

西藏城市发展投资股份有限公司

600773

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	4
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	11
六、 公司治理结构	14
七、 股东大会情况简介	18
八、 董事会报告	19
九、 监事会报告	27
十、 重要事项	28
十一、 财务会计报告	41
十二、 备查文件目录	115

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	朱贤麟
主管会计工作负责人姓名	王信菁
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	王信菁

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）王信菁声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	西藏城市发展投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	西藏城投
公司的法定英文名称	Tibet Urban Development and Investment Co.,LTD
公司的法定英文名称缩写	TUDI
公司法定代表人	朱贤麟

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈宏	符蓉
联系地址	上海市天目中路 380 号 22 楼	上海市天目中路 380 号 23 楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	chenhong800@sina.com	xztcsh@gmail.com

(三) 基本情况简介

注册地址	西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务厅办公楼 10 楼
注册地址的邮政编码	850000
办公地址	(拉萨总部) 拉萨市曲米路宏盛小区 B 区 5 幢 3 号 (上海) 上海市天目中路 380 号北方大厦 22 楼
办公地址的邮政编码	(拉萨) 850000 (上海) 200070
公司国际互联网网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct@600773sh.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1996 年 10 月 25 日	
公司首次注册登记地点	西藏拉萨市北京中路 186 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 3 月 30 日
	公司变更注册登记地点	西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务厅办公楼 10 楼
	企业法人营业执照注册号	5400001000604
	税务登记号码	540100219664071
	组织机构代码	21966407-1
第十一次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 3 月 17 日
	公司变更注册登记地点	西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务厅办公楼 10 楼
	企业法人营业执照注册号	5400001000604
	税务登记号码	540100219664071
	组织机构代码	21966407-1
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	
公司其他基本情况	2010 年 3 月 16 日, 经上海证券交易所批准, 公司撤销退市风险警示及其他特别处理, 公司股票简称由 “*ST 雅砻” 变更为 “西藏雅砻”。2010 年 3 月 17 日, 经西藏自治区工商行政管理局核准	

	并下发“企业法人营业执照”，公司名称变更为“西藏城市发展投资股份有限公司”；2010年3月24日，公司在上海证券交易所的证券简称由“西藏雅砻”变更为“西藏城投”，公司证券代码不变。
--	--

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	154,284,572.06
利润总额	153,991,084.86
归属于上市公司股东的净利润	115,227,172.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	109,982,123.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,671,598,426.78

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	7,458,505.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-288,954.85
所得税影响额	-506,034.79
少数股东权益影响额（税后）	-1,418,466.05
合计	5,245,049.39

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	864,651,665.64	439,395,777.45	96.78	158,152,210.23
利润总额	153,991,084.86	105,681,422.58	45.71	54,426,978.14
归属于上市公司股东的净利润	115,227,172.52	77,277,087.44	49.11	39,285,621.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	109,982,123.13	52,607,420.20	109.06	26,456,905.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,671,598,426.78	-518,676,155.87	-415.08	470,674,057.83
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	8,874,964,394.11	4,979,768,724.42	78.22	2,506,826,200.53
所有者权益（或股东权益）	808,089,834.08	685,196,387.25	17.94	700,824,680.59

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.20	0.22	-9.09	0.11
稀释每股收益 (元 / 股)	0.20	0.22	-9.09	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.15	26.67	0.08
加权平均净资产收益率 (%)	15.51	11.80	增加 3.71 个百分点	5.77
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.81	8.33	增加 6.48 个百分点	3.92
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-4.64	-0.90	-415.56	1.36
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减 (%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.40	1.19	17.65	2.02

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	409,221,339	71.08				-26,313,672	-26,313,672	382,907,667	66.51
1、国家持股	346,841,655	60.25						346,841,655	60.25
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	62,379,684	10.83				-26,313,672	-26,313,672	36,066,012	6.26
其中：境内非国有法人持股	55,862,192	9.7				-19,796,180	-19,796,180	36,066,012	6.26
境内自然人持股	6,517,492	1.13				-6,517,492	-6,517,492	0	0.00
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外									

自然人持股									
二、无限售条件流通股	166,483,659	28.92				26,313,672	26,313,672	192,797,331	33.49
1、人民币普通股	166,483,659	28.92				26,313,672	26,313,672	192,797,331	33.49
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	575,704,998	100						575,704,998	100.00

