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

2020 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2020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	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	xzctt600773@163.com	xzctt600773@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

报告期内,中央坚持"房住不炒"的调控总基调不变。2020年以来,有关房地产政策信号不断释放,4月和7月中央政治局会议均强调"要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位",8月20日,住房和城乡建设部、人民银行联合召开房地产企业座谈会,研究进一步落实房地产长效机制,形成了重点房地产企业资金监测和"三道红线"的融资管理规则;12月,中央政治局会议继续强调"促进房地产市场平稳健康发展",这是2017年以来首次在年末的政治局会议上提及房地产,尽管此次删除了"房住不炒",保留了"促进房地产市场平稳健康发展"等表述,预计在后续的中央经济工作会议中,还将重提"房住不炒"。在双循环的新格局下,房地产调控力度不会放松。

报告期内,房地产开发投资及土地招拍挂市场持续回暖。二季度疫情得到控制后,热点城市土地市场呈现推地放量态势,房地产开发企业彩极补仓。进入三季度以来,伴随着房地产市场调控收紧和金融监管趋严,相关房企调整了经营策略,拿地节奏明显放缓,土地市场降温。根据国家统计局数据显示,2020年全国房地产开发投资为14.1万亿元,比上年增长7.0%。此外,根据国家统计局公布的土地购置面积和土地成交价款测算,2020年全国土地招拍挂成交均价为6,763元/平方米,同比涨幅为18.7%。土地成交价格的上涨促使部分热点城市在2020年下半年积极出台政策进行调控,防止土地市场过热。

报告期内,受到疫情影响国内房地产呈现先抑后扬态势。年初受疫情影响房地产市场遭遇大幅下挫,前2月商品房销售额及销售面积同比降幅超35%。但随着复工复产的推进,叠加各企通过直播卖房等多元化方式积极营销,房地产销售再现强劲反弹,降幅快速收窄,表现持续超预期,前8个月累计销售额同比转正,前10个月累计销售面积同比止跌。2020年全国商品房销售面积17.61万平方米,同比增长2.6%;全年全国商品房销售金额17.36万亿元,同比增长8.7%。从区域分布来看,我国东部、西部呈现销售面积和销售金额双增长,中部地区和东北地区的销售面积降幅有所收窄。市场保持了较强的韧性,一线及部分热点二线城市供需关系紧张。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	14,518,379,179.32	13,929,822,087.09	4.23	11,869,893,816.47
营业收入	1,863,821,494.52	1,343,819,998.30	38.70	1,176,955,736.42
归属于上市公司股东的净利润	111,226,658.95	106,374,285.92	4.56	104,220,380.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	121,751,752.23	105,160,988.64	15.78	86,134,087.01
归属于上市公司股东的净资产	3,591,714,681.13	3,486,190,120.67	3.03	3,307,127,114.38
经营活动产生的现金流量净额	774,537,450.39	364,670,371.11	112.39	-1,030,020,408.75
基本每股收益(元/股)	0.14	0.13	7.69	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.13	7.69	0.13
加权平均净资产收益率(%)	3.15	3.09	增加0.06个百分点	3.20

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	351,836,038.53	263,069,512.18	362,667,186.23	886,248,757.58
归属于上市公司股东的净利润	23,273,837.50	27,809,566.68	20,116,609.87	40,026,644.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,201,797.42	18,670,293.86	16,627,797.92	65,251,863.03
经营活动产生的现金流量净额	-462,150,024.29	426,175,674.30	415,939,583.61	394,572,216.77

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

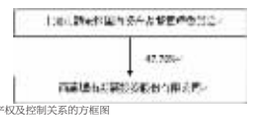
截止报告期末普通股股东总数(户)	43,832
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	46,536
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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
南京长恒实业有限公司		4,650,338	0.57		无		境内非国有法人
吕强	3,464,900	3,960,000	0.48		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	-1,756,800	3,832,471	0.47		无		其他
周逸诚		3,794,817	0.46		无		境内自然人
罗明光	2,080,600	3,565,542	0.44		无		境内自然人
赵吉婷	3,333,713	3,333,713	0.41		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	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	705,500,000.00	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
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藏城投	175245	2020年11月17日	2025年11月17日	200,000,000.00	4.50	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

