

西藏城市发展投资股份有限公司

2014 年半年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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	符蓉	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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	8,184,464,234.64	8,874,199,742.27	-7.77
归属于上市公司股东的净资产	1,260,942,534.23	1,234,098,782.62	2.18
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48	183.25
营业收入	535,652,031.14	439,534,798.70	21.87
归属于上市公司股东的净利润	38,357,851.57	54,688,567.41	-29.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,381,243.21	51,202,381.56	-62.15
加权平均净资产收益率(%)	3.07	4.58	减少 1.51 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.067	0.095	-29.47
稀释每股收益(元/股)	0.067	0.095	-29.47

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数	35,409
前 10 名股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	0	质押 103,364,000
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	0	无
浙江省发展资产经营有限公司	国有法人	1.23	7,077,000	0	无
王政兴	境内自然人	0.69	4,000,000	0	无
中国信达资产管理股份有限公司	国有法人	0.58	3,351,000	0	无
周静艳	境内自然人	0.35	1,992,000	0	无
上海东兴投资控股发展有限公司	国有法人	0.34	1,986,000	0	无
周伟雄	境内自然人	0.23	1,300,000	0	无
宋一骅	境内自然人	0.22	1,240,552	0	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 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三、 管理层讨论与分析

报告期内，在国内宏观经济、政策综合影响下，房地产市场开始出现明显的调整。根据国家统计局数据，6月份的房屋销售面积同比下降3.5%，比5月份同比下降10.8%和4月份同比下降15.7%明显收窄。从销售金额来看，6月份的房屋销售额同比减少5.3%，也比5月份同比减少11.3%和4月份同比减少15.4%大幅收窄。从今年上半年整体市场来看，房地产出现了不同程度的回落，楼市成交量以及销售额出现了比较明显的萎缩。但由于公司已开发、在开发项目主要为保障性住房和普通商品住房，主要位于上海市核心城区闸北区，受市场调整影响相对较小。

报告期内，公司实现营业收入53565.20万元，同比增加21.87%；实现利润总额5240.59万元，同比降低29.01%，实现归属于母公司所有者的净利润3829.21万元，同比降低29.99%。

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	535,652,031.14	439,534,798.70	21.87
营业成本	421,042,097.91	262,482,795.14	60.41
销售费用	2,439,785.08	2,768,505.55	-11.87
管理费用	17,893,828.65	20,286,441.63	-11.79
财务费用	44,645,666.02	24,539,276.22	81.94
经营活动产生的现金流量净额	1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48	183.25
投资活动产生的现金流量净额	-20,263,256.26	-535,832,131.96	96.22
筹资活动产生的现金流量净额	-1,048,880,117.37	902,168,927.09	-216.26

营业成本变动原因说明：本期孙公司地产北方根据结转收入结转相应成本

财务费用变动原因说明：本期费用化利息支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期数主要为划至闸北动拆迁 10 亿往来款及相关利息，本期数主要为收到闸北区财政局预结桥东项目动拆迁费用 7 亿元

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期支出主要为对泉州置业 45% 股权的投资

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增借款较少并按期偿还到期借款

2、 其它

(1) 经营计划进展说明

报告期内，公司坚持主业不动摇，加快房产项目的开发和销售，按照经营计划组织开展各项工作。

1.1 房地产建设情况。公司目前保障房项目主要是彭浦十期 C 块二期以及桥东二期项目。彭浦十期 C 块二期项目总面积 86973.3 平方米已全部完成竣工验收。桥东二期项目报告期内开展了项目竣工验收工作。

1.2 房地产销售情况。公司房地产项目计划总投资共计 922730.8 万元；总建筑面积共计 985446.71 平方米；当期销售面积共计 41706.03 平方米；当期结算面积共计 42261.30 平方米。

1.3 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 42%、租金收入为 725025.1 元/月、每平方米平均基本租金为 2.31 元。尚有部分地下车位用于出租。

(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 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房产销售	532,008,116.54	418,330,805.37	21.37	35.90	65.75	减少 14.32 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 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减 (%)

和源企业广场	17,378,564.00	10,627,281.59	38.85	-74.38	-77.41	增加 8.19 个百分点
和源福邸	6,198,327.00	2,494,105.81	59.76	-78.28	-80.76	增加 5.18 个百分点
车位	5,373,000.00	3,291,300.00	38.74	-69.04	-76.82	增加 20.54 个百分点
临汾名城商铺	10,593,974.54	3,155,175.96	70.22	1,435.03	1,248.76	增加 4.11 个百分点
彭浦十期 c 块一期	511,000.00	140,000.00	72.60	-90.73	-96.53	增加 45.84 个百分点
北方佳苑车库	2,375,000.00	1,400,000.00	41.05	-75.08	-76.67	增加 4.00 个百分点
和兰苑二期	3,376,800.00	1,455,264.83	56.90	-31.37	-19.48	减少 6.36 个百分点
临汾名城车位	1,201,000.00	540,240.40	55.02	-64.90	-71.43	增加 10.27 个百分点
彭浦十期 c 块二期	485,000,451.00	395,227,436.78	18.51	100.00	100.00	

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	532,008,116.54	35.9

(三) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析 (单位: 元)

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	23,293,327.44	1,063,862.49	24,357,189.93	20
西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	231,762,598.10	-3,463,296.23	228,299,301.87	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,423,707.18	10,716,045.00	13,139,752.18	27
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52	196,832,995.68	-8,150,950.72	188,682,044.96	45

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

本报告期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	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
西藏国能矿业发展有限公司	20,000,000.00	1 年	项目开发经营	西藏金泰工贸有限责任公司	否	是	否	否	自筹（非募集资金）	联营公司
陕西国能锂业有限公司	13,000,000.00	1 年	补充与经营相关的流动资金		否	是	否	否	自筹（非募集资金）	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。

3、 主要子公司、参股公司分析

（单位：万元）

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	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	1947.78
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	-54.77
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	-351.49
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务，开发，经营，销售	1,981.52
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	-223.32
上海越秀置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	44.89
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	-75.32
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	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	531.93

西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	-844.71
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	-31.09
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	-2,608.68

4、 非募集资金项目情况

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，经公司 2014 年 3 月 21 日召开的 2013 年度股东大会，审议通过了公司 2013 年度利润分配预案。2013 年利润分配方案为：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。本次现金分红的股权登记日为 2013 年 4 月 29 日，除息日为 4 月 30 日，社会公众股现金红利发放日为 5 月 8 日。上述现金分红已实施完毕。

三、 其他披露事项

(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

董事长：朱贤麟
西藏城市发展投资股份有限公司
2014 年 8 月 4 日