股份变动的批准情况

2010 年 3 月 10 日，经过上海证券交易所的批准，公司 2007 年实施的股权分置改革中的 26,313,672 股有限售条件的流通股上市流通。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京新联金达投资有限公司	19,796,180	19,796,180		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陈平	4,117,492	4,117,492		0	股改限售义务	2010 年 3 月 10 日
王德银	250,000	250,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
吴敬东	200,000	200,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
张泽云	150,000	150,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陶瑛	150,000	150,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
欧德荣	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
汪南	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
刘会全	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
曾园春	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
何昱	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
孟庆海	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
肖祥荣	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
胡晓林	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
吴素芬	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
董志华	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
郭建康	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日

唐影	75,000	75,000		0	股改承诺	2010年3月10日
次旺卓玛	65,000	65,000		0	股改承诺	2010年3月10日
陈刚	60,000	60,000		0	股改承诺	2010年3月10日
要海明	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
何琦	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
胡松龄	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
徐士勇	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
王壮行	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
陈金先	50,000	50,000		0	股改承诺	2010年3月10日
陈菊	25,000	25,000		0	股改承诺	2010年3月10日
朱刚	25,000	25,000		0	股改承诺	2010年3月10日
王刚	25,000	25,000		0	股改承诺	2010年3月10日
合计	26,313,672	26,313,672			/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
限售流通股	2009年12月10日	2.92	346,841,655	2012年12月11日		

公司于 2009 年实施完毕了重大资产重组，以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司 100% 的股权。2009 年 12 月 10 日，公司向上海市闸北区国有资产监督管理委员会非公开发行了 346,841,655 股人民币普通股（A 股），并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了新增股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因为送股、配股等原因引起公司股份总数的变化，因有限售条件的流通股上市导致公司股份结构变化，但是未导致公司的资产负债结构变化。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				46,383 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	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	60.25	346,841,655	0	346,841,655.00	质押 30,000,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	6.26	36,066,012	0	36,066,012.00	冻结 36,066,012
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	未知	1.20	6,918,358	6,918,358		未知
中国建设银行股份有限公司—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.58	3,352,712	3,352,712		未知
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	未知	0.54	3,120,135	3,120,135		未知
友勤投资有限公司	境内非国有法人	0.36	2,091,684	2,091,684		未知
马石彦	境内自然人	0.33	1,871,887	1,871,887		未知
许阳阳	境内自然人	0.25	1,430,000	1,430,000		未知
太平洋证券股份有限公司	境内非国有法人	0.20	1,149,501	1,149,501		未知
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	未知	0.20	1,128,739	1,128,739		未知
前十名无限售条件股东持股情况						

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	6,918,358	人民币普通股	6,918,358
中国建设银行股份有限公司—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	3,352,712	人民币普通股	3,352,712
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	3,120,135	人民币普通股	3,120,135
友勤投资有限公司	2,091,684	人民币普通股	2,091,684
马石彦	1,871,887	人民币普通股	1,871,887
许阳阳	1,430,000	人民币普通股	1,430,000
太平洋证券股份有限公司	1,149,501	人民币普通股	1,149,501
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	1,128,739	人民币普通股	1,128,739
中融国际信托有限公司—融裕 12 号	1,060,000	人民币普通股	1,060,000
太平洋证券股份有限公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知以上持有无限售条件股份前十名股东之间是否存在关联关系或者一致行动人关系。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	346,841,655	2012 年 12 月 11 日	346,841,655	履行《上市公司非公开发行股票实施细则》中规定的义务。
2	南京长恒实业有限公司	36,066,012	2009 年 3 月 7 日 2010 年 3 月 7 日	22,886,334 13,179,678	履行《上市公司股权分置改革管理办法》规定的股份限售义务限售, 因司法冻结, 故无法解除限售条件。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			公司未知以上有限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	刘志敏
主要经营业务或管理活动	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责，负责监管闸北区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对闸北区所属集体资产管理进行指导。

