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

2019 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2019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0.15元(含税),预计共分配利润为12,294,911.16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	聂熙
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	021-63636929	021-63636929
电子信箱	xzct@600773@163.com	xzct@600773@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普通住宅,商办楼产品以高端住宅、低密度低层住宅等。公司房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,2019年1—12月份,全国房地产开发投资132194亿元,比上年增长9.9%,增速比1—11月份同落0.3个百分点,比上年加快0.4个百分点。其中,住宅投资99071亿元,增长13.9%,增速比1—11月份同落0.5个百分点,比上年加快0.5个百分点。2019年,商品房销售面积171558万平方米,比上年下降0.1%,1—11月份为增长0.2%,上年为增长1.3%。其中,住宅销售面积增长1.5%,办公楼销售面积下降14.7%,商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元,增长6.5%,增速比1—11月份回落0.8个百分点,比上年回落5.7个百分点。其中,住宅销售额增长10.3%,办公楼销售额下降15.1%,商业营业用房销售额下降16.5%。2019年,房地产开发企业资金位资金178609亿元,比上年增长7.6%,增速比1—11月份加快0.6个百分点,比上年加快1.2个百分点,其中,国内贷款26229亿元,增长5.1%;利用外资176亿元,增长62.7%;目筹资金58158亿元,增长4.2%;定金及预收款61359亿元,增长10.7%;个人按揭贷款27281亿元,增长15.1%。

政策方面,明确坚持"房子是用来住的,不是用来炒的"的定位,不将房地产作为短期刺激经济的手段。全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。

市场方面,全年开发投资保持较高增长,但土地市场出现降温迹象,不排除未来随着资金趋紧,土地市场出现前高后低走势,主要是由于第一季度各地市场普遍回暖,房企融资也略有好转,房地产开发增速上升。4月开始,部分区域房价下行压力加大,房企拿地意愿降低,房地产开发投资增速也因此逐步下滑。

销售方面,总体上来看,全国商品房销售保持韧性,成交金额再创历史新高,但从趋势来看,年末成交和均价增速双双放缓,热度有所回落,分城市极别看,核心一二线城市依旧维持较高销售水平,三四线市场成交明显降速但并未失速。

资金方面,2019年,金融政策整体总量宽松,但居民房贷、企业融资前松后紧。1-2月份,受春节假期和2018年金融监管加强、去杠杆、信贷紧缩大趋势影响,别位增速为近三年最低值。随后信贷有所放松,企业融资难度相对降低,成本下降促使别位资金增速短期上升。5月份起,政府逐步收紧房企融资政策,债券、信托、ABS等融资手段被限,资金增速开始有所回落并趋于稳定。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	13,929,822,087.09	11,869,893,816.47	17.35	11,062,855,071.89
营业收入	1,343,819,998.30	1,176,965,736.42	14.18	964,852,157.50
归属于上市公司股东的净利润	106,374,285.92	104,220,380.58	2.07	81,962,120.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	105,160,988.64	86,134,087.01	22.09	56,049,239.53
归属于上市公司股东的净资产	3,486,190,120.67	3,307,127,114.38	5.41	3,211,934,136.94
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75		183,127,763.18
基本每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
加权平均净资产收益率(%)	3.09	3.2	减少0.11个百分点	2.65

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	321,056,066.74	297,490,806.70	319,654,186.46	405,618,938.40
归属于上市公司股东的净利润	25,589,898.29	25,231,116.13	20,697,736.03	34,855,535.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,804,620.91	24,433,600.14	20,568,270.82	37,354,496.77
经营活动产生的现金流量净额	-476,266,046.48	370,508,310.83	-8,361,861.79	478,789,968.55

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

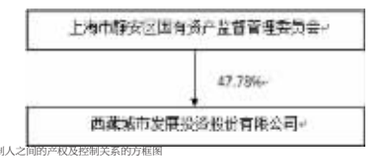
截止报告期末普通股股东总数(户)	49,480
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,687
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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
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	1,432,200	5,589,271	0.68		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
周逸诚		3,794,817	0.46		无		境内自然人
王政兴		3,620,080	0.44		无		境内自然人
彭平良	3,355,900	3,355,900	0.41		无		境内自然人
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行		3,063,377	0.37		无		国有法人
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

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2019年10月15日按时足额兑付公司债券利息剩相关账户。

5.3　公司债券评级情况

√适用 □不适用

2019年5月29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[2019]100113】,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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.20	72.18	4.18
EBITDA全部债务比	0.01	0.02	-37.25
利息保障倍数	0.15	0.59	-74.43

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2019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。

