

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 2016 年年末总股本 729,213,663 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元(含税)，共计分配利润 7,292,136.63 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	符蓉	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	xzct600773@163.com	xzct600773@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。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

根据国家统计局数据，2016年，全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%）。其中，住宅投资68704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。2016年，商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%，增速比1-11月份回落1.8个百分点。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117627亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

政策方面，在前三季度，大多数城市的政策导向仍是去库存、支持自住型购买需求，仅少数热点城市出现政策收紧，但对市场影响有限。但四季度以来，调控措施在重点城市不断升级。其中，限购、限贷出现频率最高，部分城市更是升级原先的限购、限贷政策。

投资方面，2016年初在前几年投资量收缩的背景下，新开工面积增速加快、土地购置回暖带动下，房地产开发投资额有所上升，下半年，受全国土地供给持续收紧，部分热点城市供地政策变化等因素影响，投资增速进入平台波动期。

市场方面，2016年初，部分热点城市例如深圳、上海、南京的房价率先上涨，春节之后，房价升温现象更是进一步加快蔓延至部分二线城市，随着三季度末的政策新一轮调控，四季度热点城市的房价增速明显放缓。

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	9,271,284,814.11	11,064,776,603.10	-16.21	10,845,060,727.13
营业收入	2,750,865,211.47	761,524,571.02	261.23	1,049,190,175.20
归属于上市公司股东的净利润	73,381,977.14	62,428,510.45	17.55	76,954,987.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,494,620.99	33,554,005.26	32.61	44,946,461.77
归属于上市公司股东的净资产	2,558,314,499.61	2,487,978,546.78	2.83	2,432,842,172.96
经营活动产生的现金流量净额	-79,186,900.60	1,197,539,975.55	-106.61	2,171,966,258.89
基本每股收益 (元/股)	0.10	0.09	11.11	0.13
稀释每股收益 (元/股)	0.10	0.09	11.11	0.13
加权平均净资产收益率(%)	2.91	2.54	增加0.37个百分点	5.96

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	329,304,708.53	1,058,525,219.24	514,096,751.49	848,938,532.21
归属于上市公司股东的净利润	11,351,570.40	24,800,676.79	7,638,423.32	29,591,306.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	11,331,252.06	17,907,011.75	4,233,766.68	11,022,590.50
经营活动产生的现金流量净额	-158,088,071.77	-160,882,017.94	4,510,396.86	235,272,792.25

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

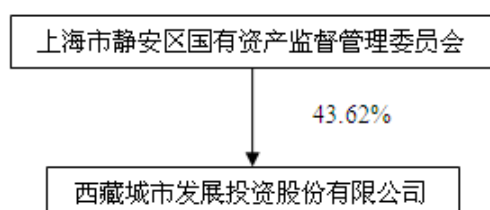
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					65,254		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					66,230		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
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）					0		
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	0	318,061,655	43.62	0	质押	97,520,000	国家
东方国际(集团)有限公司	-1,051,600	14,648,400	2.01	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	12,047,400	1.65	0	无	0	国有法人
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	-3,050,000	10,587,650	1.45	0	无	0	境内非国有法人
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	0	10,037,444	1.38	0	无	0	境内非国有法人
南京长恒实业有限公司	-27,537,236	8,528,776	1.17	0	无	0	境内非国有法人
全国社保基金五零四组合	0	5,600,000	0.77	0	无	0	境内非国有法人
闫秀芹	996,073	4,599,273	0.63	0	无	0	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	3,941,375	3,941,375	0.54	0	无	0	境内非国有法人

周逸诚	3,794,817	3,794,817	0.52	0	无	0	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						

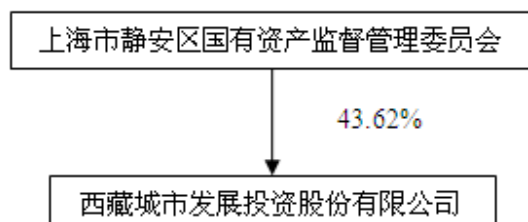
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



5 公司债券情况

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	15藏城投	122491	2015年10月15日	2022年10月15日	9	5.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息	上海证券交易所

公司债 券							随本金 的兑付 一起支 付。	
----------	--	--	--	--	--	--	-------------------------	--

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 15 日。公司于 2016 年 10 月 17 日按时足额兑付公司债券利息到相关账户。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2015 年 6 月 9 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 年公司债券信用评级报告》，公司主体信用等级和债项信用等级为 AA，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在对本公司经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，于 2016 年 5 月 26 日出具了《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[2016]100148】，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。

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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.7061	0.7666	-7.89
EBITDA 全部债务比	15.23	18.06	-15.67
利息保障倍数	1.26	1.27	-0.79

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 2,750,865,211.47 元；实现利润总额 86,808,424.47 元；实现归属于上市公司股东的净利润 73,381,977.14 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

重要会计政策变更

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号), 适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税、河道管理费从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目, 2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 10,766,830.63 元, 调减管理费用本年金额 10,766,830.63 元。
(3) 将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额 11,369,345.51 元, 调减应交税费期末余额 11,369,345.51 元。
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 15,665,761.81 元, 调增应交税费期末余额 15,665,761.81 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 2016 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

子公司名称

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

西藏城市发展投资股份有限公司

董事长：朱贤麟

2017年3月16日