(2) 实际控制人情况

○ 法人

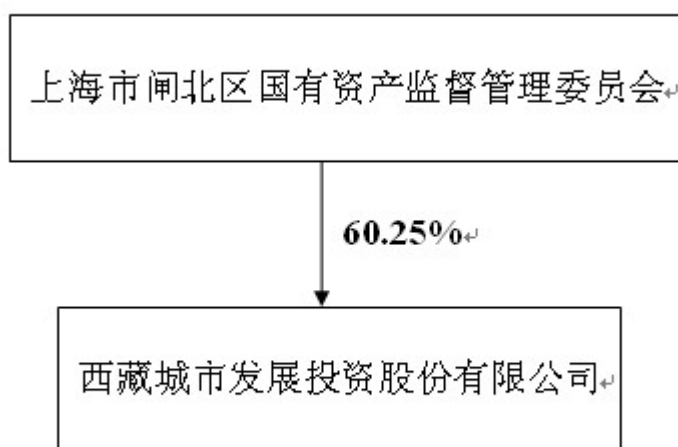
单位：元 币种：人民币

名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	刘志敏
主要经营业务或管理活动	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责，负责监管闸北区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对闸北区所属集体资产管理进行指导。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
朱贤麟	董事长	男	49	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		0	是
曾云	董事、总经理	男	42	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		53	否
陈卫东	董事、副总经理	男	41	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		52.7	否
唐泽平	董事	男	53	2009年7月3日	2012年7月2日	0	0		12.6	否
董惠良	独立董事	男	57	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		12.6	否
张伏波	独立董事	男	48	2010年8月30日	2012年7月2日	0	0		6.3	否
华伟	独立董事	男	41	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		12.6	否
颜学海	独立董事	男	40	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		12.6	否
王列新	监事长	男	40	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		5.95	是
吴素芬	监事	女	43	2009年7月3日	2012年7月2日	150,000	150,000		15.3	否
沈文	职工监事	女	25	2010年2月5日	2012年7月2日	0	0		9.5	否

陈宏	董事会 秘书	男	44	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		25	否
王信菁	财务总 监	女	33	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		23.2	否

朱贤麟：1993 年 8 月至今，任上海北方城市发展投资有限公司执行董事、总经理；2005 年 4 月至今，任上海北方企业（集团）有限公司董事长、党委副书记；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司董事长。

曾云：1997 年 8 月至今，历任上海北方城市发展投资有限公司员工、市场部副经理、公司副总经理；2005 年 4 月-2009 年 4 月，任上海北方企业（集团）有限公司副总经理；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司董事、总经理。

陈卫东：2005 年 4 月-2009 年 4 月，任上海北方企业（集团）有限公司副总经理；1993 年 10 月至今，历任上海北方城市发展投资有限公司工程部员工、经理，公司副总经理；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司董事、副总经理。

唐泽平：现任西藏自治区国有资产经营公司董事长、总经理；2008 年 11 月至今，任西藏（香港）藏通有限公司董事；2009 年 5 月至今，任西藏特色产业股份有限公司副董事长；2009 年 10 月至今，任四川友利投资控股股份有限公司董事；2010 年 7 月至今，任西藏藏药股份有限公司副董事长；2010 年 9 月至今，任上海西藏大厦股份有限公司董事；2010 年 12 月至今，任成都华西普济医院董事；2009 年 7 月 3 日至今，任本公司董事。

董惠良：1993 年 7 月至今，任上海商学院财会学院教师、院长，现任福建海源机械股份有限公司、奇想青晨股份有限公司独立董事；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司独立董事。

张伏波：2006 年 4 月至今，任上海证券有限责任公司副总经理；2008 年至今，任香港汇信中国绝对回报基金独立董事；2010 年 10 月至今，任上海大学兼职教授；2010 年 12 月至今，任上海师范大学兼职教授；2010 年 9 月至今，任本公司独立董事。

华伟：2001 年 10 月-2009 年 6 月，任复旦大学金融研究院讲师、副研究员、硕士研究生指导教师，兼任复旦大学房地产研究中心常务副主任、执行主任；2009 年 7 月至今，任华东师范大学商学院房地产系主任；2010 年 1 月至今，任武汉国药科技股份有限公司独立董事；2010 年 10 月至今，任上海市土地学会副会长、党委委员；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司独立董事。

颜学海：2002 年 2 月至今，任上海市海华永泰律师事务所主任、首席合伙人；2002 年 12 月-2009 年 2 月，任上海阳晨投资股份有限公司独立董事；2008 年至今，任上海万联投资证券有限公司独立董事；2010 年至今，任华东政法大学国际金融法学院客座教授、上海交通大学法学院研究生导师；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司独立董事。

王列新：2006 年 4 月-2009 年 12 月，任上海北方企业（集团）有限公司财务总监；2009 年 7 月至今，任上海苏河湾投资控股有限公司财务总监；2009 年 12 月至今，任本公司监事长。

吴素芬：2003 年至今，就职于公司；2006 年 1 月，当选为本公司职工监事；2006 年 3 月至 2009 年 12 月 15 日，任本公司监事会主席；2009 年 12 月 15 至今，任本公司监事。

