

# 西藏城市发展投资股份有限公司

## 2013 年年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	西藏城投	股票代码	600773
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王信菁	刘颖	
电话	021-63536929	021-63536929	
传真	021-63535429	021-63535429	
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com	

### 二、主要财务数据和股东变化

#### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	8,874,199,742.27	8,634,652,806.72	2.77	8,388,469,896.97
归属于上市公司股东的净资产	1,234,098,782.62	1,172,807,271.95	5.23	1,100,538,455.36
经营活动产生的现金流量净额	-57,227,341.38	-470,588,849.37	87.84	-50,981,319.30
营业收入	676,755,703.15	747,363,387.52	-9.45	2,920,757,748.07
归属于上市公司股东的净利润	71,653,933.65	100,966,249.19	-29.03	292,448,621.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,540,678.24	70,215,839.63	-10.93	264,509,713.69
加权平均净资产收益率 (%)	5.95	8.88	减少 2.93 个百分点	30.64
基本每股收益 (元 / 股)	0.12	0.18	-33.33	0.51
稀释每股收益 (元 / 股)	0.12	0.18	-33.33	0.51

#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	37,842	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	37,305		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	国家	56.05	322,685,655		质押 48,954,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	6.26	36,066,012	36,066,012	冻结 36,066,012
中国东方资产管理公司	国有法人	1.68	9,666,000		无
浙江省发展资产经营有限公司	国有法人	1.23	7,077,000		无
王政兴	境内自然人	0.69	4,000,083		无
中国信达资产管理股份有限公司	国有法人	0.58	3,351,000		无
上海东兴投资控股发展有限公司	国有法人	0.34	1,986,000		无
熊伟扬	境内自然人	0.24	1,364,000		无
周伟雄	境内自然人	0.23	1,300,000		无
周静艳	境内自然人	0.21	1,235,153		无
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国东方资产管理公司为上海东兴投资控股发展公司的控股股东。公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或者一致行动人关系。				

## 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



### 三、 管理层讨论与分析

#### <一> 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内,公司的战略布局基本完成。一方面,公司围绕房地产主营业务,积极克服政策调控对公司房地产业务的影响,按照公司发展规划稳步推进房地产开发,同时探索多方式多区域发展。2013 年实现营业收入 676,755,703.15 元,净利润 71,878,935.20 元(其中归属于母公司所有者净利润为 71,653,933.65 元)。另一方面,公司借助在西藏地区的各类资源优势,以矿业投资为重点,拓展多元化经营,促进公司产业结构的调整,推进西藏国能矿业发展有限公司的盐湖矿产资源的开发,取得了一定的进展。

#### (一) 主营业务分析

##### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	676,755,703.15	747,363,387.52	-9.45
营业成本	409,924,073.46	467,979,450.65	-12.41
销售费用	13,017,452.20	11,505,329.21	13.14
管理费用	33,650,367.22	39,431,914.78	-14.66
财务费用	54,253,867.53	33,082,439.54	64.00
经营活动产生的现金流量净额	-57,227,341.38	-470,588,849.37	87.84
投资活动产生的现金流量净额	-471,739,239.31	-256,156,597.07	-84.16
筹资活动产生的现金流量净额	-96,450,602.25	444,036,330.99	-121.72

##### 2、 收入

##### (1) 主要销售客户的情况

##### 公司前五名销售客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海闸北动拆迁实业有限公司	27,768,990.00	4.10
和源企业广场某客户	13,260,000.00	1.96
中国建设银行股份有限公司上海闸北支行	11,910,577.50	1.76
和源企业广场某客户	9,650,000.00	1.43
和源企业广场某客户	8,000,500.00	1.18
合计	70,590,067.50	10.43

##### 3、 成本

##### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比

						例(%)
房地产销售	主营业务成本	395,939,322.88	96.59	458,906,978.09	98.06	-13.72
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
和源祥邸	主营业务成本	251,582,091.81	61.37	312,751,347.05	66.83	-19.56
和源企业广场	主营业务成本	100,154,663.24	24.43	43,149,209.83	9.22	132.11
和源福邸	主营业务成本	17,524,303.99	4.28	11,932,142.88	2.55	46.87
北方佳苑	主营业务成本	9,924,469.65	2.42	3,000,000.00	0.64	230.82
和源大楼	主营业务成本	7,011,203.37	1.71	728,811.83	0.16	862.00

