

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 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	8
四、	附录.....	14

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人朱贤麟、主管会计工作负责人王信菁及会计机构负责人（会计主管人员）侯平保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司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	9,634,387,224.94	11,064,776,603.10	-12.93
归属于上市公司股东的净资产	2,524,856,495.79	2,487,978,546.78	1.48
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-314,459,692.85	387,824,727.60	-181.08
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	1,901,926,679.26	214,597,015.32	786.28
归属于上市公司	43,790,670.51	35,703,175.25	22.65

股东的净利润			
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	33,472,030.49	2,692,519.43	1,143.15
加权平均净资产 收益率(%)	1.75	1.46	增加 0.29 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.060	0.049	22.45
稀释每股收益 (元/股)	0.060	0.049	22.45

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益			
越权审批,或无正式批 准文件,或偶发性的税 收返还、减免			
计入当期损益的政府 补助,但与公司正常经 营业务密切相关,符合 国家政策规定、按照一 定标准定额或定量持 续享受的政府补助除 外			
计入当期损益的对非 金融企业收取的资金 占用费			
企业取得子公司、联营 企业及合营企业的投 资成本小于取得投资 时应享有被投资单位 可辨认净资产公允价 值产生的收益			
非货币性资产交换损 益			
委托他人投资或管理 资产的损益			

因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益	4,572,308.18	13,787,840.75	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-32,765.98	-29,654.05	

其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-1,134,885.55	-3,439,546.675	
少数股东权益影响额(税后)			
合计	3,404,656.65	10,318,640.03	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

股东总数(户)				55,446		
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	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	318,061,655	43.62	0	质押	97,520,000	国家
南京长恒实业有限公司	36,066,012	4.95	36,066,012	无	0	境内非国有法人
东方国际(集团)有限公司	14,648,400	2.01	0	无	0	国有法人
国华人寿保险股份有限公司-万能三号	13,637,650	1.87	0	无	0	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	12,047,400	1.65	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	10,037,444	1.38	0	无	0	境内非国有法人
全国社保基金五零四组合	5,600,000	0.77	0	无	0	境内非国有法人
闫秀芹	4,599,273	0.63	0	无	0	境内自然人

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基金	3,099,313	0.43	0	无	0	境内非国有法人
张宏峰	2,369,200	0.32	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海市静安区国有资产监督管理委员会	318,061,655	人民币普通股	318,061,655			
东方国际(集团)有限公司	14,648,400	人民币普通股	14,648,400			
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	13,637,650	人民币普通股	13,637,650			
中央汇金资产管理有限责任公司	12,047,400	人民币普通股	12,047,400			
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	10,037,444	人民币普通股	10,037,444			
全国社保基金五零四组合	5,600,000	人民币普通股	5,600,000			
闫秀芹	4,599,273	人民币普通股	4,599,273			
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基金	3,099,313	人民币普通股	3,099,313			
张宏峰	2,369,200	人民币普通股	2,369,200			
香港中央结算有限公司	2,241,132	人民币普通股	2,241,132			
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 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债表科目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
应收利息	14,073,852.59	3,484,135.77	303.94%	本期新增应收西藏国能矿业公司委贷利息。
预付账款	4,516,059.88	683,542.07	560.68%	本期支付工程款尚未结转成本。
其它流动资产	331,200,000.00	237,910,000.00	39.21%	本期新增对西藏国能矿业公司的投入。
应付账款	170,871,099.10	245,532,833.62	-30.41%	本期支付应付未付工程款。
预收账款	591,633,166.49	2,097,028,656.33	-71.79%	本期孙公司国投置业预收房款结转。
应付利息	74,927,341.59	17,703,087.54	323.24%	本期增加应付公司债利息。
应付股利	3,354,139.12	30,883,030.37	-89.14%	本期支付历年应付大股东分红。
少数股东权益	168,529,981.81	94,193,021.16	78.92%	本期增加对陕西国能锂业有限公司的投资,导致少数股东权益增加。
利润表科目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动比率	变动原因
营业收入	1,901,926,679.26	214,597,015.32	786.28%	本期和源馨苑项目部分房屋交房,结转收入所致。
营业成本	1,654,922,891.35	127,561,001.17	1197.36%	本期收入结转导致成本增加。
营业税费	91,885,478.09	8,258,242.17	1012.65%	本期收入结转导致税金增加。
销售费用	18,632,586.44	3,066,991.67	507.52%	本期投入较多的广告费等销