沈文：2007 年 6 月-2009 年 9 月，任德勤华永会计师事务所审计员；2010 年 1 月至今，任本公司内审员；2010 年 2 月 5 日至今，任本公司职工监事。

陈宏：1999 年 9 月-2009 年 12 月 15 日，历任上海北方企业（集团）有限公司办公室主任、营销部经理；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司董事会秘书。

王信菁：1999 年 7 月-2009 年 3 月，历任上海北方企业（集团）有限公司计划财务部员工、副经理；2009 年 3 月-2009 年 12 月 15 日，任上海北方城市发展投资有限公司计划财务部副

经理；2009 年 12 月 15 日至今，任本公司财务总监、计划财务部经理。

(二) 在股东单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在股东单位任职。

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
朱贤麟	上海北方城市发展投资有限公司	执行董事、总经理			否
朱贤麟	上海北方企业(集团)有限公司	董事长、党委副书记			是
朱贤麟	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	董事长			否
朱贤麟	上海沪欣房地产发展有限公司	副董事长			否
曾云	上海北方城市发展投资有限公司	副总经理			否
曾云	上海和田城市建设开发公司	执行董事			否
曾云	上海越秀置业有限公司	董事长、总经理			否
曾云	上海国投置业有限公司	执行董事			否
陈卫东	上海北方城市发展投资有限公司	副总经理			否
陈卫东	上海地产北方建设有限公司	董事长			否
陈卫东	上海越秀置业有限公司	董事			否
唐泽平	西藏国有资产经营公司	董事长			是
唐泽平	四川友利投资控股股份有限公司	董事			否
唐泽平	西藏藏药股份有限公司	副董事长			否
唐泽平	西藏(香港)藏通有限公司	董事			否
唐泽平	上海西藏大厦股份有限公司	董事			否
唐泽平	成都华西普济医院	董事			否
唐泽平	西藏特色产业股份有限公司	副董事长			是
董惠良	上海商学院财会学院	教师、院长			是
董惠良	福建海源机械股份有限公司	独立董事			是
董惠良	奇想青晨股份有限公司	独立董事			是
颜学海	上海市海华永泰律师事务所	主任、首席合伙人			是
颜学海	上海仲裁委员会	仲裁员			是
颜学海	上海万联投资证券有限公司	独立董事			是
颜学海	华东政法大学国际金融法学院	客座教授			是
颜学海	交通大学法学院	研究生导师			是
华伟	华东师范大学商学院房地产系	主任			是
华伟	武汉国药科技股份有限公司	独立董事			是
华伟	上海市土地学会	副会长, 党委委员			否

张伏波	上海证券有限责任公司	副总经理			是
张伏波	香港汇信中国绝对回报基金	独立董事			否
张伏波	上海大学	兼职教授			否
张伏波	上海师范大学	兼职教授			否
王列新	上海苏河湾投资控股有限公司	财务总监			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交董事会和股东大会审核后执行；公司高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交公司董事会审核后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营状况，并参照市场上同行业平均薪酬水平，根据相关人员的岗位职责和工作业绩等因素，依照责、权、利相结合的原则综合确定。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张伏波	独立董事	聘任	
沈文	职工监事	聘任	

(五) 公司员工情况

在职员工总数	58
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
工程、建筑、环境	15
企业管理、行政	12
房地产开发、市场营销	10
法律、经济、金融	7
财务管理、会计、审计	7
其他	7
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	9
本科	29
大专及其他	20

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，规范信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，切实按照公司制定的章程和各项治理细则规范运作。

具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票

上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》的规定，不断规范和完善股东大会的召集、召开以及决策程序。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利，充分保障了全体股东的知情权、参与权。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系。控股股东按照公司在进行重大资产重组时所作出的承诺，严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会由 8 名董事组成，报告期内，公司董事会增加了 1 名独立董事，故公司董事会中独立董事 4 名，公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并分别规范了专门委员会议事规则，在专门委员会的组成、议事程序和决策程序上进行规范的约束，各专门委员会的作用得到了真正的发挥和进一步的加强。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步系统地建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露事务管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
朱贤麟	否	9	9	7	0	0	否
曾云	否	9	9	7	0	0	否
陈卫东	否	9	9	7	0	0	否
唐泽平	否	9	9	7	0	0	否
董惠良	是	9	9	7	0	0	否
颜学海	是	9	9	7	0	0	否
华伟	是	9	9	7	0	0	否
张伏波	是	4	4	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 为了充分发挥独立董事的作用及确保独立董事充分行使职权，公司建立了《独立董事制度》，且公司董事会下设薪酬与考核、审计、提名委员会中，独立董事在委员会成员中占有二分之一以上的比例，且均由独立董事担任委员会主任，审计委员会保证一名会计专业人士。公司独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，本公司还赋予独立董事以下特别职权：