(2) 主要供应商情况

公司	金额	占年度采购总额的比例(%)
前五名供应商合计	357,100,457.60	75.95

4、费用

变动较大的费用科目

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
财务费用	54,253,867.53	33,082,439.54	64.00	本期新增兴业银行贷款，利息费用化，导致财务费用增加

5、现金流

项目	本期金额	上期金额	变动比例(%)	变动原因
----	------	------	---------	------

经营活动产生的现金流量

销售商品、提供劳务收到的现金	581,107,454.81	799,775,807.46	-27.34	本期销售回笼资金减少
收到其他与经营活动有关的现金	45,251,982.62	67,738,209.10	-33.20	上期新增一笔管理费收入，而本期未发生
购买商品、接受劳务支付的现金	470,148,995.25	833,851,302.65	-43.62	上期发生较多的工程款支出，而本期减少

支付的各项税费	101,765,614.19	311,156,116.19	-67.29	上期支付较多的所得税，而本期减少
支付其他与经营活动有关的现金	96,438,032.24	179,973,767.81	-46.42	上期公司的孙公司支付管理费、结算退款等较多，本期减少
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	20,721,123.21			本期收回孙公司闸北动迁的投资所致
收到其他与投资活动有关的现金	92,997,968.50		100.00	本期收到泉州上实划入款项
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	569,867.00	3,108,418.45	-81.67	本期减少购入固定资产
投资支付的现金	239,690,495.52	2,700,000.00	8777.43	本期新增对泉州上实 45%股权投资所致
支付其他与投资活动有关的现金	348,497,968.50	253,548,178.62	37.45	本期新增对泉州上实 45%股权投资同时承担股东借款所致
<b>筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	12,666,700.00		100.00	本期新增设立新材料公司所致
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	200,000,000.00	150.00	本期收到闸北区国资委借款所致
支付其他与筹资活动有关的现金	1,243,000,000.00	120,000,000.00	935.83	本期归还闸北动拆迁所借 10 亿贷款所致

## 6、 其它

### (1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司继续坚定不移的贯彻“创新驱动，转型发展”的战略规划，按照年度经营计划组织开展各项工作：

#### 1 房地产业务

1.1 房地产出租情况。公司出租房地产的建筑面积为 24632.14 平方米（计容面积）、出租率 40%、租金收入为 69.86 万元/月、每平方米平均基本租金为 1.94 元。尚有部分地下车位用于出租。

1.2 房地产销售情况。报告期内，公司住宅在建面积为 39.34 万平方米；报告期末公司可供出售住宅面积为 24.55 万平方米，可供出售办公楼面积为 0.57 万平方米，可供出售商铺面积为 0.01 万平方米；报告期内已售住宅面积为 1.19 万平方米，已售办公楼面积为 0.53 万平方米，已售商铺面积为 0.02 万平方米；住宅每平方米平均售价为 30,130.41 元，商办楼每平方米售价为 29,801.32 元。

1.3 财务融资情况。公司主要融资途径为银行贷款方式，另外以部分信托贷款作为补充。期末银行贷款共计 494,523 万元，信托融资共计 30,000 万元。对外担保总额为 3 亿元。利息资本化率为 6.29%-7.05%，报告期共计利息资本化 396,120,346.21 元。报告期加权平均融资成本为 6.69%，最高项目融资成本为 10%。

1.4 下一年度新开工计划。泉州项目计划新开工建筑面积 458,285 平方米(含不计容面积)。

## 2 矿业投资

报告期内，公司投资的西藏国能矿业发展有限公司积极推进盐湖的开发；报告期内已经完成中间试验，确定盐湖开发工艺；随后进行的扩大性试验中，已产出 260KG 浓度为 65% 的碳酸锂精矿，标志着开发工艺路线的逐步成熟，也为盐湖开发工业化生产奠定基础；目前正在积极推进盐湖开发工艺工业化试验基础设施建设，稳步推进盐湖开发的工业化实验，做好大规模生产的充分准备。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	614,797,763.77	395,939,322.88	35.60	-13.02	-13.72	增加 0.53 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
和源祥邸	374,816,912.00	251,582,091.81	32.88	-20.20	-19.56	减少 0.53 个百分点
和源企业广场	146,380,684.66	100,154,663.24	31.58	114.50	132.11	减少 5.19 个百分点
和源福邸	38,614,103.00	17,524,303.99	54.62	52.27	46.87	增加 1.67 个百分点
北方佳苑	19,196,025.00	9,924,469.65	48.30	303.62	230.82	增加 11.38 个百分点
和源大楼	17,153,843.91	7,011,203.37	59.13	1,112.59	862.00	增加 10.65 个百分点

