简称“西藏国能”）持续推动采矿证续证工作，同时继续加强研发工作，积极推进吸附、萃取等各项试验工作，进一步优化工艺路线。北京北方国能科技有限公司掺氮多壁管（WAANT）研发工艺完成，具备工业化生产条件；在锦州凯美能源持续进行超级电容器应用测试，测试显示超级电容器性能在容量提升、电阻下降等方面具备一定优势。

二、报告期内董事会日常工作情况

2019 年公司共召开了 7 次董事会，具体情况如下：

1、2019 年 1 月 14 日召开第八届董事会第六次（临时）会议，会议审议通过了《关于公司向银行申请借款并由公司全资子公司提供担保的议案》、《关于召开公司 2019 年第一次临时股东大会通知的议案》共两项议案。

2、2019 年 1 月 24 日召开了第八届董事会第七次（临时）会议，会议审议通过了《关于公司向宁波通商银行申请借款的议案》一项议案。

3、2019 年 3 月 28 日召开了第八届董事会第八次（定期）会议，会议审议通过了《西藏城市发展投资股份有限公司 2018 年年度报告及摘要》、《西藏城市发展投资股份有限公司 2018 年利润分配预案》等共十六项议案。

4、2019 年 4 月 26 日召开了第八届董事会第九次（定期）会议，会议审议通过了《西藏城市发展投资股份有限公司 2019 年第一季度报告》、《关于泉州市上实置业有限公司向关联人出售商品房暨关联交易的议案》两项议案。

5、2019 年 6 月 13 日召开了第八届董事会第十次（临时）会议，会议审议通过了《关于公司向宁波银行申请借款的议案》、《关于公司向上海农商银行申请借款的议案》两项议案。

6、2019 年 8 月 23 日召开了第八届董事会第十一次（定期）会议，会议审议通过了《2019 年半年度报告》及《2019 年半年度报告摘要》、《关于 2019 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》等八项议案。

7、2019 年 10 月 28 日召开了第八届董事会第十二次（定期）会议，会议审议通过了《2019 年第三季度报告》一项议案。

三、公司治理情况

1、公司治理基本状况

2019 年，公司始终严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，加强内控制度建设；严格按照《公司章程》及三会议事规则的规定程序召集、召开股东大会、董事会和监事会。目前，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范，切实保障了公司和股东的合法权益。公司治理的实际状况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件的要求不存在实质性差异。

2、独立董事履行职责情况

2019 年，公司独立董事严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会《关于在上市公司建立独立董事管理制度的指导意见》等法律法规、以及《公司章程》、《公司独立董事制度》等规章制度的有关规定和要求，在工作中勤勉尽责，忠实履行职务，充分发挥了独立董事作用。各位独立董事利用会计、法律、行业等专业知识和实践经验，积极参与审议和决策公司的重大事项，对公司的重大资产重组、募集资金使用、定期报告、对外担保等事项进行了有效的审查和监督。独立董事日常通过电话或其他方式与公司内部董事、高级管理人员及相关工作人员保持沟通联系，及时获悉公司重大事项的发生和进展情况，对公司的重点项目进行现场考察，并关注客观环境和市场变化对公司可能造成的影响，随时掌握公司的经营治理情况。2019 年度，独立董事根据规定对公司的相关重大事项发表了独立意见，共计发表五次独立意见，切实维护了公司全体股东的合法权益。

3、审计委员会的履职情况

2019 年，公司董事会审计委员会严格按照《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》、《公司审计委员会工作细则》规范运作，监督公司内部审计制度及其实施情况，审核公司内部控制评价报告及募集资金存放与实际使用情况专项报告；审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所的审计工作，审阅了公司 2019 年各期的财务报表，与公司的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计人员进行了交流，报告期内审计委员会勤勉尽责履行了各项职责，发挥了其应有的作用。

4、公司内控体系建设情况

2019 年，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司及其子公司的人力资源管理、财务管理、投融资管理、采购管理、担保管理、关联交易管理、资产管理、工程项目管理、销售管理、全面预算管理、酒店管理、商业管理等流程进行了评价，出具了内部控制评价报告，未发现重大缺陷和重要缺陷；在执行检查和不断整改优化的基础上，在报告期内完成了奥特莱斯商业项目的内部控制体系建设工作。

四、2020 年主要工作计划

公司将会继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，坚持房地产主业不动摇，加快推进新能源、新材料产业投资的快速发展。2020 年主要工作计划：