- ① 重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。
- ② 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；
- ③ 向董事会提请召开临时股东大会；
- ④ 提议召开董事会；
- ⑤ 独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- ⑥ 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意；

独立董事上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

(2) 公司独立董事对公司如下重大事项发表独立意见：

- ① 提名、任免董事；
- ② 聘任或解聘高级管理人员；
- ③ 公司董事、高级管理人员的薪酬；
- ④ 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近一期经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；
- ⑤ 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

(3) 独立董事履职的情况

报告期内，公司独立董事均严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》、《公司独立董事制度》等法规制度的规定，诚信、勤勉、尽责，忠实履行独立董事的职责，出席了公司 2010 年全部的董事会会议，依法对董事会的相关议案发表了独立意见，对公司的财务审计报告发表了书面确认意见，对公司补选董事发表了独立意见，维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益，充分地发挥了独立董事作用。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争、资金占用。公司拥有完整、独立的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。
人员方面独立完整情况	是	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员通过合法的程序产生，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪，公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用公司资产的情形。
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，各职能机构与控股股东机构完全分开，也不存在隶属和重叠关系，依法行使各自职能职权。
财务方面独立完整情况	是	公司具有独立的财务核算部门及财务人员，具有独立的财务核算体系和规范的财务会计制度及财务管理制度，能够独立作出财务决策。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	根据《企业内部控制基本规范》等法律法规的要求，建立完善的内部控制制度并切实执行。公司内部控制的目的是保证企业经营管理合法合规，提高经营效率和效果，确保财务报告及相关信息真实完整，促进企业良性发展。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司梳理了各项经营活动，并制定了各部门管理制度、对外担保决策制度、关联交易决策制度、对外投资管理制度等，形成了一套较完善的《制度汇编》，并制定了《岗位职责表》和各部门年度工作目标，明确了各岗位职责和各部门目标。报告期内，公司在经营活动、财务管理、信息披露等各方面有效执行现有制度。。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会审计委员会负责审查和评价内部控制制度的建立和执行情况，公司设置审计部，配备审计人员负责内部控制的监督和检查，向审计委员会报告。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	在公司董事会的监督与指导下，审计部采取定期与不定期检查方式，对公司和子公司资金支付、会计核算、财务报告编制进行核查。公司目前尚未进行自我评价工作。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内部控制与管理是一个持续和长期的过程，需要不断完善和提高。公司决定 2011 年聘请咨询机构，进一步完善内部控制体系，落实内控规范实施工作，加强公司各级管理人员及员工对公司内控制度的学习掌握和落实。
与财务报告相关的内部控制制度的建	公司已经制定了《财务管理制度》和《定期财务报告编制规

立和运行情况	范》，相关规定都基本符合内部控制要求。在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了具有相关专业素质的人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”的原则。
内部控制存在的缺陷及整改情况	目前建立的内控制度还缺乏一定的系统性，公司将在下一步工作中借助咨询机构的专业能力和经验，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的有关规定，以业务循环为基础，梳理内部各流程和风险，制定《业务流程图》、《风险数据库》、《内部控制评价手册》，并通过不断整改完善公司的内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

为了进一步完善公司的薪酬管理制度，更好的激发高级管理人员工作的积极和创造性，经公司第四届董事会第十次会议审议，公司高级管理人员的薪酬自 2007 年起设计成“基本年薪+年度奖金”的方式，2009 年经公司第五届董事会第九次会议审议，公司高级管理人员的薪酬采取“工资+奖金”的方式，目前实施正常，运行良好。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定了《信息披露事务管理制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。并规定信息披露责任人员的失职,导致信息披露违规,给公司造成严重影响或损失时,对该责任人给予批评、警告,直至解除其职务的处分,并且可以向其提出适当的赔偿要求,对违反规定人员的责任追究、处分情况应当及时报告证券交易所。中国证监会、证券交易所等证券监管部门另有处分的可以合并处罚。

2010 年 8 月 11 日，经公司第五届董事会第十二次（临时）会议审议通过，公司建立了《年报披露重大差错责任追究制度》，对在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，将按制度严格追究责任。

报告期内，公司未发生年报披露重大差错情况。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 3 月 3 日	《中国证券报》	2010 年 3 月 4 日