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)执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日 发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1)资产负债表中"应收票据及应收账款"拆分为"应收票据"和"应收账款",列示:"应付票据及应付账款"拆分为"应付票据"和"应付账款",列示;比较数据相应调整。	"应收票据及应收账款"拆分为"应收票据"、"应收账款"。上年末余额0.00元,"应收票据"上年末余额169,674,016.76元;"应付票据及应付账款"拆分为"应付票据"和"应付账款"。"应付票据"上年末余额921,801,887.89元。	"应收票据及应收账款"拆分为"应收票据"、"应收账款"。上年末余额0.00元,"应收票据"上年末余额79,707,939.63元;"应付票据及应付账款"拆分为"应付票据"和"应付账款"。"应付票据"上年末余额741,297.02元。

(2)执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(2017年修订)

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定,对于首次执行日尚未终止确认的金融工具,之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的,应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会(2019)6号和财会(2019)16号的规定调整后的上年年末余额为基础,执行上述新金融工具准则的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1)非交易性的可供出售权益工具投资指定为"以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产"。	可供出售金融资产:减少17,100,000.00元;其他权益工具投资:增加122,251,108.82元。	可供出售金融资产:减少0.00元;其他权益工具投资:增加0.00元。
(2)可供出售债务工具投资重分类为"以摊余成本计量的金融资产"。	货币资金:增加630,000,000.00元;其他流动资产:减少630,000,000.00元。	货币资金:增加430,000,000.00元;其他流动资产:减少430,000,000.00元。

以按照财会(2019)6号和财会(2019)16号的规定调整后的上年年末余额为基础,将金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

单位:元

合并:

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	366,570,006.59	货币资金	摊余成本	366,570,006.59
应收账款	摊余成本	169,674,016.76	应收账款	摊余成本	169,674,016.76
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	414,543,233.47	其他应收款	摊余成本	414,543,233.47
其他流动资产	摊余成本	630,000,000.00	货币资金	摊余成本	630,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量权益工具	17,100,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	122,251,108.82
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000.00

母公司:

单位:元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	53,240,478.82	货币资金	摊余成本	53,240,478.82
应收账款	摊余成本	79,707,939.63	应收账款	摊余成本	79,707,939.63
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	3,352,572,356.63	其他应收款	摊余成本	3,352,572,356.63
其他流动资产	摊余成本	430,000,000.00	货币资金	摊余成本	430,000,000.00
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000.00

(3)执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4)执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

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2019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
泉州市上实置业有限公司
上海北方广富林置业有限公司
西安和园置业有限公司
陕西国能置业有限公司
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
陕西世贸骊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"九、在其他主体中的权益"。

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2020-012

西藏城市发展投资股份有限公司第八届董事会十六次(定期)会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

西藏城市发展投资股份有限公司(以下简称"公司")第八届董事会第十六次(定期)会议于2020年4月23日上午9:00在公司24楼以通讯会议的方式召开。

本次会议应出席董事9名,实际出席董事9名,由董事长朱贤麟先生召集并主持,公司部分监事及高级管理人员列席会议。本次会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《2019年度董事会工作报告》

独立董事向董事会递交了独立董事年度述职报告,并将在公司2019年年度股东大会上述职。《独立董事2019年度述职报告》详见公司指定信息披露媒体上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果:有效表决票数9票,其中同意9票,反对0票,弃权0票。

(二)审议通过《2019年年度报告及摘要》

具体内容详见公司同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》。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果:有效表决票数9票,其中同意9票,反对0票,弃权0票。

(三)审议通过《2019年利润分配预案》

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。

二、本年度现金分红比例低于30%的情况说明

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业务的融资渠道,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阶段目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开拓优质项目,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。

三、公司履行的决策程序

(一)公司第八届董事会第十六次(定期)会议以9票同意审议通过了《2019年度利润分配预案》。

(二)独立董事意见: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。公司降低2019年度现金分红比例有利于保证公司重大项目资金支出,保障公司的长远发展。此次利润分配预案符合有关法律、法规及《公司章程》的有关规定,符合公司的实际情况。同意将该议案提交公司股东大会审议。

(三)监事会意见: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。

(四)本次利润分配方案尚需提交公司2019年度股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日起生效。

四、相关风险提示

本次利润分配预案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会
2020年4月25日

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2020-020

西藏城市发展投资股份有限公司关于2019年度利润分配预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●A股每股派发现金红利0.015元,不进行公积金转增,也不进行送红股。

●本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配方案内容

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。

二、本年度现金分红比例低于30%的情况说明

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业务的融资渠道,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阶目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开拓优质资源,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。

