

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 2016 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

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	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情况

#### 2.1 公司主要财务数据

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	10,036,787,636.80	11,064,776,603.10	-9.29
归属于上市公司股东的净资产	2,517,218,072.51	2,487,978,546.78	1.18
	本报告期 (1-6月)	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	-318,970,089.71	382,207,819.54	-183.45
营业收入	1,387,829,927.77	182,233,219.97	661.57
归属于上市公司股东的净利润	36,152,247.19	32,724,924.89	10.47
归属于上市公司股	29,238,263.81	6,116,130.94	378.05

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	1.44	1.34	增加0.1个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.050	0.045	11.11
稀释每股收益 (元 / 股)	0.050	0.045	11.11

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)		55,479				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)		0				
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	
上海市静安区国有资产监督管理委员会	国家	43.62	318,061,655	0	质押	97,520,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	4.95	36,066,012	36,066,012	冻结	36,066,012
东方国际(集团)有限公司	国有法人	2.01	14,648,400	0	无	
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	境内非国有法人	1.87	13,637,650	0	无	
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.65	12,047,400	0	无	
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.38	10,037,444	0	无	
全国社保基金五零四组合	境内非国有法人	0.77	5,600,000	0	无	
闫秀芹	境内自然人	0.63	4,599,273	0	无	
中国建设银行股份有限公司—富国中证新能源汽车指数分级证券投资	境内非国有法人	0.43	3,099,313	0	无	

基金						
张宏峰	境内自然人	0.32	2,369,200	0	无	
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					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

## 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，公司董事会按照 2016 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 13.88 亿元，同比增加 661.57%；实现利润总额 4420.06 万元，同比减少 17.32%；实现归属于上市公司股东的净利润 3615.22 万元，同比增加 10.47%。截至本报告期末，公司总资产 100.37 亿元，同比减少 9.29%；归属于上市公司股东的股东权益 25.17 亿元，同比增长 1.18%。

### (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	1,387,829,927.77	182,233,219.97	661.57
营业成本	1,196,372,221.92	108,126,789.76	1,006.45
销售费用	9,917,134.62	2,102,476.67	371.69
管理费用	25,927,119.78	19,892,920.38	30.33
财务费用	36,070,058.79	28,804,727.73	25.22
经营活动产生的现金流量净额	-318,970,089.71	382,207,819.54	-183.45
投资活动产生的现金流量净额	-101,329,179.36	1,800,000.00	-5,729.40
筹资活动产生的现金流量净额	-63,905,177.73	-899,792,821.28	92.90
研发支出			

营业收入变动原因说明:本期孙公司上海国投置业有限公司确认部分桥东二期住宅项目收入导致收入增加较大。

营业成本变动原因说明:本期孙公司上海国投置业有限公司确认部分桥东二期住宅项目收入导致成本同步增加。

销售费用变动原因说明:本期子公司泉州市上实置业有限公司泉州 C-3-1 一期项目即将开盘预售,因而发生较多销售费用。

管理费用变动原因说明:本期较去年同期增加对子公司西安和润置业有限公司和陕西国能锂业有限公司的合并,导致管理费用增加。

财务费用变动原因说明:本期子公司上海国投置业有限公司部分资金成本不符合资本化条件,本期费用化。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期公司支付了较多工程款,而去年同期子公司上海国投置业有限公司有部分桥东项目回购款收回。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期增加较多对西藏国能矿业发展有限公司投入。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上期偿还了较多银行贷款。

研发支出变动原因说明:无

变动原因说明:\_\_\_\_\_

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

无

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司拟筹划通过发行股份及支付现金的方式收购上海藏投酒店有限公司(以下简称“藏投酒店”)100%股权、泉州市上实置业有限公司(以下简称“泉州置业”)14.99%股权、陕西国能锂业有限公司(以下简称“陕西国锂”)41.21%股权,并募集配套资金,藏投酒店主要从事上海北方假日酒店的经营与管理,泉州置业及陕西国锂目前主要从事房地产业务。公司本次交易涉及发行股份购买资产,相关审计、评估、法律等工作量大,有关各方仍需对标的资产涉及事项进行沟通和协商,目前公司正在与交易对方进行积极协商和沟通,相关审批手续正在办理当中。

