

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**  
**2017 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

拟以公司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 股派发现金红利 0.1 元（含税），共计分配利润 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	符蓉	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

根据国家统计局数据，2017年，全国房地产开发投资109799亿元，比上年名义增长7.0%，增速比1-11月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资75148亿元，增长9.4%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。2017年，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总体基调，政策层面调控的总体态势没有变化，限购限贷限售加上土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点等，有利于房地产行业的稳健发展；从资金层面来看，目前中国货币政策仍以稳健中性为主，但是房地产去杠杆短期内不会变，尤其是2017年9月末以来地产行业的资金监管进一步趋紧，对房地产销售的现金回笼带来一定的挑战；市场方面总体分化比较明显，重点城市成交下行，三四线城市增长显著。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

## 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

	2017年	2016年		本年比上年增减(%)	2015年
		调整后	调整前		
总资产	11,062,855,071.89	10,053,124,854.26	9,271,284,814.11	10.04	11,064,776,603.10
营业收入	964,852,157.50	2,776,644,304.61	2,750,865,211.47	-65.25	761,524,571.02
归属于上市公司股东的净利润	81,952,120.20	74,901,819.86	73,381,977.14	9.41	62,428,510.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	56,049,239.53	46,036,341.11	44,494,620.99	21.75	33,554,005.26
归属于上市公司	3,211,934,136.94	3,010,902,685.83	2,558,314,499.61	6.68	2,487,978,546.78

公司股东的净资产					
经营活动产生的现金流量净额	183,127,763.18	-65,176,516.55	-79,186,900.60	380.97	1,197,539,975.55
基本每股收益(元/股)	0.11	0.10	0.10	10.00	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.10	0.10	10.00	0.09
加权平均净资产收益率(%)	2.65	2.65	2.91	增加0.00个百分点	2.54

### 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	207,312,538.47	372,206,740.92	166,703,511.38	218,629,366.73
归属于上市公司股东的净利润	13,853,790.65	24,625,597.61	15,273,458.17	28,199,273.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,993,928.21	20,401,413.16	10,979,132.71	17,674,765.45
经营活动产生的现金流量净额	-127,294,349.08	524,703,287.83	-120,487,051.68	-93,794,123.89

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

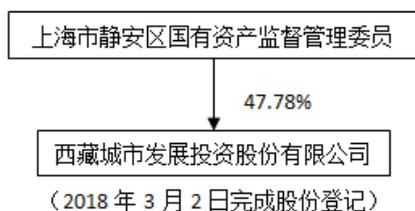
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)		62,420					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		57,845					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
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)		0					
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	0	318,061,655	43.62	0	无	0	国家
东方国际(集团)有限公司	-861,800	13,786,600	1.89	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	12,047,400	1.65	0	无	0	国有法人
闫秀芹	400,000	4,999,273	0.69	0	无	0	境内自然人
南京长恒实业有限公司	-3,878,438	4,650,338	0.64	0	无	0	境内非国有法人
周逸诚	0	3,794,817	0.52	0	无	0	境内自然人
王政兴	2,500,000	3,500,080	0.48	0	无	0	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	-728,304	3,213,071	0.44	0	无	0	境内非国有法人
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	0	3,063,377	0.42	0	无	0	境内非国有法人
顾育军	1,421,969	2,944,231	0.40	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	无						

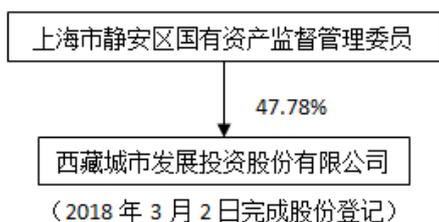
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	900,000,000.00	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
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行							
公司债券附发行人或投资者选择权条款,报告期内相关条款的执行情况	本次债券附第 5 年末公司上调票面利率和投资者回售选择权。报告期内,未执行上述选择权条款							

##### 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 2017 年 10 月 16 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

2015 年 6 月 9 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 年公司债券信用评级报告》,公司主体信用等级和债项信用等级为 AA,评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况及相关行业进行综合分析评估

的基础上，于 2017 年 5 月 16 日出具了《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[2017]100097】，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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.96	68.39	3.76
EBITDA 全部债务比	20.00	14.56	37.36
利息保障倍数	1.36	1.24	9.68

### 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 2017 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 964,852,157.50 元；实现利润总额 99,373,728.65 元；实现归属于上市公司股东的净利润 81,952,120.20 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

#### 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 2017 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、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

西藏城市发展投资股份有限公司  
2018年4月21日