三、公司履行的决策程序

(一)公司第八届董事会第十六次(定期)会议以9票同意审议通过了《2019年度利润分配预案》。

(二)独立董事意见: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。公司降低2019年度现金分红比例有利于保证公司重大项目资金支出,保障公司的长远发展。此次利润分配预案符合有关法律、法规及《公司章程》的有关规定,符合公司的实际情况。同意将该议案提交公司股东大会审议。

(三)监事会意见: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。

(四)本次利润分配方案尚需提交公司2019年度股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日起生效。

四、相关风险提示

本次利润分配预案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司 经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会
2020年4月25日

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2020-013

西藏城市发展投资股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●拟聘任的会计师事务所名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1.基本信息

立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信")由我国会计泰斗潘序伦博士于1927年在上海创建,1986年复办,2010年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所,注册地址为上海市。立信是国际会计网络BDO的成员所,长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务许可证,具有H股审计资格,并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记。

2.人员信息

截至2019年末,立信拥有合伙人216名,注册会计师2266名,从业人员总数9325名,首席合伙人为朱建弟先生。立信的注册会计师和从业人员均从事过证券服务业务。2019年,立信新增注册会计师414人,减少注册会计师387人。

3.业务规模

立信2018年度业务收入37.22亿元,2018年12月31日净资产1.58亿元。2018年度立信共为569家上市公司提供年报审计服务,收费总额为7.06亿元。所审计上市公司主要分布在:制造业(365家),信息传输、软件和信息技术服务业(44家),批发和零售业 (20家),房地产业(20家),交通运输、仓储和邮政业(17家),资产均值为156.43亿元。

4.投资者保护能力

截至2018年末,立信已提取职业风险基金1.16亿元,购买的职业保险累计赔偿限额为10亿元,相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

5.独立性和诚信记录

立信不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

立信2017年受到行政处罚1次,2018年3次,2019年0次;2017年受到行政监督措施3次,2018年5次,2019年9次,2020年1-3月5次。

(二)项目成员信息

1.人员信息

	姓名	执业资质	是否从事过证券服务业务	在其他单位兼职情况
项目合伙人	韩婕	中国注册会计师	是	未在其他单位兼职
签字注册会计师	郑炯	中国注册会计师	是	未在其他单位兼职
质量控制复核人	饶海良	中国注册会计师	是	未在其他单位兼职

(1)项目合伙人从业经历:

姓名:韩婕

时间	工作单位	职务
1998年1月至今	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	合伙人

(2)签字注册会计师从业经历:

姓名:郑炯

时间	工作单位	职务
1998年1月至今	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	注册会计师

(3)质量控制复核人从业经历:

姓名:饶海兵

时间	工作单位	职务
2000年12月至今	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	合伙人

2.项目组成员独立性和诚信记录情况。

上述相关人员无违反《中国注册会计师执业道德守则》对独立性要求的情形,除韩婕于2019年8月因上海市天辰股份有限公司连续提供审计服务超过五年受中国证券监督管理委员会上海监管局采取出具警示函措施外,近三年无刑事处罚、行政处罚和自律监管措施的记录。

(三)审计收费

1.审计费用定价原则

根据相关审计工作量及公允合理的定价原则确定年度审计费用,经公司第八届董事会第十六次(定期)会议审议通过,确定立信2019 年度年报审计费用为85万元(不含税),内控审计费用为45万元(不含税)。

2020年度审计费用将以2019年度审计费用为基础,按照市场公允合理的定价原则,主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度,综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

2.审计费用同比变化情况

	2019	2020	增减%
年报审计费用	85万元(不含税)	85万元-95万元(不含税)	0%-11.76%
内控审计费用	45万元(不含税)	45万元-55万元(不含税)	0%-22.22%
合计	130万元(不含税)	130万元-150万元(不含税)	0%-15.38%

二、拟续聘会计事务所履行的程序

(一)审计委员会意见:认为立信会计师事务所(特殊普通合伙)具有执行证券、期货相关业务从业资格,具有丰富的上市公司审计工作经验,熟悉公司的经营业务,在其担任公司2019年审计机构期间,坚持以公允、客观的态度进行独立审计,较好地履行了外部审计机构的责任与义务,具有足够的投资者保护能力。项目成员不存在违反《中国注册会计师执业道德守则》对独立性要求的情形,且最近三年无任何刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施记录。因此,同意向董事会提议续聘立信为公司2020年度财务报告审计及内控审计机构。

(二)独立董事意见:立信会计师事务所(特殊普通合伙)具有执行证券、期货相关业务从业资格,具有丰富的上市公司审计经验,熟悉公司的经营业务,且在担任公司2019年的审计机构期间,坚持以公允、客观的态度进行独立审计。我们认为,该所作为公司2019年度审计机构出具的审计报告,能够准确、真实及公允的反应公司的实际情况,符合《公司章程》等法律法规的有关规定。我们同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2020年度年报审计和内控审计机构,并同意提请公司股东大会授权公司董事会确定其2020年度审计费用。