公司 2009 年度股东大会于 2010 年 3 月 3 日在上海市天目中路 380 号北方大厦 24 楼会议室召开，审议通过了《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司募集资金管理制度》、《公司关联交易决策制度》、《公司对外担保决策制度》、《公司独立董事制度》、《公司对外投资管理制度》、《公司 2010 年董事、监事薪酬的议案》、《公司公司更名议案》、《公司章程修改的议案》、《公司 2009 年公司年报》、《公司 2009 年公司年报摘要》、《公司 2009 年

度利润分配方案》、《公司董事会 2009 年度工作报告》、《公司监事会议事规则》、《公司监事会 2009 年度工作报告》共计十六项议案。决议公告刊登在 2010 年 3 月 4 日《中国证券报》D012 版。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 8 月 30 日	《中国证券报》	2010 年 8 月 31 日

公司于 2010 年 8 月 30 日召开了第一次临时股东大会，审议通过了《西藏城市发展投资股份有限公司补选独立董事的议案》、《西藏城市发展投资股份有限公司关于修订公司章程部分条款的议案》两项议案。会议决议公告刊登在《中国证券报》B006 版。

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、 报告期内环境及市场的变化

2010 年，在国家“四万亿”投资计划以及系列扩大内需政策引领下，我国一季度的 GDP 增速创出 11.9% 的高点。随着经济刺激效应减弱，国内宏观调控措施的不断加大，尤其是房地产调控政策、治理地方政府融资平台、过剩行业的产业结构调整和节能减排任务目标要求等一系列调结构政策措施，二、三季度我国的经济增速出现下滑。到了四季度，增速下滑趋于稳定，并小幅回升，全年经济增速呈现“前高后低”的态势。

2010 年，对于房地产市场而言，是房地产政策频频出台，调控不断加大的一年，是被业界称为史上最严厉的调控年的一年。2010 年，国家开展了紧锣密鼓的三轮调控，显示了国家遏制房价过快上涨的决心。2009 年 12 月 7 日中央经济工作会议召开后，国务院办公厅 1 月 7 日印发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“国十一条”)，拉开了以“平稳发展”为总体基调的第一轮调控；4 月 17 日，国务院印发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称“国十条”)，国务院对待房地产市场的态度由“平稳发展”转向“坚决遏制过快上涨”；两轮调控在房地产市场取得一定的成效，但是随着“金九银十”的到来，市场又表现出积极的变化，9 月 29 日前后，以各部委下发的关于落实“国十条”各项通知为标志，房地产的第三轮调控拉开序幕，第三轮调控以“巩固调控”为总体基调，主要是国家有关部委针对“国十条”进一步严格要求地方政府出台细则进行落实，动用行政手段，表现在地方进行“限购”等系列政策。

系列调控政策的叠加，对房地产市场产生了一定的影响，我国的房地产市场有所降温。国家统计局数据显示，2010 年 11 月份全国 70 个大中城市房价同比上涨幅度已连续 7 个月同比回落，且回落趋势有所加大。同时，从近期房地产市场运行来看，开发商囤地现象得到初步遏制，利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制，三轮调控政策的影响效果进一步显现。但是整体而言，由于市场需求的旺盛，2010 年全国的房地产市场仍然保持了稳定的增长，预计在政策调控的压力下，房地产市场将回归理性，市场将在理性中稳步增长。

我们认为，本轮调控的周期取决于调控效果是否达到，2011 年的房地产市场受调控影响出现波动是一种正常现象，公司已为此做好充分准备。本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展，目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势，以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持一定的增长。

2010 年，国家加大了保障性住房建设力度，新国八条明确要求保障性住房用地的供应量要予以优先供应。2010 年保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地计划供应量占住房

用地计划供应总量的 77%。在全国住房用地计划中，保障性住房用地为 24000 多公顷，比 2009 年增长进一倍。我们认为，2011 年作为“十二五”的开局年，保障性住房建设和体系的完善将提到更新的高度。公司将紧跟政策的脚步，继续加大公司的保障性住房开发和建设，实现公司的可持续发展。

2010 年，“新兴能源产业发展规划”已经正式上报国务院，非化石能源比重和碳减排将成为新能源产业发展的重点。公司亦密切关注新能源等行业的发展，并审慎的、有选择的进行了尝试性的投资，在收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司后介入了盐湖锂、钾等资源开发，培育公司的其他产业。公司将把广大投资者的利益放在公司生产经营的首位，力争未来几年给广大投资者带来回报。