"15藏城投"的付息日为2016年至2022年每年的10月15日。公司于2020年10月15日支付了"15藏城投"自2019年10月15日至2020年10月14日期间的利息以及194,500,000.00元的回售本金,回售完成之后,债券余额为705,500,000.00元。

"20藏城投"的付息日为2021年至2025年每年的11月17日。报告期内未发生付息。

5.3　公司债券评级情况

√适用　□不适用

2020年6月23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[2020]100457】,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。

2020年7月24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2020年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》【新世纪债评[2020]011171】,给予本公司"AA"的主体信用等级,评级展望为"稳定",同时给予"20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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.33	75.01	0.32
EBITDA全部债务比	0.05	0.04	20.52
利息保障倍数	0.99	0.78	27.56

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,公司实现营业收入1,863,821,494.52元,实现利润总额202,067,085.37元,实现归属于上市公司股东的净利润111,226,658.95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、　重要会计政策变更

(1)执行《企业会计准则第14号——收入》(2017年修订)(以下简称"新收入准则")

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,比较财务报表不做调整。执行该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	对2020年1月1日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司在编制2020年度及各期间财务报告时,根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整	预收账款	-1,653,196,706.66	
	合同负债	1,534,096,212.09	
	其他流动负债	119,100,494.57	
	其他流动资产	15,264,911.89	
	递延所得税资产	59,379.60	
	应付账款	14,217,525.11	
	应交税费	360,812.69	
	未分配利润	745,963.69	

与原收入准则相比,执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少)):

受影响的资产负债表项目	对2020年12月31日余额的影响金额	
	合并	母公司
预付款项	-5,528,513.80	
其他流动资产	12,916,164.46	
递延所得税资产	163,443.42	
应交税费	1,846,912.67	
应付账款	1,089,622.79	
未分配利润	4,614,558.62	
预收款项	-2,468,308,287.66	
合同负债	2,283,128,927.84	
其他流动负债	185,179,359.82	

受影响的利润表项目	对2020年12月31日余额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	-5,250,641.09	
所得税费用	1,382,036.16	
净利润	3,868,604.93	

(2)执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》(财会[2019]21号,以下简称"解释第13号"),自2020年1月1日起施行,不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两万以上的企业不构成关联方,并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司,合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素,细化了构成业务的判断条件,同时引入"集中度测试"选择,以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号,比较财务报表不做调整,执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3)执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号),自2020年6月19日起施行,允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定,对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让,企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理,并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币1,515,753.72元。

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2020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、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:2021-005

西藏城市发展投资股份有限公司第八届董事会二十次(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")第八届董事会第二十次(定期)会议于2021年4月22日下午5:00在公司会议室以现场结合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《2020年度董事会工作报告》

董事会审议通过了《2020年度董事会工作报告》的内容。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果:有效表决票数为9票,其中同意9票,反对0票,弃权0票。

独立董事提交了《2020年度独立董事述职报告》,将在公司2020年年度股东大会上述职,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《2020年度独立董事述职报告》。

(二)审议通过《2020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《2020年年度报告》及《2020年年度报告摘要》。

本议案尚需提交股东大会审议。

表决结果:有效表决票数为9票,其中同意9票,反对0票,弃权0票。

(三)审议通过《2020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2020年度审计报告》确认,截至2020年末母公司累计分配利润为255,065,382.38元。2020年末利润分配预案为:以2020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0.10元(含税),派息总额为8,196,607.44元,剩余未分配利润246,868,774.94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。

2020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。2021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2021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拓展贷款,公司2021年预计到期借款本金为13亿元。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2020年度的现金分红预案。

独立董事对此发表了独立意见,具体内容请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《独立董事关于第八届董事会第二十次(定期)会议相关事项的独立意见》。

(四)审议通过《关于确定立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计费用的议案》

公司董事会审议通过了《关于确定立信会计师事务所(特殊普通合伙)2020年年报审计费用的议案》,确定立信2020年度年报审计费用为95万元(不含税),内控审计费用为55万元(不含税)。