(三)公司第八届董事会第十六次(定期)会议以9票同意审议通过了《关于确定立信会计师事务所(特殊普通合伙)2019年年报审计和内控审计费用的议案》、《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》。

(四)本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司2019年年度股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会
2020年4月25日

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2020-014

西藏城市发展投资股份有限公司关于公司治理专项自查及规范公司治理行动的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次公司治理专项自查及规范公司治理行动涉及的事项尚需提交股东大会审议,敬请投资者注意投资风险。

一、公司治理专项自查及规范公司治理行动开展情况

为进一步提高公司治理水平,公司根据《上海证券交易所上市公司自查事项清单(2020年修订版)》(以下简称"《自查清单》")的要求,对公司治理情况开展了自查,现将公司治理专项自查及规范公司治理行动开展情况公告如下:

1.公司治理方面

(1)公司在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员"三不"情况方面,公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在"三不"情况。

(2)公司在"三会一层"运作方面,公司"三会一层"运作规范,"三会一层"运作情况良好,"三会一层"运作不存在"三不"情况。

(3)公司在"三会一层"换届方面,公司"三会一层"换届情况良好,"三会一层"换届不存在"三不"情况。

(4)公司在"三会一层"信息披露方面,公司"三会一层"信息披露情况良好,"三会一层"信息披露不存在"三不"情况。

(5)公司在"三会一层"决策方面,公司"三会一层"决策情况良好,"三会一层"决策不存在"三不"情况。

(6)公司在"三会一层"内部控制方面,公司"三会一层"内部控制情况良好,"三会一层"内部控制不存在"三不"情况。

(7)公司在"三会一层"其他方面,公司"三会一层"其他方面情况良好,"三会一层"其他方面不存在"三不"情况。

2.公司经营方面

(1)公司在"三会一层"经营决策方面,公司"三会一层"经营决策情况良好,"三会一层"经营决策不存在"三不"情况。

(2)公司在"三会一层"经营管理方面,公司"三会一层"经营管理情况良好,"三会一层"经营管理不存在"三不"情况。

(3)公司在"三会一层"经营风险方面,公司"三会一层"经营风险情况良好,"三会一层"经营风险不存在"三不"情况。

(4)公司在"三会一层"经营业绩方面,公司"三会一层"经营业绩情况良好,"三会一层"经营业绩不存在"三不"情况。

(5)公司在"三会一层"经营发展方面,公司"三会一层"经营发展情况良好,"三会一层"经营发展不存在"三不"情况。

(6)公司在"三会一层"其他方面,公司"三会一层"其他方面情况良好,"三会一层"其他方面不存在"三不"情况。

3.公司财务方面

(1)公司在"三会一层"财务管理方面,公司"三会一层"财务管理情况良好,"三会一层"财务管理不存在"三不"情况。

(2)公司在"三会一层"财务报告方面,公司"三会一层"财务报告情况良好,"三会一层"财务报告不存在"三不"情况。

(3)公司在"三会一层"财务风险方面,公司"三会一层"财务风险情况良好,"三会一层"财务风险不存在"三不"情况。

(4)公司在"三会一层"财务内控方面,公司"三会一层"财务内控情况良好,"三会一层"财务内控不存在"三不"情况。

(5)公司在"三会一层"财务其他方面,公司"三会一层"财务其他方面情况良好,"三会一层"财务其他方面不存在"三不"情况。

4.公司其他方面

(1)公司在"三会一层"其他方面,公司"三会一层"其他方面情况良好,"三会一层"其他方面不存在"三不"情况。

(2)公司在"三会一层"其他方面,公司"三会一层"其他方面情况良好,"三会一层"其他方面不存在"三不"情况。

(3)公司在"三会一层"其他方面,公司"三会一层"其他方面情况良好,"三会一层"其他方面不存在"三不"情况。

二、公司治理专项自查及规范公司治理行动的具体措施

1.公司在"三会一层"运作方面,公司"三会一层"运作规范,"三会一层"运作情况良好,"三会一层"运作不存在"三不"情况。

2.公司在"三会一层"换届方面,公司"三会一层"换届情况良好,"三会一层"换届不存在"三不"情况。

3.公司在"三会一层"信息披露方面,公司"三会一层"信息披露情况良好,"三会一层"信息披露不存在"三不"情况。

4.公司在"三会一层"决策方面,公司"三会一层"决策情况良好,"三会一层"决策不存在"三不"情况。

5.公司在"三会一层"内部控制方面,公司"三会一层"内