2、报告期内公司总体经营的情况

报告期内，公司围绕中心工作，克服政策调控对公司房地产业务的影响，奋力而为，积极推进房地产开发、旧区改造，取得了较好的业绩，实现了企业的可持续发展。2010 年全年实现营业收入 864,651,665.64 万元，利润总额 153,991,084.86 元，实现净利润 112,458,202.67 元（其中归属于母公司所有者的净利润为 115,227,172.52 元）。

3、报告期内公司的重点工作

（1）房地产开发与销售

报告期内，实现在建工程项目 35.43 万平方米。其中，彭浦十期 C 块（一期）保障性住房建设 27.8 万平方米；灵石路 309 街坊 32 丘 4.7 万平方米；和源企业广场 2.93 万平方米。和源企业广场、和源祥邸、和源福邸、和源大楼、越秀苑二期、和源名城一共回笼资金 1,114,622,592.81 元。

（2）旧区改造与动拆迁

报告期内，公司完成闸北区桥东二期旧区改造基地的动拆迁工作，桥东二期是芷江西路街道辖区内目前剩下的最大一块成片二级旧里以下危棚简屋集中的地区，共有居民 1353 证 1893 户、单位 48 证。桥东二期地块是实施上海市推出的“事前征询、数砖头加托底保障、多种安置方式（包括就近安置）”为主要内容的旧改新政试点地块，通过两轮征询，充分尊重居民的意愿和保障居民的利益，基地于 2010 年 12 月底完成全部居民的动迁。

公司于 2010 年 4 月，拉开苏州河 2、4 街坊的旧区改造与动拆迁的序幕，苏州河 2、4 街坊共有居民 2053 证、2216 户、6965 人，建筑面积 55808.36 m²。截止 2010 年 12 月 31 日，签约 1450 证，1503 户，签约通过率为 70.63%。

（3）土地储备

2010 年 5 月 7 日，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司在上海市规划和国土资源管理局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中以 18.4 亿元竞得上海市松江区广富林 2-6 号地块，地块土地使用性质为居住用地，出让面积 16.7588 公顷。此举加大了公司的土地储备，为公司可持续发展提供支持。

2010 年 7 月 21 日，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司与上海中星（集团）有限公司联合参加上海市房地产交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动，共同竞得了上海市闸北区 456 街坊地块（地块公告号：201003301 号）的土地使用权。地块出让面积为 82226.5 平方米，容积率为不大于 1.6，地块成交总价为人民币 15.79 亿元，上海北方城市发展投资有限公司与上海中星（集团）有限公司将分别承担 10%及 90%的地价款。

（4）矿权收购

2010 年 11 月 30 日，公司与关联企业上海北方企业（集团）有限公司完成了对西藏阿里圣拓矿业有限责任公司的收购，公司持股比例为 41%，西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有矿山名称为[西藏阿里圣拓矿业有限责任公司日土县松西区龙木错盐湖矿区]的《采矿许可证》。除上述所述龙木错盐湖矿区的矿权外，西藏阿里圣拓矿业有限责任公司还持有其他尚

不完善的矿权，因矿权是否完善存在风险，故尚不完善的矿权不作为收购的内容，待不完善的矿权完善后，将会另行协商确定该不完善矿权的交易。

4、 对未来发展的展望

(1) 2011 年房地产市场外部环境及趋势

在新国八条的影响之下，我们认为，2011 年上半年房地产市场可能将进入调整期，但下半年市场走势仍有待观望，随着市场对政策逐步消化，房地产市场可能会逐步反弹。受 2009 年房地产市场量价齐涨的推动，2010 年以来房地产开发建设力度明显加强，新盘供应也逐步上升，预计在 2011 年房地产市场总体供应还将持续上升的势头。随着我国国民经济的快速发展，居民可支配收入的快速增长、不断提速的城市化进程，使得首次购房需求以及住房改善的需求正处于快速增长期，故判断 2011 年房价以平稳为主。

此外，政府对中西部城市和三四线中小城市政策上的扶持，给当地房地产市场带来机遇，随着物流贸易的转移、内向型经济快速发展，且房地产市场价格泡沫较低，市场以刚性需求为主，预计中西部城市和三四线城市房地产发展进程加速，尤其是上海、北京等一二线城市周边小城市，由于一二线城市限贷限购政策的挤压，部分资金将转移到周边小城市中去，因此总体来看，这些城市房地产市场整体发展前景良好，故 2011 年房地产市场成交量价将持续保持较高水平。