				售费用。
管理费用	39,101,668.90	28,777,534.07	35.88%	本期增加对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	52,856,658.79	32,815,191.90	61.07%	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,本期费用化所致。
投资净收益	10,407,391.87	30,111,618.33	-65.44%	上期出让沪欣5%股权产生较多的投资收益所致。
营业外收入	32,891.15	15,452,383.95	-99.79%	上期收到沪欣公司动迁包干费所致。
营业外支出	62,545.20	680,789.17	-90.81%	上期发生对外捐赠所致。
少数股东损益	-9,377,640.87	-2,213,913.47	323.58%	本期增加对陕西国能锂业有限公司的投资,导致少数股东损益增加。
现金流量表科目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	415,460,153.96	216,867,741.55	91.57%	本期收到房款较上期有所增加。
收到的其他与经营活动有关的现金	455,634,347.78	811,836,188.35	-43.88%	上期收到桥东土地动迁成本返还所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	548,388,336.78	315,512,356.44	73.81%	本期支付较多工程款所致。
支付给职工以及为职工支付的现金	18,225,462.33	12,538,833.68	45.35%	本期增加对陕西国能锂业有限公司的合并,导致人力成本增加。

支付的各项税费	163,036,484.15	117,150,525.79	39.17%	本期收到房款较上期有所增加导致税金增加。
支付的其它与经营活动有关的现金	455,903,911.33	195,677,486.39	132.99%	本期支付拍地保证金所致。
收回投资所收到的现金	-	15,044,505.00	-100.00%	上期出让沪欣5%股权所致。
取得投资收益所收到的现金	4,000,000.00	30,524,974.12	-86.90%	上期出让沪欣5%股权产生较多的投资收益所致。
收到的其他与投资活动有关的现金	30,180,357.00	-	100.00%	本期收到国能矿业公司到期归还的委贷所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,814,502.42		100.00%	本期为子公司陕西国锂公司锂产业园投入成本所致。
投资所支付的现金	6,700,000.00		100.00%	本期新增对赛特(上海)商业管理有限公司权益法投资所致。
支付的其他与投资活动有关的现金	123,290,000.00		100.00%	本期增加对国能矿业公司投入所致。
吸收投资所收到的现金	-	88,166,098.00	-100.00%	上期少数股东对泉州上实公司增加投资所致。
借款所收到的现金	379,000,000.00	1,325,000,000.00	-71.40%	本期新增的借款较上期减少所致。
偿还债务所支付的现金	256,965,000.00	1,763,559,956.68	-85.43%	本期到期归还的借款较上期减少所致。
支付的其他与筹资活动有关的现金	161,047,992.16		100.00%	本期归还较多到期的融资平台借款所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

适用 不适用

与重大资产重组相关的承诺：

(1) 闸北区国资委关于保证上市公司“五独立”的承诺

根据闸北区国资委出具的保证上市公司“五独立”承诺，作为上市公司的控股股东，为保证上市公司在本次重组完成后的独立运作，闸北区国资委承诺在作为上市公司控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面实现相互独立。

闸北区国资委所作上述承诺有利于本次交易后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

承诺履行期限：长期有效

承诺履行情况：截止目前，承诺人履行了承诺情况

(2) 闸北区国资委关于避免同业竞争的措施承诺

为避免2009年公司重大资产重组完成后，闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间出现同业竞争之情形，保证双方的合法权益及上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益，作为上市公司的控股股东，闸北区国资委（承诺人）承诺：

1) 在本次重大资产重组完成后，承诺人及承诺人控股、实际控制的企业（除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外）将不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务；上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目（即：上海新泉路340街坊、上海普善路281街坊地块、上海老沪太路295地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。承诺人将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。

2) 在本次重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。

3) 如上市公司认定承诺人或承诺人控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。

4) 承诺人保证严格遵守中国证监会、上海证券交易所的有关规范性文件及《公司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。”

承诺履行期限：长期有效

承诺履行情况：截止目前，承诺人履行了承诺情况

(3) 闸北区国资委关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函

为进一步避免和消除上海城铭置业有限公司拟开发项目295地块侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，闸北区国资委于2009年8月出具了《关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函》，承诺在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司50%股权托管给上市公司或其控股子公司，即将除股权处置权以及股权收益权以外的其他股东权利全部托管给上市公司或其控股子公司，托管期限至295街坊26丘地块开发建设并销售完毕，并签署相关的股权托管协议。