### 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	614,797,763.77	-13.02

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	262,672,655.01	2.96	888,089,837.95	10.29	-70.42
应收账款	18,329,097.08	0.21	12,071,539.33	0.14	51.84
预付款项	1,855,000.00	0.02	55,000.00	0.00	3,272.73
应收股利	8,913,188.44	0.10	0	0.00	100.00
其他应收款	456,654,051.95	5.15	180,846,304.81	2.09	152.51
其他流动资产	13,000,000.00	0.15	0	0.00	100.00
长期股权投资	486,457,133.40	5.48	318,984,961.28	3.69	52.50
投资性房地产	70,495,480.13	0.79	81,534,557.56	0.94	-13.54
短期借款	300,000,000.00	3.38	0	0.00	100.00
应付账款	76,327,420.48	0.86	137,653,975.91	1.59	-44.55
预收款项	202,785,887.37	2.29	305,680,204.48	3.54	-33.66
应付利息	10,263,368.72	0.12	6,246,980.29	0.07	64.29
应付股利	20,166,720.36	0.23	13,401,768.35	0.16	50.48
其他应付款	1,991,922,139.62	22.45	2,736,951,475.96	31.70	-27.22
一年内到期的非流动负债	338,080,000.00	3.81	1,282,000,000.00	14.85	-73.63
长期借款	4,607,150,000.00	51.92	2,903,000,000.00	33.62	58.70

货币资金：本年公司收购泉州市上实置业有限公司 45% 股权并提供股东借款。

应收账款：本年应收房款增加导致应收款增加。

预付款项：本年控股子公司陕西国能新材料有限公司预付清华大学技术开发费。

应收股利：本年应收上海沪欣房地产发展有限公司股利。

其他应收款：本年公司向泉州市上实置业有限公司提供股东借款。

其他流动资产：本年控股子公司陕西国能新材料有限公司增加一笔委托贷款。

长期股权投资：本年公司收购泉州市上实置业有限公司 45% 股权。

投资性房地产：本年部分投资性房地产出售。

短期借款：本年短期借款增加。

应付账款：本年子公司上海北方城市发展投资有限公司支付和源企业广场及和源祥邸工程款增加。

预收款项：本年子公司上海北方城市发展投资有限公司结转和源祥邸收入导致预收款减少。

应付利息：本年贷款总额增加，期末应付利息相应增加。

应付股利：本年公司未支付股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会及南京长恒实业有限公司 2012 年股利。

其他应付款：本年子公司上海北方城市发展投资有限公司及上海国投置业有限公司支付上海闸北动拆迁实业有限公司往来款导致其他应付款减少。

一年内到期的非流动负债：本年归还较多贷款。

长期借款：本年较多贷款到期后借新还旧，因此长期借款增加。

#### (四) 核心竞争力分析

##### 1、符合国家产业政策

2013年2月，国务院办公厅出台了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务；积极推进非成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。

在目前国家加大保障性住房建设的政策背景下，公司作为闸北区主要的房地产开发企业之一，坚持保障性住房和普通商品房开发并重的经营策略，发展思路符合国家产业政策。公司充分运用市场化手段参与上海市的旧区改造及保障性住房建设，并利用公司竞争优势打造和谐、绿色的上海市人文环境。

##### 2、丰富的行业经验

公司子公司上海北方城市发展投资有限公司从事房地产开发工作十几年来，累计了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期等20余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域闸北区从事多年保障性住房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。

##### 3、专业的管理团队

公司子公司上海北方城市发展投资有限公司自设立以来，依托上海人才优势，形成了一支稳定而优秀的管理团队。公司的董事及核心经营班子中的多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长朱贤麟先生、总经理曾云先生、常务副总经理陈卫东先生、副总经理于隽隽先生、王柏东先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。

##### 4、准确的市场战略定位

公司子公司上海北方城市发展投资有限公司拥有十多年的房地产开发与旧城改造经验，多个高品质的产品为公司在区域市场上赢得了良好的品牌效应，建立了良好的市场形象，也为公司带来了更多发展机会。

公司依托闸北区旧城改造建设主体的区域优势，紧紧跟随国家房地产行业最新的政策变化趋势，围绕城市发展的整体规划，将旧城改造、保障性住房建设与普通商品房开发有机结合，注重普通商品房开发与保障性住房建设并行，重点打造公司持续发展的盈利增长点，不断凸显自身的核心竞争力，不断做大做强公司主营业务。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额为239,690,495.52元，比上年同比增加236,990,495.52元，增加8777.43%，主要为收购泉州市上实置业有限公司45%的股权212,805,249.52元及支付结则茶卡未完善矿权26,885,246元。