### (3) 经营计划进展说明

#### (一) 报告期内公司房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	泉州东海组团项目	69,259		268,318.5	是	268,318.5	85.01
2	世贸之都项目	108,332		164,389	是	164,389	58.79

#### (二) 报告期内公司房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额(亿元)
1	福建泉州	泉州东海组团项目	住宅	在建	71,930	327,678	327,678	222,351.26	0	29.6	1.26
2	上海	桥东商办楼项目	商办	在建	14,168.26	56,673.03	79,643.45	79,643.45	0	16	0.69

3	上海	佘山和园二期项目	住宅	在建	119,762	99,146.71	177,759	177,759	0	29.74	0.65
---	----	----------	----	----	---------	-----------	---------	---------	---	-------	------

(三) 报告期内公司房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售面积(平方米)
1	上海松江	佘山和园	住宅	23,090.03	2,864.59
2	上海闸北	和源企业广场	办公	2,854.41	1,643.32
3	上海闸北	和兰苑二期	商住	342.08	493.13
4	上海闸北	存量商业	商业	15,510.87	930.15
5	上海闸北	车位	车位	38,033.17	3,016.51
6	上海闸北	和源馨苑	住宅	20,690.03	5,337.03

(四) 报告期内公司房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(元/月)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	北方大厦	租赁	4,660.58	475,508.27	否	-
2	上海	秣陵路100号	租赁	1,893.65	85,905.00	否	-
3	上海	俞泾港路6号5楼	租赁	1,297.4	62,275.20	否	-
4	上海	和源名城	租赁	5323.36	327,394.02	否	-
5	上海	普善路115号	租赁	1,390.21	145,972.05	否	-
6	上海	和源企业广场	租赁	843.17	20,995.00	否	-

(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(%)
房产销售	1,373,198,405.03	1,192,112,676.31	13.19	691.22	1,033.51	-66.53
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(%)
和源企业广场	55,045,517.18	34,982,267.44	36.45	926.59	1,028.76	-13.63
车位总额	13,392,952.39	6,382,371.50	52.35	95.29	48.54	40.17
和兰苑二期	1,317,930.00	501,935.36	61.91			

和源馨苑	1,269,996,539.56	1,119,233,551.33	11.87			
佘山和园	33,445,465.90	31,012,550.68	7.27			

#### 主营业务分行业和分产品情况的说明

本期收入主要为子公司上海国投置业有限公司的桥东二期旧改项目配套商品房，毛利率较商品房低，因此，本期毛利率减少较多；另外，受市场环境影响，本期车位售价较上期增加，因此，车位部分毛利率增加。

## 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	1,373,198,405.03	691.22

#### 主营业务分地区情况的说明

无

### (三) 核心竞争力分析

#### 1、符合国家产业政策

在目前国家加大保障性住房建设的政策背景下，公司作为静安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，发展思路契合国家产业政策。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、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等 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、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。

公司依托静安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。

报告期内，公司核心竞争力无重大变化。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资总额为 12670 万元，比上年同期增加 12670 万元。报告期内，公司股权投资一方面是对陕西国能锂业有限公司增资，经公司第七届董事会第八次（临时）会议审议通过，公司以现金 120,000,000 元认缴陕西国能锂业有限公司出资 92,300,000 元，持有其 58.79%的股权；另一方面是公司与合作方共同出资设立赛特（上海）商业管理有限公司，以引进国外知名品牌，以奥特莱斯的形式运营公司的商业项目，其中我公司出资 670 万元，持股比例为 33.5%。

##### (1) 证券投资情况

适用  不适用

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

##### (3) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	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	2,000,000.00		可供出售金融资产	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20	20	24,658,980.85	1,030,589.80		长期股权投资	
合计	30,000,000.00	/	/	34,658,980.85	3,030,589.80		/	/