2010年1月28日，闸北区国资委、北方城投以及上海不夜城新发展公司签订了《托管协议》，托管期限为《托管协议》签署之日起开始，至上海城铭置业有限公司从事的房地产项目闸北区295街坊26丘地块开发结束并销售完毕之日止。

承诺履行期限：长期有效

承诺履行情况：截止目前，承诺人履行了承诺情况

(4) 闸北区国资委关于规范关联交易的承诺

为减少和规范闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间的关联交易，闸北区国资委承诺：

(1) 在本次交易完成后，承诺人及其控制的企业将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。

(2) 承诺人及其控制的企业作为上市公司的实际控制人期间，不会利用其实际控制人地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。

(3) 承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。

承诺履行期限：长期有效

承诺履行情况：截止目前，承诺人履行了承诺情况

(5) 闸北区国资委关于北方城投土地增值税等税收有关事项的承诺

(1) 相关承诺

闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司已开发完成并基本销售完的项目，按最终税务清算结果，如北方城投及其下属子公司依法承担补交土地增值税的部分，由闸北区国资委全额承担；如北方城投及其下属子公司依法享有退回的多交土地增值税部分，由闸北区国资委全额收回。

同时，闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司税收有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司，依法履行缴纳企业所得税、营业税、城建税等各项税种，如出现北方城投及其下属子公司需依法承担补交上述税种的情形，补交部分由闸北区国资委全额承担。

(2) 公司下属孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司（以下简称“动拆迁公司”）于2010年6月28日收到《上海市地方税务局第六稽查局税务处理决定书》（沪地税六稽处[2010]107号）以及《上海市地方税务局第六稽查局税务行政处罚决定书》（沪地税六稽罚一[2010]72号）。闸北区国资委已经于2010年将上述罚款金额支付与上市公司完毕。

(3) 2010年7-9月,因下属全资子公司北方城投下属上海润华置业有限公司注销,税务清算时需补缴土地增值税17,945,524.62元,北方城投按持股比例需承担7,178,209.84元。

根据闸北区国资委于2009年3月20日出具的《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》,闸北区国资委已于2010年承担补缴土地增值税款7,178,209.84元。

(4) 2011年度公司对满足清算条件的部分楼盘进行了土地增值税清算,其中北方佳苑项目为重组前已开发完成并基本销售完的项目。根据税务事务所的清算审计报告,属于资产交割日即2009年11月30日前实现的收入应补缴的土地增值税为24,308,693.34元。闸北区国资委已经将上述税款支付给上市公司。

承诺履行期限:长期有效

承诺履行情况:截止目前,承诺人履行了承诺情况

(6) 闸北区国资委关于北方城投逾期贷款的承诺

为保障上市公司利益,闸北区国资委承诺:对于北方城投存在的逾期贷款115万元,如中国建设银行就该两笔贷款要求北方城投承担任何利息或逾期罚息的支付义务,闸北区国资委将在接到北方城投书面通知的十个工作日内完成支付。

截至本公告日,北方城投尚未收到中国建设银行关于上述两笔贷款利息或逾期罚息的权利主张文件,因此上述承诺的履行条件尚未触发。

承诺履行期限:长期有效

承诺履行情况:截止目前,承诺人履行了承诺情况

与非公开发行股份相关的承诺:

(1) 闸北区国资委关于避免同业竞争的措施承诺

本公司控股股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会(以下简称“闸北区国资委”)直接及间接控股的公司中,上海苏河湾投资控股有限公司(下称“苏河湾控股”)及其控股子公司从事的295街坊26丘和101地块开发项目以及上海大宁资产经营(集团)有限公司(下称“大宁集团”)及其控股子公司从事的海大宁中心广场(大宁中心广场一期)以及757街坊33丘地块综合用房开发项目(大宁中心广场四期)与本公司存在竞争关系。

鉴于上述情况,本公司及本公司控股股东闸北区国资委拟采取的解决措施如下:

1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目:

本公司拟继续托管295街坊26丘项目,并在该项目开发完毕后,由闸北区国资委督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权。101地块项目继续由苏河湾控股自用,不用于销售等商业用途。