收购泉州市上实置业有限公司45%股权。公司参与上海北方企业（集团）有限公司通过挂牌方式转让其持有的泉州市上实置业有限公司45%股权的竞拍。上海北方企业（集团）有限公司于2012年11月15日在泉州市上实置业有限公司所在地福建省泉州市产权交易中心挂



牌,委托泉州市产权交易中心采用电子竞价方式进行公开竞价转让。20个工作日公示结束后,公司于2012年12月13日参加了公开竞价,按照挂牌价212,305,249.52元获得上海北方企业(集团)有限公司持有的泉州市上实置业有限公司45%股权,公司同意收购泉州市上实置业有限公司45%股权,并与上海北方企业(集团)有限公司签订《股权转让合同》。

出资成立陕西国能新材料有限公司。公司于2013年8月8日签订《合作协议书》,与陕西国能锂业有限公司共同出资成立陕西国能新材料有限公司,用于合作开发"石墨烯-碳纳米管杂化物宏量制备技术"并建设"锂硫工程中心"项目,其中,我公司出资2733.33万元,占被投资公司的权益比例为68.33%。鉴于陕西国能新材料有限公司未来需要与北京清纳科技有限公司进行技术上的合作,我公司认同北京清纳科技有限公司拥有的与合作项目相似的技术研发与产业化经验、管理经验及市场开拓能力的价值,我公司愿意将持有的陕西国能新材料有限公司27.33%的股权转让给北京清纳科技有限公司,同时,陕西国能锂业有限公司也愿意将其持有的陕西国能新材料有限公司12.67%的股权转让给北京清纳科技有限公司,作为对其参与技术的开发、产业化、管理及商业化推广的对价。

(2) 持有非上市金融企业的股权的情况及说明

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
上海农商银行股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	1,300,000.00		长期股权投资	
上海闸北北方小额贷款股	20,000,000.00	20,000,000.00	20	23,293,327.44	2,000,000.00		长期股权投资	

份 有 限 公 司								
合 计	30,000,000.00	30,000,000.00	/	33,293,327.44	3,300,000.00		/	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系
陕 西 国 能 锂 业 有 限 公 司	13,000,000.00	1 年	6%	补充与经营相关的流动资金	否	是	否	否	关联人（与公司同一董事长）

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析（金额单位：万元）

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海地产北方建设有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	18000	80,531.39	19,302.30	-25.93
上海北方广富林置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	5000	267,332.72	3,969.71	-158.52
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	30000	574,491.33	39,730.42	1,348.59
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务，开发，经营，销售	2000	19,075.54	8,942.32	1,171.03
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	45549.48	293,019.04	88,690.51	8,910.79
上海越秀置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	1000	1,837.51	1,726.56	110.48

陕西国能新材料有限公司	制造业	碳纳米材料、电池材料生产开发	4000	3,985.35	3,958.15	-41.85
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	小额贷款	10000	17,119.79	11,646.66	986.08
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	10000	31,601.24	12,599.51	-2,000.89
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	1000	945.44	897.67	-103.88
泉州市上实置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	11764	84,913.65	5,641.87	-5,107.57

5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
桥东二期项目	4,522,850,000.00	在建	308,117,067.13	3,942,389,226.76
彭浦十期C块二期	727,150,000.00	在建	153,581,333.97	589,219,298.68
佘山和园	3,025,000,000.00	在建	318,212,574.08	2,671,758,322.61
合计	8,275,000,000.00	/	779,910,975.18	7,203,366,848.05

注：项目金额包括土地成本。

<二> 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

根据国家统计局数据，2013年，全国房地产开发投资86,013亿元，同比增长19.8%；施工面积66.6亿平方米，同比增长16.1%；新开工面积20.1亿平方米，同比增长13.5%；房屋竣工面积10.1亿平方米，同比增长2%；土地购置面积3.9亿平方米，同比增长8.8%；商品房销售面积13.1亿平方米，同比增长17.3%；商品房销售额8.1万亿元，同比增长26.3%。一方面，行业集中度进一步提高，加速了实力强大的房地产企业的资本积累。另一方面，随着新一届政府的执政，十八届三中全会的召开，必将带来房地产行业新的政策变化和深度变革。我们预计2014年房地产调控政策仍将从紧，但随着新一届政府上任提出要着力构建房地产行业的长效机制，促进房地产行业长期健康发展，要建立市场配置与政府保障相结合的住房制度，推动形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，有效保障城镇常住人口的合理住房需求。这对我公司未来的发展将起到推动作用，尤其是保障房建设方面，将是政府进行产业扶持的重点。