1、房地产开发及商业运营

公司 2020 年房产开发项目主要有上海松江广富林佘山和园项目二期、上海静安桥东商办楼项目、福建泉州 C-3-1 地块二期、C-3-2 地块、B-1 地块、西安和润 DK1、DK3 地块、中国锂产业园 B 区。其中，佘山和园项目二期、桥东商办楼、泉州 C-3-1 地块二期、中国锂产业园（一期）B 区一标段实现竣工验收。全力推进松江广富林佘山和园项目二期、泉州海宸尊域 B-1 地块、西安和润 DK3 地块公寓及商办楼项目的销售，全力做好销售资金回笼工作，同时做好剩余房源、商铺以及车位的销售。此外，继续加大陕西西咸新区静安荟奥莱公园的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，同时做好泉州、西安市区奥特莱斯商业项目前期可研及筹备工作。

2、新能源、新材料投资

西藏国能矿业发展有限公司力争完成矿证续期并启动扩能准备工作，做好量生产和销售的相关工作；旺盛公司继续推进联合科考工作。陕西国能新材料有限公司进行西安基地建设准备，将北京怀柔石墨烯生产装置和小试装置整体搬迁到西安锂产业园，积极拓展市场，加快产品在下游市场实际应用的步伐。

2019 年度，在各位董事、监事和管理层的共同努力下，董事会圆满完成了公司全体股东赋予的工作任务。2020 年，董事会将继续勤勉履行各项职责，凝心聚力，锐意进取，充分发挥经营决策和管理指导作用，加快创新步伐，优化企业管理体系，防范企业风险，推动公司稳定可持续发展，以良好的业绩回报股东、

回报社会。

请各位股东审议。

2、审议《2019 年度监事会工作报告》

各位股东：

西藏城市发展投资股份有限公司监事会根据《公司法》、《证券法》和公司章程相关条款，对公司经营情况、决策程序和高管人员履职尽责情况以及公司财务情况进行了监督检查，现将监事会履职情况报告如下：

一、2019 年主要工作

（一）报告期内，监事会按照《公司法》、公司章程列席了上市公司年度董事会、经理层办公会议，了解了公司对重大事项、包括重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用等的决策程序，对公司的决策程序、规范运作进行了监督。

（二）报告期内，监事会对上市公司定期报告进行了审核，包括 2018 年度报告、2019 年一季报、2019 年半年报及 2019 年三季报，提出了审核意见。

（三）报告期内，监事会共召开四次会议：

1、2019 年 3 月 28 日监事会召开第八届第四次（定期）会议，审议并通过了《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年年度报告及摘要》、《2018 年年度利润分配预案》、《2018 年内部控制评价报告》、《2018 年度募集资金存放与使用情况专项报告的议案》、《关于会计政策变更的议案》。

2、2019 年 4 月 26 日监事会召开第八届第五次（定期）会议，审议并通过了《2019 年第一季度报告》、《关于泉州市上实置业有限公司向关联人出售商品房暨关联交易的议案》、《关于会计政策变更的议案》。

3、2019 年 8 月 23 日监事会召开第八届第六次（定期）会议，审议并通过了《2019 年半年度报告及摘要》、《关于 2019 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

4、2019 年 10 月 28 日监事会召开第八届七次（定期）会议，审议并通过了《2019 年第三季度报告》。

二、监事会对 2019 年度相关事项的审核意见

（一）公司依法运作情况

监事会根据国家有关法律、法规和《公司章程》，对公司经营运作情况、公

司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了监督。监事会认为：公司董事会能够按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法。公司董事、高级管理人员履行了勤勉义务，未发生违反法律、法规、公司章程和损害公司及股东利益的行为。

(二)检查公司财务情况

监事会依法对公司的财务管理制度、大额资金的使用、财务报告等情况进行监督检查并发表书面确认意见，认为公司各定期财务报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程的各项规定，财务报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能真实、全面地反映公司的经营成果和财务状况，未发现参与公司 2019 年年度报告的编制和审核人员有违反保密规定的行为。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(三)检查公司募集资金使用情况

报告期内，监事会持续关注公司募集资金使用情况，认为公司对募集资金实际使用情况与定期报告及其他信息披露文件的披露内容不存在差异，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

(四)会计政策变更的审核意见

报告期内，监事会对公司会计政策变更进行审核，认为公司会计政策变更是根据财务部颁布的规定进行的合理变更和调整，执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果；相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

(五)检查公司关联交易情况

报告期内，公司的发生的关联交易是在公平、合理的基础上进行的，不存在损害公司和股东利益的情况，符合证监会、上交所和《公司章程》的有关规定。

(六)利润分配预案审核意见

本次利润分配预案符合《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》及《公司股东分红回报规划》等规定的利润分配政策和相关法律、法规的要求，充分考虑了公司的实际经营情况和未来发展计划，符合公司长期持续发展的需求，未损害中小股东的合法权益，符合公司和全体股东的利益，同意