同时,闸北区国资委承诺:(1)将上海城铭置业有限公司50%的股权继续托管给西藏城投,同时,295街坊26丘项目开发完毕后,将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权;(2)101地块项目用于上海苏河湾投资控股有限公司办公自用;(3)苏河湾控股及其控股子公司不从事与西藏城投存在竞争关系的业务,不与西藏城投产生新的同业竞争。

2、大宁集团及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目:

本公司与大宁集团于2014年7月14日签订委托管理协议的方式解决上海大宁中心广场项目的同业竞争问题,主要包括:

(1)大宁集团将其开发建设的上海大宁中心广场项目委托本公司行使进行建设管理及经营管理的权利。托管期间,上海大宁中心广场项目的管理人员由本公司选派,建设管理、运营管理的日常事项由本公司决定;

(2)双方就上海大宁中心广场项目正式投入使用后的年度经营目标达成了共识;

(3) 托管费用：在上海大宁中心广场项目达到双方约定的经营目标的前提下，在托管期间，大宁集团每年向本公司支付托管费人民币500万元；如未达到经营目标，则大宁集团每年向本公司支付托管费人民币250万元；如超过本协议约定的经营目标，则就超出经营目标部分，大宁集团将向本公司支付超出部分金额的25%作为托管费用。

此外，由于目前大宁集团持有大宁广荣50%股权，大宁集团对大宁广荣不具有控股权，因此不再与本公司存在同业竞争。

同时，闸北区国资委承诺：

(1) 在大宁广荣建设的大宁中心广场四期项目竣工验收后18个月内通过增资扩股或其他方式将大宁集团所持有的大宁广荣的权益降至50%以下；

(2) 上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司不再从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。

3、除以上承诺外，闸北区国资委另承诺：

(1) 除上海苏河湾投资控股有限公司及其控股子公司、上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司，闸北区国资委直接及间接控股企业均不从事与西藏城投相竞争的业务。

(2) 闸北区国资委将切实履行控股股东义务，保障西藏城投的独立性，确保不损害西藏城投及西藏城投其他股东的利益；闸北区国资委及闸北区国资委控股、实际控制的企业将不会以任何形式直接或间接地从事与西藏城投及其子公司相竞争的业务。

(3) 闸北区国资委将严格履行上述承诺事项，并督促实际控制的企业切实履行上述承诺事项。通过上述措施，本公司将切实解决与控股股东闸北区国资委控制的其他企业的同业竞争，并不再产生新的同业竞争。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警

示及原因说明

适用 不适用

公司名称	西藏城市发展投资股份有限公司
法定代表人	朱贤麟
日期	2016年10月28日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016年9月30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

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,601,981,969.59	2,217,024,920.87
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	118,304,547.28	118,040,946.79
预付款项	4,516,059.88	683,542.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	14,073,852.59	3,484,135.77
应收股利		
其他应收款	335,581,231.19	318,749,331.37
买入返售金融资产		
存货	6,524,245,649.19	7,597,372,491.35
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	331,200,000.00	237,910,000.00
流动资产合计	8,929,903,309.72	10,493,265,368.22
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	17,100,000.00	17,100,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	294,471,603.83	278,049,507.16
投资性房地产	93,172,877.37	97,705,406.61
固定资产	163,669,806.59	165,703,486.26
在建工程	58,135,593.94	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产	13,562,192.22	
油气资产		
无形资产	50,979,358.78	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,144,101.18	906,376.02
递延所得税资产	12,248,381.31	12,046,458.83

其他非流动资产		
非流动资产合计	704,483,915.22	571,511,234.88
资产总计	9,634,387,224.94	11,064,776,603.10
流动负债：		
短期借款	82,870,000.00	82,870,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	170,871,099.10	245,532,833.62
预收款项	591,633,166.49	2,097,028,656.33
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	755,260.84	661,734.23
应交税费	51,630,812.64	74,022,890.55
应付利息	74,927,341.59	17,703,087.54
应付股利	3,354,139.12	30,883,030.37
其他应付款	1,727,253,304.66	1,819,884,373.47
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		46,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,703,295,124.44	4,414,586,606.11
非流动负债：		
长期借款	3,341,685,000.00	3,172,650,000.00
应付债券	893,789,119.38	893,019,804.30
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,231,503.52	2,348,624.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,237,705,622.90	4,068,018,429.05