(二) 公司发展战略

报告期内，公司的战略布局基本完成。2013年作为公司发展的关键之年，公司紧紧围绕转型发展的战略方针，全面推动转型战略的实施。

一方面，公司仍将房地产开发作为公司主营业务。为降低地域和项目单一带来的风险，在保证公司稳定的利润前提下，探索多方式多区域发展方向，坚持保障性住房与普通商品房开发相结合的发展战略，加快保障性房的项目建设，有效降低市场风险和政策风险。同时，公

司将对外积极拓展房地产开发项目，项目领域延伸至上海市其他区域、福建省泉州市等地，形成业务发展的多区域布局。

另一方面，公司借助在西藏地区的各类资源优势，以矿业投资为重点，拓展多元化经营，促进公司业务结构调整。西藏国能矿业发展有限公司盐湖综合开发业务的稳步推进。

### (三) 经营计划

#### 1、业务转型与提升计划

公司目前坚持主业不动摇，加快房产项目的开发和销售，促进房地产项目多区域发展，同时，加大西藏国能矿业发展有限公司及其投资的相关公司的投资力度，拓宽业务领域，促进公司“转型”战略的实施。

#### 2、房地产项目开发计划及未来三年经营目标

公司未来两到三年房地产开发项目，包括目前在建项目和拟建项目，主要有佘山和园项目、桥东二期项目、彭浦十期 C 块二期项目及泉州上实置业有限公司 B-1、C-3-1、C-3-2 地块开发项目。

公司在建和拟建项目的经营计划如下表：

单位：万元、平方米

项目	类型	用地面积	建设面积	总投资
桥东二期项目	保障性住房	48,706.40	177,555.00	167,565.02
彭浦十期 C 块二期项目	保障性住房	30,070.30	81,819.21	64,300.62
佘山和园项目	住宅	167,588.00	134,069.50	236,000.00
泉州项目	住宅、商业	141,189.00	592,003.00	454,865.16

注 1：建筑面积列示各项目的规划计容面积。

注 2：总投资不含土地价款及契税。

注 3：上表列示项目开发计划仅根据公司现有土地储备、开发能力、资金流转状况预测而得，各项目具体开发情况将可能依项目实际开发状况加以调整。上表未考虑公司未来新增土地所带来新项目的开发及盈利能力。

#### 3、市场开发与业务开拓计划

目前，公司房地产业务集中于上海市闸北区，并逐步延伸至上海市其他区域、福建泉州等地，为了实现多区域持续发展，公司将坚持“立足上海，走出上海”的理念，在现有基础上继续其他经济发展水平较高的东部沿海地区扩展。公司将以改善和提高居民的居住环境为己任，坚持保障性住房与普通商品房开发相结合的方式，以提升房地产业综合竞争能力为核心，通过专业化经营，个性化服务，实现将公司发展成为区域房地产市场具有一定知名度、信誉良好的企业的目标。

#### 4、人力资源计划

结合房地产业资源整合型、驾驭管理型的特点，公司将继续保持实行“团队高效、数量相对精简、待遇相对优厚”的方针。此外，随着公司投资的西藏国能矿业发展投资有限公司的盐湖开发业务的深入以及锂电产业链的延伸，公司亦应适时引进矿产领域专业人才。在人才培养上，公司将保持适度的中高级人才储备，以适应公司扩张发展的需要。一方面在目前的主管级队伍中着重培养较为全面的中层管理人员，另一方面，公司将秉持大人才观，加强与专业机构的合作，积极吸引外部人才，以适应公司业务拓展的需要。

#### 5、再融资计划

根据公司战略发展规划，将公司打造成在区域市场具有一定知名度且信誉良好的房地产行业优质企业的目标。公司拟通过非公开增发股票募集资金的方式，募集资金 18 亿元收购泉州市上实置业有限公司 40.01% 股权并开发泉州市东海组团 C-3-1 地块项目以及补充流动资金。

该项目的顺利实施可使公司将业务延伸至福建泉州地区，增加综合竞争力，为公司发展带来新的业绩增长点。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

未来，公司将根据业务发展需求，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，利用银行借款、股权融资和公司债券等多种手段进行持续融资，以满足公司发展的需要。