本次利润分配方案。

(七)公司利润实现与预测存在差异情况

公司以发行股份的形式收购上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）持有的上海藏投酒店有限公司 100%的股份。公司与静安区国资委签订《利润补偿协议》，静安区国资委承诺藏投酒店在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元，如果实际盈利数不足预测利润数的情况下静安区国资委对公司进行补偿。报告期内，上海藏投酒店有限公司实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 961.03 万元，已达到盈利承诺。

(八)内部控制评价报告

根据《企业内部控制基本规范》及配套指引，公司对截至 2019 年 12 月 31 日公司内部控制的有效性进行评价，形成了《2019 年内部控制评价报告》。监事会认为，报告期内，公司建立了较为完善的内部控制体系，符合国家相关的法律法规的要求，满足公司生产经营管理的实际需要，并能得到有效执行，保证了公司经营活动的有序开展，切实保护了公司全体股东的根本利益。公司内部控制评价报告真实、完整的反映了公司内部控制的情况。

请各位股东审议。

3、审议《2019 年年度报告及摘要》

各位股东：

具体内容详见公司 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《2019 年年度报告》及《2019 年年度报告摘要》。

请各位股东审议。

4、审议《2019 年利润分配预案》

各位股东：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西藏城市发展投资股份有限公司 2019 年度审计报告》确认，截至 2019 年末母公司累计可分配利润为 232,519,986.97 元。2019 年利润分配预案为：以 2019 年利润分配股权登记日总股本 819,660,744 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.15 元（含税），派息总额为 12,294,911.16 元，剩余未分配利润 220,225,075.81 元结转以后年度分配。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

2019 年内，公司以房地产为主营业务总体实现了盈利，但由于近年来房地产行业的调控日趋严厉，为满足公司在房产开发方面不断增加的投入，公司仍然需要通过采取各种手段拓宽企业的融资渠道，以保证企业的资金安全。结合公司行业特点和发展现状，目前公司正处于发展期且有重大资金支出阶段，为保障未来项目开发和提升公司实力，公司需留存充足收益用于未来发展。2020 年公司资金需求主要包括三方面：一是项目开发及日常运营的资金需求；二是项目投资的资金需求；三是偿还短期借款的资金需求。为实现 2020 年经营目标，预计未来一年资金需求为 40-50 亿元，公司将根据业务发展需要安排资金计划。

公司留存未分配利润主要用于项目开发和归还贷款，公司 2020 年预计到期借款本金为 25 亿元。公司目前负债比例较高，适当控制银行贷款规模、优化公司资产结构、降低财务费用，提高公司抵御风险的能力，对公司整体利润的提高起到积极促进作用。公司对于未分配利润的使用，将有利于公司提升综合竞争能力和持续盈利能力，并顺利推进公司战略发展，预期收益良好。

鉴于上述情况，公司为有效应对资金流转风险，确保资金合理支出和稳定运营，以实现公司与投资者长期共赢发展，在对投资者给予合理回报的基础上，确定了公司 2019 年度的现金分红预案。

具体内容详见公司 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《2019 年利润分配预案的公告》。

请各位股东审议。

5、审议《关于聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年年报审计机构和内控审计机构的议案》

各位股东：

根据公司董事会审计委员会提交的关于续聘会计师事务所的决议，将续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告的审计机构，并提请公司股东大会授权公司董事会根据公司实际情况在 85 万元-95 万元(不含税)之间确立其年报审计报酬。同时续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度内控审计机构，并提请公司股东大会授权公司董事会根据公司实际情况在 45 万元-55 万元(不含税)之间确立其内控审计报酬。

具体内容详见公司 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于续聘会计师事务所的公告》。

请各位股东审议。

6、审议《关于 2019 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

各位股东：

具体内容详见公司 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于 2019 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

请各位股东审议。

7、审议《关于公司董事 2020 年薪酬的议案》

各位股东：

公司根据自身情况及行业一般水平，自2020年1月1日起，对公司董事薪酬实行如下方案：

一、公司外部董事（包括独立董事）津贴的标准为每人每年不超过人民币12万元（含12万元）（税后）。

二、公司董事长薪酬在上市公司领取，年度薪酬为50-100万元（税后）。

三、在公司、子公司担任高级管理人员或其他职务的董事，按照其在公司担任的职务领取薪酬，不另行领取董事津贴。

四、在公司关联企业担任高级管理人员或其他职务的董事，在所任职的关联企业领取薪酬，不在上市公司领取薪酬。

请各位股东审议。