负债合计	6,941,000,747.34	8,482,605,035.16
所有者权益		
股本	729,213,663.00	729,213,663.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,151,238,702.43	1,151,238,702.43
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	644,404,130.36	607,526,181.35
归属于母公司所有者权益合计	2,524,856,495.79	2,487,978,546.78
少数股东权益	168,529,981.81	94,193,021.16
所有者权益合计	2,693,386,477.60	2,582,171,567.94
负债和所有者权益总计	9,634,387,224.94	11,064,776,603.10

法定代表人：朱贤麟主管会计工作负责人：王信菁会计机构负责人：侯平

母公司资产负债表

2016年9月30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

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	877,469,514.01	853,102,792.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息	14,073,852.59	3,484,135.77
应收股利		126,323,368.61
其他应收款	2,852,740,579.07	3,018,988,688.79
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	331,200,000.00	237,910,000.00
流动资产合计	4,075,483,945.67	4,239,808,985.66
非流动资产：		

可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,183,254,622.05	2,059,226,760.93
投资性房地产		
固定资产	55,508.56	71,510.43
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	426,529.77	906,376.02
递延所得税资产	349,589.73	68,915.83
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,184,086,250.11	2,060,273,563.21
资产总计	6,259,570,195.78	6,300,082,548.87
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,330,598.20	1,220,800.20
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	7,586,236.71	6,910,177.61
应付利息	71,597,433.94	13,856,836.00
应付股利	3,354,139.12	30,883,030.37
其他应付款	224,336,990.14	220,787,518.40
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		46,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	309,205,398.11	319,658,362.58
非流动负债：		
长期借款	2,183,650,000.00	2,233,650,000.00
应付债券	893,789,119.38	893,019,804.30
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,077,439,119.38	3,126,669,804.30
负债合计	3,386,644,517.49	3,446,328,166.88
所有者权益：		
股本	729,213,663.00	729,213,663.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,905,352,971.73	1,901,106,859.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	44,011,070.79	44,011,070.79
未分配利润	194,347,972.77	179,422,788.79
所有者权益合计	2,872,925,678.29	2,853,754,381.99
负债和所有者权益总计	6,259,570,195.78	6,300,082,548.87

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并利润表

2016 年 1—9 月

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

项目	本期金额 (7-9 月)	上期金额 (7-9 月)	年初至报告期末 金额 (1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9 月)
一、营业总收入	514,096,751.49	32,363,795.35	1,901,926,679.26	214,597,015.32
其中：营业收入	514,096,751.49	32,363,795.35	1,901,926,679.26	214,597,015.32
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金 收入				
二、营业总成本	507,487,684.98	36,045,339.72	1,858,667,817.50	201,849,757.76
其中：营业成本	458,550,669.43	19,434,211.41	1,654,922,891.35	127,561,001.17
利息支出				
手续费及佣金 支出				
退保金				

赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	10,810,221.69	3,342,715.09	91,885,478.09	8,258,242.17
销售费用	8,715,451.82	964,515.00	18,632,586.44	3,066,991.67
管理费用	12,574,549.12	8,599,919.79	39,101,668.90	28,777,534.07
财务费用	16,786,600.00	4,010,464.17	52,856,658.79	32,815,191.90
资产减值损失	50,192.92	-306,485.74	1,268,533.93	1,370,796.78
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	3,459,660.33	-397,578.37	10,407,391.87	30,111,618.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,068,726.84	-4,079,122.74	53,666,253.63	42,858,875.89
加：营业外收入	0.02	8,566,105.00	32,891.15	15,452,383.95
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	32,766.00	30,289.17	62,545.20	680,789.17
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,035,960.86	4,456,693.09	53,636,599.58	57,630,470.67
减：所得税费用	5,861,359.38	1,187,511.96	19,223,569.94	24,141,208.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,174,601.48	3,269,181.13	34,413,029.64	33,489,261.78
归属于母公司所有者的净利润	7,991,163.32	3,262,944.26	43,790,670.51	35,703,175.25
少数股东损益	-3,816,561.84	6,236.87	-9,377,640.87	-2,213,913.47
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额				
归属于母公司所有者的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额				
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.011	0.004	0.060	0.049
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.011	0.004	0.060	0.049