#### (五) 可能面对的风险

1、公司正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段，根据公司的整体战略部署，未来业务拓展将保持以上海为发展中心，逐步进行一定规模的跨区域发展。随着公司市场领域的拓展，预计将面临更为激烈的行业竞争。如何继续保持公司一贯的产品质量和品牌声誉，并在拓展领域内取得更大的成功，对公司而言是一项挑战。

2、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，随着公司多个项目的启动，公司面临的筹资压力较大。

3、随着公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的速度，也将影响业务发展规划的实施。

4、公司目前通过所投资的西藏国能矿业发展有限公司开展的盐湖资源开发，对公司而言是全新的行业，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础等方面，均存在一定的风险。公司将本着谨慎负责的态度，积极研究方案，做好可行性研究，加强与国内盐湖资源开采和生产处于领先地位的研究机构、专家以及企业交流与学习，降低进入新行业以及开采生产工艺带来的不确定因素及风险。

#### <三> 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

##### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

##### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

##### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

#### <四> 利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)，为进一步细化《公司章程》中关于利润分配政策的条款，增加利润分配决策的透明度和可操作性，加强对股东合法权益的保护，公司董事会对原《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订，明确了现金分红的比例和标准。并据此制定公司 2012 年利润分配方案：以 2012 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元(含税)，共计分配利润 10,362,689.96 元。

该方案符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益，独立董事对该分配方案发表了独立意见，并同意将其提交股东大会审议。公司于 2013 年 5 月 3 日召开了“西藏城市发展投资股份有限公司现金分红说明会”，与投资者就其关注的公司 2012

年度现金分红、公司经营发展等问题进行了充分的沟通与交流。公司于 2013 年 5 月 13 日召开了 2013 年年度股东大会审议通过了《2012 年度利润分配方案》。本次分配方案于 2013 年 6 月实施，详见公司于 2013 年 5 月 23 日披露于上交所网站的临 2013-018 号《西藏城市发展投资股份有限公司 2012 年度分红派息实施公告》。

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 2013 年年度审计报告》确认，截止 2013 年度母公司累计可分配利润为 28,642,588.19 元。2013 年利润分配预案为：拟以 2013 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），共计分配利润 11,514,099.96 元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.20	0	11,514,099.96	71,653,933.65	16.07
2012 年	0	0.18	0	10,362,689.96	100,966,249.19	10.26
2011 年	0	0.35	0	20,149,674.93	292,448,621.28	6.89

## <五> 积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

公司一直高度重视并积极履行社会责任。2013 年，公司坚持创新驱动、转型发展，创新经营机制，努力实现企业发展与社会、环境的全面协调可持续发展，进一步提升了企业的竞争力和美誉度

#### 1、通过完善制度，加强股东权益保护

公司不断规范和完善公司组织架构，依法设立了股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构和监督机构，权责明确，相互独立，相互制衡，并制定了一系列的管理制度，规范治理，为股东创造价值。进一步树立服务投资者、积极回报投资者的责任意识，加强与投资者之间的沟通，促进投资者对公司的了解和认同，对公司章程中有关分红条款进行了完善和细化，制定了《未来三年（2013-2015 年）股东回报规划》，明确了利润分配政策与现金分红比例。

#### 2、改进考核方式，强化员工权益保护

通过采用科学公平的考核办法，改革员工薪资结构，进一步完善人力资源管理、劳动用工管理以及员工薪酬、培训体系建设。一是严格执行《劳动法》、《劳动合同法》各项规定，积极推行员工薪酬制度改革，实施以岗定薪和薪酬增长机制，确保共享企业发展成果，维护员工队伍稳定。二是切实把困难职工工作做好、做细，使真正困难的职工得到了及时帮助；。三是高度重视员工培训与职业发展，不断加大教育培训投入，健全教育培训体系，丰富培训方式和内容，并采取灵活多样的方式使其到基层锻炼，熟悉生产经营状况。

#### 3、积极参与社会公益事业，真情回报社会。

在着力发展自身业务的同时，公司推动各利益相关方共同发展，积极回馈社会，不遗余力的支持和支援社会经济发展和地方建设，多次向贫困地区捐款捐物，积极履行帮扶职责。

## 四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

陕西国能新材料有限公司：该公司于 2013 年 10 月 30 日成立，公司出资人民币 2,733.33 万元，持股比例 68.33%，故本年将其纳入合并范围。

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2014 年 2 月 21 日