2021年度审计费用将以2020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

	2020	2021	增减%
年报审计费用	95万元(不含税)	85万元-95万元(不含税)	-10.53%-0%
内控审计费用	55万元(不含税)	45万元-55万元(不含税)	-18.18%-0%
合计	150万元(不含税)	130万元-150万元(不含税)	-13.33%-0%

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2020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2021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2020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2020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《公司法》、《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2021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2021年度审计费用。

(三)公司第八届董事会第二十次(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)2020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2021年年报审计机构和内控审计机构的议案》。

(四)本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司2020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
2021年4月24日

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2021-007

西藏城市发展投资股份有限公司关于会计政策变更的公告

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:

●本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整,不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

一、会计政策变更的事项及原因

根据财政部于2018年修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称"新租赁准则")的要求,在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,要在2019年1月1日起执行新租赁准则;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起实施。按照要求,公司应自2021年1月1日起执行新租赁准则,对原采用的租赁会计政策进行相应的变更调整。

2021年4月22日,公司分别召开了第八届董事会第二十次会议及第八届监事会第十一次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》,同意公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。本次会计政策变更事项无需提交公司股东大会审议。

二、会计执行上述会计政策变更的影响

根据新租赁准则,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁。所有租赁将采用相同的会计处理,租入资产确认为一项使用权资产,按照与自有资产一致的会计政策计提折旧。未来租金付款义务的现值确认为租赁负债,按照实际利率法每年计提财务费用。符合短期租赁和低价值资产租赁的除外。相应地,按新租赁准则要求进行财务报表披露。

根据新租赁准则,公司自2021年1月1日起执行新租赁准则,不涉及对公司以前年度的追溯调整。本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关规定和要求进行,变更后能够合计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合相关法律法规的规定和公司实际情况。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响,亦不存在损害公司及股东利益的情况。

三、独立董事、监事会的结论性意见

独立董事意见:公司依照财政部的有关规定和要求,对公司会计政策进行变更,修订后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所等相关规定,能够客观、公允地反应公司的财务状况和经营成果,符合公司和所有股东的利益;本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害中小股东利益的情形。

监事会意见:本次会计政策变更是根据财政部发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。

特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会
2021年4月24日

证券代码:600773　证券简称:西藏城投　公告编号:2021-008

西藏城市发展投资股份有限公司关于2020年度募集资金存放与使用情况的专项报告

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。

根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》(证监会公告[2012]44号)、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013修订)》以及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录第一号——临时公告格式指引》的相关规定,本公司就2020年度募集资金存放与使用情况作如下专项报告:

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额和资金到账时间

经中国证券监督管理委员会《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可【2014】986号)核准,本公司于2014年10月非公开发行人民币普通股(A股)153,508,665.00股。本次发行价格为9.74元,募集资金总额为人民币1,495,174,397.10元,扣除承销商承销费21,680,028.76元后,实际汇入募集资金的专户金额为人民币1,473,494,368.34元。上述募集资金总额扣除承销、保荐费用以及本公司累计发生的其他相关费用共24,952,910.39元后,募集资金净额人民币1,470,221,486.71元。上述募集资金到位情况经立信会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具信会师报字[2014]第114487号《验资报告》。募集资金已于2014年10月31日全部到位,本公司对募集资金采取了专户存储管理。

(二)募集资金使用和余额情况

本公司募集资金净额为1,470,221,486.71元,截至2019年12月31日,累计使用募集资金1,396,759,295.93元。2020年度使用募集资金73,462,190.78元,截至2020年9月30日,募集资金已使用完毕,均按照发行方案用于工程项目。

募集资金使用完毕后,募集资金专户累计产生利息收入及投资收益56,490,062.77元,已使用尚未置换的其他相关发行费用3,265,696.62元,已确认尚未支付的其他相关发行费用7,185.01元,合计59,762,944.40元。于2020年度使用59,672,426.61元,用于工程项目,于2020年度募集资金使用完毕后将27,836.35元转至自有资金账户,截至2020年12月31日,募集资金专户余额62,681.44元。具体明细如下:

