

西藏城市发展投资股份有限公司

公司代码:600773

简称:西藏城投

2022 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 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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案为:以2022年12月31日总股本为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.16元(含税),预计共分配利润为13,114,571.90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

Table with 4 columns: 股票简称, 股票代码, 变更后的股票简称, 变更前股票简称. Includes details for 西藏城投 and its subsidiaries.

2 报告期内公司主要业务简介
2022年,受内部及外部经济环境的影响,房地产市场持续探底。根据国家统计局数据,2022年全国国内生产总值121,027亿元,同比增长3%,其中,全国房地产开发投资132,896亿元,同比下降10%,住宅新开工面积与竣工面积同比分别下降39.8%和14.3%。政策方面,中央加大宏观政策调节力度,发布一系列刺激经济的政策和措施,逐步解除融资“三道红线”,房贷“两道红线”,多次下调房贷利率,盘活使用预售监管资金,放松限价房价,下调起价价,减少配建等方面促进房企拿地。特别是2022年末针对房地产行业出台的信贷、债券和股权“三支箭”融资政策,对于房企融资的支持规模和力度很大,执行效果和落地性更强,并且2023年初央行和银保监会在主要银行信贷工作座谈会上明确了要改善优质头部房企资产负债表,引导优质房企资产负债表回归安全区间。

市场方面,商品房成交量显著下滑,显示出市场信心不足,尤其是购房者信心受挫。2022年全国商品房销售面积136,837万㎡,同比下降24.3%,商品房销售额133,308亿元,同比下降26.7%。在市场需求不足、资金紧张的形势下,房企销售力度也明显下降,2022年全国土地购置面积为10,062万㎡,同比下降53.4%,土地成交价款1,166亿元,同比下降48.4%。2022年购房需求刺激面临阻力,随着新一轮社会经济刺激工作加速,购房市场是中国最大的消费市场,势必会有一些的转机。

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,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中的开发及运营管理,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在上海、福建泉州、陕西西安等地区。

面对房地产行业监管调控持续加码,供给需求持续改善的新形势,公司把“以提质增效为抓手,实现房地产开发新突破;以产业升级为重点,实现商业资产运营新突破;以业务转型升级为重点,实现绿色低碳材料新突破”做为重点工作进行推进,扎实推进“创新驱动、转型发展”的转型升级。
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

Table with 4 columns: 项目, 2022年, 2021年, 2020年. Lists financial metrics like 总资产, 营业收入, 净利润, etc.

3.2 报告期分季度的主要会计数据

Table with 4 columns: 项目, 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Lists quarterly financial data.

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4.1 股东情况

4.1.1 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

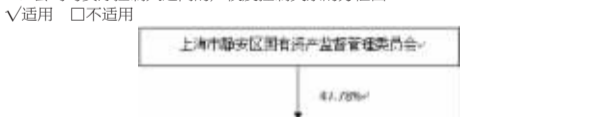
Table with 2 columns: 报告期末, 披露前一个月末. Lists shareholder counts and top 10 shareholders.

Table with 6 columns: 姓名(全称), 报告期末持股数量, 持股比例, 持有有限售条件的股份数量, 质押、冻结及司法冻结情况, 股东性质. Lists top 10 shareholders.

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

Table with 6 columns: 债券名称, 债券简称, 代码, 到期日, 债券余额, 利率(%)

报告期内债券的付息兑付情况

Table with 2 columns: 债券名称, 付息兑付情况说明. Lists interest payment details.

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

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

Table with 4 columns: 主要指标, 2022年, 2021年, 本报告比上年同期增减(%)

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2,456,478,712.77元,实现利润总额153,046,121.08元,实现归属于上市公司股东的净利润117,246,598.93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

西藏城市发展投资股份有限公司关于2022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:
●本次利润分配以现金红利0.16元,不进行公积金转增,也不进行送红股。
●本次利润分配以现金红利0.16元,不进行公积金转增,也不进行送红股,具体日期将在权益分派实施公告中披露。
●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。
二、利润分配方案内容
(一)利润分配方案
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2022年度审计报告》确认,截至2022年末母公司累计可分配利润为286,607,249.54元,2022年利润分配预案为:以2022年利润分配股权登记日总股本919,660,744股为基数,向

(下转B93版)

全体股东每10股派息0.16元(含税),派息总额为13,114,571.90元,剩余未分配利润273,492,677.64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
2022年内,公司以房地产为主营业务总体实现了盈利,为满足公司在房产开发方面不断增长的投入,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。结合房地产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。2023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;二是未来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2023年经营目标,预计未来一年资金需求约为60亿元,公司将根据业务发展需要安排资金计划。

(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。公司维持较低的2022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。
(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、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,符合公司长期可持续发展的需求,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、相关风险提示
本次利润分配预案综合考虑了公司发展阶段、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 2023年4月29日

西藏城市发展投资股份有限公司关于子公司提供担保额度预计的公告

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。
西藏城市发展投资股份有限公司(以下简称“公司”)于2023年4月27日召开第九届董事会第三次(定期)会议,审议通过了《关于公司2023年度为子公司提供担保额度预计的议案》,相关事项公告如下:
一、公司为子公司提供担保情况的概述
为保证公司及子公司日常生产经营及业务发展的需要,2023年度公司预计为合并报表范围内的子公司提供不超过350亿元人民币的担保额度,该担保额度不含之前已审批仍在有效期内的担保。以上担保范围包括贷款、信用证、票据业务等,提供担保的形式包括但不限于信用担保(含一般担保、连带责任担保等)、抵押担保、质押担保等多种担保方式相结合等,在不超过已审批担保总额度,符合法律法规及相关规定的前提下,公司管理层可根据实际经营情况在总担保额度范围内适度调整各子公司的担保额度,实际担保金额以最终签订的担保合同为准。