持有金融企业股权情况的说明

无

## 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

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
上海银行股份有限公司闸北支行	结构性存款(保本型)	200,000,000.00	2016-1-4	2016-4-6	保本浮动收益	1,605,205.48	200,000,000.00	1,605,205.48	是	0	否	否	是	
上海银行股份有限公司闸北支行	结构性存款(保本型)	300,000,000.00	2016-1-7	2016-4-7	保本浮动收益	2,356,027.40	300,000,000.00	2,356,027.40	是	0	否	否	是	
上海银行股份有限公司闸北支行	结构性存款(保本型)	300,000,000.00	2016-5-24	2016-8-23	保本浮动收益	2,206,438.36	300,000,000.00	2,206,438.36	是	0	否	否	是	
合计	/	800,000,000.00	/	/	/	6,167,671.24	800,000,000.00	6,167,671.24	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)														0
委托理财的情况说明														



(2) 委托贷款情况

适用  不适用

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	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	预期收益	投资盈亏
西藏国能矿业发展有限公司	331,200,000.00	3年	5.7%	补充运营资金	西藏金泰工贸有限责任公司					否		56,635,200.00	

委托贷款情况说明

预期收益为目前贷款总额在贷款期限内产生的利息总额。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用  不适用

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	非公开发行	1,495,174,397.10	139,506,136.51	467,373,814.54	1,027,800,582.56	用于泉州市上实置业有限公司 C-3-1 地块项目开发
合计	/	1,495,174,397.10	139,506,136.51	467,373,814.54	1,027,800,582.56	/
募集资金总体使用情况说明			不含利息			

#### (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更及原募变更程序说明
收购泉州置业 40.01% 股权项目	否	19,517.44		19,517.44	是	已完成		无	是	无	无
泉州市东海组团 C-3-1 地块项目	否	127,504.71	13,950.61	24,724.65	是	已开工		无	是	无	无
合计	/	147,022.15	13,950.61	44,242.09	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

### 4、主要子公司、参股公司分析

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	18,000.00	49,672.92	30,540.77	143.43
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	5,000.00	314,916.49	2,257.60	-773.04
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	30,000.00	405,399.89	44,030.38	3,790.64
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务, 开发, 经营, 销售	2,000.00	19,762.30	11,319.18	-121.41
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	45,549.48	251,652.77	74,175.49	838.36
上海越秀置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	1,000.00	1,992.20	1,926.54	47.56
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	70,580.61	144,765.25	54,899.37	-1,414.29
西安和润置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	51,843.04	-1,755.44	-494.57
陕西国能锂业有限公司	矿业	锂及锂产品的技术研发、加工、销售	15,700.00	19,725.79	17,208.67	-126.51
陕西春秋庄园农业科技有限公司	种植业	葡萄的种植、葡萄酒的研发	3,000.00	3,146.42	1,896.30	-57.81
陕西世贸之都建设开发有限公司	房地产	房地产开发、销售、物业管理	1,000.00	10,345.24	986.76	-13.24
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	10,000.00	14,960.43	11,329.49	515.29
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	10,000.00	68,656.42	9,048.77	-719.57
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	5,000.00	4,529.78	4,527.07	-62.76
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	4,000.00	6,453.86	4,679.24	-274.42
赛特(上海)商业管理有限公司	商业	各类物品销售、市场营销策划等	2,000.00	1,055.27	1,038.61	-306.39

金额单位：万元

### 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
桥东二期商办楼	125,614.06	在建	4,578.69	81,550.78	
佘山和园二期	297,400.00	在建	6,519.23	188,248.18	
标牌市场及 周边棚户区 改造项目	340,000.00	在建	8,106.94	44,057.23	
合计	763,014.06	/	19,204.86	313,856.19	/

非募集资金项目情况说明

无

#### 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

适用  不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

适用  不适用

4.3 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。

截至 2016 年 6 月 30 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海北方城市发展投资有限公司
上海和田城市建设开发公司
上海国投置业有限公司
上海越秀置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海北方广富林置业有限公司
泉州市上实置业有限公司
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

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

适用  不适用