内容	金额
截止2019年12月31日募集资金余额	73,462,190.78
加:利息收入及投资收益	56,490,062.77
已确认尚未置换的其他相关发行费用	3,265,696.62
已确认尚未支付的其他相关发行费用	7,185.01
减:募集资金使用本金	73,462,190.78
募集资金使用利息及投资收益	56,399,544.98
已确认尚未置换的其他相关发行费用	3,265,696.62
已确认尚未支付的其他相关发行费用	7,185.01
转至自有资金账户	27,836.35
截止2020年12月31日募集资金账户余额	62,681.44

二、募集资金管理情况

(一)募集资金的管理情况

为规范募集资金的管理和运用,提高募集资金使用效率、保护投资者的权益,公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、法规和规范性文件,以及《公司章程》的规定,公司制定了《西藏城市发展投资股份有限公司募集资金管理制度》(以下简称"管理制度"),对公司募集资金的存储、管理、使用及监督等方面做出了明确的规定。募集资金到位后,本公司于2014年10月24日分别与上海银行股份有限公司闸北支行、上海浦东发展银行闸北支行以及保荐机构东方花旗证券有限公司(以下简称"东方花旗")签订了《募集资金三方监管协议》并在以上银行开设募集资金专项账户。报告期内,本公司严格执行《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关证券监管法规、《管理制度》以及本公司与开户银行、东方花旗签订的《募集资金三方监管协议》,对募集资金的存放和使用进行有效监督和管理,以确保用于募集资金投资项目的建设。使用募集资金时,本公司严格履行申请和审批手续,并及时通知东方花旗,随时接受保荐代表人监督,未发生违反相关规定及协议的情况。2014年12月26日,公司已将5亿元募集资金划付至控股子公司泉州市上实置业有限公司(以下简称"泉州置业")在中国建设银行股份有限公司上海闸北支行开立的募集资金二级专项账户。2015年11月16日,泉州置业及保荐人东方花旗、中国建设银行股份有限公司上海闸北支行在泉州签订了《募集资金三方监管协议》,相关协议与2014年10月24日签订的监管协议不存在重大差异。

(二)募集资金专户存储情况

截止2020年12月31日止,本公司募集资金余额情况如下(金额单位:人民币元):

户名	开户银行	银行账号	2020年12月31日余额		
			募集资金专户余额	转至自有资金账户	合计
西藏城市发展投资股份有限公司	上海银行股份有限公司闸北支行(注1)	31630803002455508	62,681.44		62,681.44
西藏城市发展投资股份有限公司	上海浦东发展银行闸北支行(注2)	98400155260003583	27,836.35	27,836.35	0.00
泉州市上实置业有限公司	中国建设银行上海闸北支行(注3)	31005193000050049978	0.00		0.00
合　计			90,517.79	27,836.35	62,681.44

注1:募集资金本金已全部使用完毕,专户余额为银行利息结余,公司已于2021年4月6日进行销户,余额转至自有资金账户。

注2:募集资金本金已全部使用完毕,募集资金结余为银行利息结余,该账户于2020年10月27日销户,销户日账户余额为27,836.35元,转至自有资金账户。

注3:募集资金本金已全部使用完毕,该账户于2020年12月3日销户,销户日账户余额为0.00元。

三、本年度募集资金的实际使用情况

本年内,本公司募集资金实际使用情况如下:

(一)募集资金投资项目(以下简称"募投项目")的资金使用情况

1、本报告期内,公司实际使用募集资金73,462,190.78元,具体情况详见附表1《募集资金使用情况对照表》。

2、截止本报告出具日,募投项目不存在无法单独核算效率的情况。

(二)募投项目先期投入及置换情况

截止报告日,本公司不存在募投项目先期投入及置换情况。

(三)用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

截止本报告出具日,不存在用闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。

(四)对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况

1、根据本公司于2016年4月14日召开公司第七届董事会第九次(定期)会议和2016年5月10日召开公司2015年年度股东大会,会议审议通过了《关于对公司部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司在不影响募集资金使用的情况下根据募集资金的使用进度,对不超过10亿元(含10亿元)闲置募集资金进行现金管理,投资于安全性高、流动性好、有保本约定的投资产品,投资类型包括结构性存款、购买保本型理财产品或用于定期存单、协定存款等,期限自股东大会批准之日起一年内。