上述担保额度的期限为自本议案经股东大会审议通过之日起至2024年度相应担保额度的审议决策程序通过之日止,该额度在授权期限内循环使用。在此额度范围内,公司将不再就每笔担保另行召开董事会及股东大会审议,公司董事会授权公司法定代表人或法定代表人指定的授权代理人签署前述担保额度内有关的所有合同、协议等各项法律文件。
二、担保协议的主要内容
上述担保额度为最高担保限额,截至目前,公司及子公司尚未就上述担保额度签订相关担保协议,具体担保协议包括但不限于担保金额、担保期限、担保方式等担保协议的具体内容以实际签署的担保合同为准。

三、公司对本次提供担保额度预计的审批程序
本事项已经公司第九届董事会第十三次(定期)会议审议通过,公司独立董事对此发表了同意的独立意见,尚需提交公司2022年年度股东大会审议批准后方可实施。

(1)独立董事意见:公司本次预计提供担保额度,是为了满足被担保对象即项目子公司的日常经营需求,有利于公司主营业务稳定发展。相关议案的表决程序符合《公司法》《公司章程》等的有关规定。截至目前,公司不存在违反对外担保和逾期对外担保的情况。本次预计担保额度有利于公司的整体发展,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

(2)监事会意见:监事会认为,公司为子公司提供担保,预计2023年度担保额度为不超过人民币60亿元,有利于满足子公司各项业务开展的需求,本次担保处于公司可控的范围内,不存在损害公司和全体股东、特别是中小投资者利益的情形,同意公司本次担保事项。

四、累计对外担保金额
截至公告披露日,公司及其控股子公司对外担保总额为25.50亿元,占公司最近一期经审计净资产67.47%。上述担保均为公司对控股子公司提供的担保,公司无逾期对外担保。
特此公告。

西藏城市发展投资股份有限公司董事会 2023年4月29日

西藏城市发展投资股份有限公司关于公司下属公司为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保的公告

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:
●被担保人名称:购买陕西世贸铭城建设开发有限公司(以下简称“世贸铭城”)开发的“崇文尊城天樾府”项目的按揭贷款客户、陕西世贸铭城建设开发有限公司(“世贸铭城”)开发的“崇文尊城天宸府”项目的按揭贷款客户
●本次担保金额:世贸铭城拟担保金额不超过人民币20亿元,世贸铭城拟担保金额不超过人民币20亿元,总计不超过人民币40亿元。
●担保期限:自项目银行按揭贷款发放之日起,至按揭贷款客户办妥房屋所有权证及房屋抵押登记并将房屋他项权证等房屋权属证明文件交予贷款银行保管之日止。

2023年4月27日,公司第九届董事会第十三次(定期)会议以8票赞成审议通过了《关于公司下属公司为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保的议案》。根据上海证券交易所股票上市规则的有关规定,本议案尚需提交公司2022年年度股东大会审议。

二、担保人的基本情况
公司名称:陕西世贸铭城建设开发有限公司
住所:陕西省西咸新区泾河新城水乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元2层

法定代表人:于隽勇
经营范围:房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理;商务信息咨询;建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

最近一年又一时期财务情况:

Table with 2 columns: 财务指标, 2022年12月31日, 2022年3月31日. Lists financial data for the company.

公司名称:陕西世贸铭城建设开发有限公司
住所:陕西省西咸新区泾河新城水乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元2层

法定代表人:于隽勇
经营范围:房地产开发、销售;房屋租赁;物业管理;商务信息咨询;建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

最近一年又一时期财务情况:

Table with 2 columns: 财务指标, 2022年12月31日, 2022年3月31日. Lists financial data for the company.

三、被担保人的基本情况
本次被担保人名下全资子公司开发项目的银行按揭贷款客户,若上述被担保人与公司存在关联关系,担保行为涉及关联交易,公司将根据相关规定及时履行相应的程序及信息披露义务。

四、担保协议的主要内容
1.担保方式:阶段性连带责任保证担保
2.担保金额:各协议合计担保总金额不超过人民币40亿元

(下转B93版)

西藏城市发展投资股份有限公司

公司代码:600773

简称:西藏城投

2023 第一季度报告

1 本季度财务报表是否经审计
□是 √否
一、主要财务数据和财务指标
(一)主要会计数据和财务指标

Table with 4 columns: 项目, 本报告期, 本报告期比上年同期增减(%)

(二)非经常性损益项目和金额

Table with 4 columns: 项目, 本报告期, 本报告期比上年同期增减(%)

二、股东信息
(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

Table with 2 columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)

Table with 6 columns: 股东名称, 持股数量, 持股比例, 持有无限售条件的股份数量, 质押、冻结及司法冻结情况

前十名无限售条件流通股股东持股情况

Table with 4 columns: 股东名称, 持有无限售条件流通股的数量, 股份种类及数量

三、其他重要事项
需提醒投资者关注关于公司报告期经营情况的其他重要信息
□适用 √不适用
四、季度财务报表
(一)资产负债表

Table with 3 columns: 项目, 2023年3月31日, 2022年12月31日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年3月31日, 2022年12月31日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

Table with 3 columns: 项目, 2023年第一季, 2022年第一季

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司