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

母公司利润表

2016年1—9月

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

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	7,446,121.13	666,905.30	14,764,215.99	8,644,318.74
减：营业成本	1,259,490.53	39,980.00	2,646,801.93	715,180.00
营业税金及附加	86,532.69	83,285.38	588,392.81	627,497.86
销售费用	1,691,664.64	664,476.84	6,120,824.51	1,631,857.03
管理费用	1,586,157.38	934,259.84	4,863,574.80	4,972,033.22
财务费用	-5,428,182.58	2,716,474.13	-16,165,457.72	6,307,876.33
资产减值损失	700.00	-387,605.76	51,354.97	899,774.03
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以 “-”号填列)	2,952,444.74	-1,146,909.64	6,869,586.48	26,360,501.67
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	11,202,203.21	-4,530,874.77	23,528,311.17	19,850,601.94
加：营业外收入				5,921,602.95
其中：非流动资产 处置利得				
减：营业外支出				450,000.00
其中：非流动资产 处置损失				
三、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	11,202,203.21	-4,530,874.77	23,528,311.17	25,322,204.89
减：所得税费用	1,632,155.71	-679,631.22	1,310,990.56	3,798,330.73
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	9,570,047.50	-3,851,243.55	22,217,320.61	21,523,874.16
五、其他综合收益的税后净 额				
(一)以后不能重分类 进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益				

计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额				
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.013	-0.005	0.030	0.030
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.013	-0.005	0.030	0.030

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并现金流量表

2016年1—9月

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

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	415,460,153.96	216,867,741.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		

收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	455,634,347.78	811,836,188.35
经营活动现金流入小计	871,094,501.74	1,028,703,929.90
购买商品、接受劳务支付的现金	548,388,336.78	315,512,356.44
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	18,225,462.33	12,538,833.68
支付的各项税费	163,036,484.15	117,150,525.79
支付其他与经营活动有关的现金	455,903,911.33	195,677,486.39
经营活动现金流出小计	1,185,554,194.59	640,879,202.30
经营活动产生的现金流量净额	-314,459,692.85	387,824,727.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		15,044,505.00
取得投资收益收到的现金	4,000,000.00	30,524,974.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,380.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	30,180,357.00	
投资活动现金流入小计	34,190,737.00	45,569,479.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,814,502.42	
投资支付的现金	6,700,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	123,290,000.00	
投资活动现金流出小计	136,804,502.42	
投资活动产生的现金流量净额	-102,613,765.42	45,569,479.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		88,166,098.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	379,000,000.00	1,325,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	399,000,000.00	1,413,166,098.00
偿还债务支付的现金	256,965,000.00	1,763,559,956.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,956,500.85	247,091,337.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	161,047,992.16	
筹资活动现金流出小计	596,969,493.01	2,010,651,294.09
筹资活动产生的现金流量净额	-197,969,493.01	-597,485,196.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-615,042,951.28	-164,090,989.37
加：期初现金及现金等价物余额	2,217,024,920.87	2,296,922,256.97
六、期末现金及现金等价物余额	1,601,981,969.59	2,132,831,267.60

法定代表人：朱贤麟主管会计工作负责人：王信菁会计机构负责人：侯平

母公司现金流量表

2016年1—9月

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

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	404,593,574.59	732,637,204.78
经营活动现金流入小计	404,593,574.59	732,637,204.78
购买商品、接受劳务支付的现金	1,039,580.00	2,704,745.10
支付给职工以及为职工支付的现金	783,820.00	365,890.00
支付的各项税费	4,314,395.75	4,099,704.26
支付其他与经营活动有关的现金	113,407,034.31	1,213,068,189.93
经营活动现金流出小计	119,544,830.06	1,220,238,529.29
经营活动产生的现金流量净额	285,048,744.53	-487,601,324.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		14,526,866.14
取得投资收益收到的现金	126,323,368.61	29,242,612.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流入小计	156,323,368.61	43,769,479.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	126,700,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	123,290,000.00	
投资活动现金流出小计	249,990,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-93,666,631.39	43,769,479.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		710,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	710,000,000.00
偿还债务支付的现金	96,000,000.00	225,780,773.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,015,391.62	88,382,384.38
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	207,015,391.62	314,163,157.72
筹资活动产生的现金流量净额	-167,015,391.62	395,836,842.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	24,366,721.52	-47,995,003.11
加：期初现金及现金等价物余额	853,102,792.49	986,106,608.26
六、期末现金及现金等价物余额	877,469,514.01	938,111,605.15

法定代表人：朱贤麟主管会计工作负责人：王信菁会计机构负责人：侯平

4.2 审计报告

适用 不适用