(1)公司于2016年11月30日办理了7亿元闲置募集资金的结构性存款事宜,起息日为2016年12月1日,到期日为2017年3月2日,到期取得利息收入5,671,917.81元。

(2)公司于2017年3月13日办理了7亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年3月13日至4月13日,到期取得利息收入905,333.33元。

2、根据本公司于2017年3月16日召开公司第七届董事会第十八次(定期)会议和2017年4月7日召开公司2016年年度股东大会,会议审议通过了《关于对公司部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司在不影响募集资金使用的情况下根据募集资金的使用进度,对不超过10亿元(含10亿元)闲置募集资金进行现金管理,投资于安全性高、流动性好、有保本约定的投资产品,投资类型包括结构性存款、购买保本型理财产品或用于定期存单、协定存款等,期限自股东大会批准之日起一年内。

(1)公司于2017年9月22日办理了2亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年9月22日至10月22日,到期取得利息收入258,666.67元。

(2)公司于2017年9月22日办理了2亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年9月22日至12月22日,到期取得利息收入781,000.00元。

(3)公司于2017年10月23日办理了2亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年10月23日至11月23日,到期取得利息收入258,666.67元。

(4)公司于2017年9月22日办理了3亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年9月22日至2018年3月22日,到期取得利息收入2,771,523.08元。

(5)公司于2017年11月23日办理了1亿元闲置募集资金从银行存款专户活期存款转为大额存单业务,期限自2017年11月23日至2018年2月23日,到期取得利息收入745,064.01元。

3、根据本公司于2018年4月19日召开公司第七届董事会第二十八次(定期)会议和2018年5月11日召开公司2017年年度股东大会,会议审议通过了《关于对公司部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司在不影响募集资金使用的情况下根据募集资金的使用进度,对不超过5亿元(含5亿元)闲置募集资金进行现金管理,投资于安全性高、流动性好、有保本约定的投资产品,投资类型包括结构性存款、购买保本型理财产品或用于定期存单、协定存款等,期限自股东大会批准之日起两年内。

(1)公司于2018年8月16日办理了2.5亿元闲置募集资金的结构性存款事宜,起息日为2018年8月16日,到期日为2018年9月20日,到期取得利息收入851,027.40元。

(2)公司于2018年8月20日办理了2亿元闲置募集资金的结构性存款事宜,起息日为2018年8月21日,到期日为2018年11月20日,到期取得利息收入1,919,726.03元。

(3)公司于2018年10月31日办理了2亿元闲置募集资金的结构性存款事宜,起息日为2018年10月9日,到期日为2019年1月8日,到期取得利息收入1,994,520.55元。

(4)公司于2018年12月24日使用2.3亿元闲置募集资金购买了理财产品,起息日为2018年12月26日,到期日为2019年1月30日,取得利息收入882,191.78元。

(五)用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况

2020年度,本公司不存在用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况。

(六)超募资金用于在建项目及新项目(包括收购资产等)的情况

2020年度,本公司不存在超募资金用于在建项目及新项目(包括收购资产等)的情况。

(七)节余募集资金使用情况

2020年度,本公司不存在将募投项目节余资金用于其他募投项目或非募投项目的情况。

(八)募集资金使用的其他情况

2020年度,本公司不存在募集资金使用的其他情况。

四、变更募投项目的资金使用情况

报告期内,本公司募投项目未发生变更。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司已按露的相关信息不存在不及时、真实、准确、完整披露的情况,已使用的募集资金均投向所承诺的募集资金投资项目,不存在违规使用募集资金的重大情形。

六、保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

保荐人经核查,公司已执行了募集资金专户存储制度,已按露的相关信息及时、真实、准确、完整,不存在违反《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》的情况。

七、专项报告的批准报出

本专项报告业经公司董事会于2021年4月22日批准报出。

附表:募集资金使用情况对照表

西藏城市发展投资股份有限公司董事会
2021年4月24日

附表1:募集资金使用情况对照表

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司　　2020年度

单位:人民币元

| 募集资金总额(注3) | | | | 1,470