我们认为，2011 年调控将继续以增加供给，大量建设保障房，抑制投机，加强监管，保持市场健康发展为目标。随着调控政策及相关细则的继续深化，预计全年市场将维持平稳发展，但不排除个别时段有些地方出现少量波动，房地产市场的机遇与压力将同时存在。

(2) 公司 2011 年发展方向及策略

2011 年，公司将保持谨慎的态度，继续采取稳健的经营策略，密切关注宏观政策及房地产市场环境的变化，及时做出具有前瞻性的分析、判断，并采取积极有效的措施应对。同时，公司将继续密切关注新能源、金融等行业，选择在适当的时间，继续本着审慎的原则，有选择的开展相关行业的投资，培育和发展公司新的业务方向，确保公司健康、稳定、可持续的发展。2011 年的发展方向及策略主要有：

- ① 准确定位，发展具有企业特色的房产。公司要以现有的项目为依托，做大自己的房地产品牌，积极应对宏观环境和市场的变化，开发出符合市场需要的产品，在丰富产品结构的同时，创新开发思路、增加产品的附加值、最大化实现项目的开发价值及项目收益。继续积极推进土地储备工作，持续关注土地市场，寻找合适的市场机会，开展土地储备工作。
- ② 继续保持公司保障性住房建设的特色项目，总结公司进行保障性住房开发建设的经验，建立一套体系比较完整的保障性住房开发建设的模式，发挥公司开发和建设保障性住房的优势，在国家政策的指导下，实现公司的发展。
- ③ 充分利用企业现有的资源，推动矿业的开发和发展，实现资源的合理利用和价值的最大化。
- ④ 继续探索旧区改造的可持续发展之路，在企业发展中保障和改善民生，承担企业社会责任。

5、 公司发展的机遇和挑战

(1) 公司发展面临的机遇

中央在《关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中提出要“培育发展战略性新兴产业”、“加快新能源开发”、“加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给”。上海市十二五规划建议中也提出必须加快产业结构战略性调整，“着力提升现代服务业能级和水平，培育发展战略性新兴产业和新型业态”。中央第五次西藏工作座谈会后《国务院办公厅关于印发支持西藏经济社会发展若干政

策和重大项目意见的通知》明确提出了在藏西建设盐湖开发的要求。可以看出，公司从事的保障住宅开发、旧区改造、盐湖钾硼锂资源开发都是符合国家地区产业导向的，具有较好的发展机遇和较大的成长空间。

（2）公司发展面临的风险及应对措施

① 宏观经济及政策风险

房地产行业受宏观政策和行业政策的影响较大，2011 年政府将会继续出台宏观调控的措施，在一定程度上将会限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节将会造成较大影响。房地产政策的频繁变化将导致市场的观望气氛，政策风险是所有房地产企业无法回避的问题。

针对此，公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究及跟踪，依据政策导向，结合市场变化，准确定位公司的房地产开发项目，及时合理的调整产品结构和开发节奏，降低宏观经济和政策对公司的影响。

② 市场风险

新一轮宏观调控措施的出台，将使得市场观望气氛渐浓，市场景气指数下降，市场持币观望情绪强烈，进而对房地产市场带来冲击。

针对此，公司将准确定位，结合公司自身的特点，走公司自己特色的发展道路。树立企业品牌，打造符合市场需要的产品，丰富产品结构创新开发思路、增加产品的附加值、最大化项目的开发价值及项目收益。

③ 原材料价格波动风险

公司所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本，从而对公司的生产经营产生较大影响。

针对此，公司将切实加强工程招、投标管理，降低生产、开发成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，化解原材料价格波动风险。

④ 行业进入及开采生产风险

公司拟将开展的盐湖钾硼锂资源开发，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。

针对此，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和企业交流与学习，降低公司进入新行业以及开采生产工艺带来的不确定因素及风险。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：否

1、 公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产销售	853,699,097.84	523,237,674.43	38.71	107.56	133.46	减少 6.80 个百分点
分产品						
越秀苑一期	2,800,000.00		100.00	566.67		
越秀苑二期 1 号楼	151,659,404.00	79,186,163.52	47.79			
和源福邸	524,869,240.60	348,238,055.49	33.65			
和源大楼	125,240,972.34	66,817,381.30	46.65			
江桥基地	15,388,509.70	12,292,404.84	20.12	68.73	66.68	增加 0.98 个百分点
和源名邸	33,740,971.20	16,703,669.28	50.49	-91.07	-91.40	增加 1.89 个百分点

越秀苑二期 1 号楼、和源福邸、和源大楼是公司于本年交房的三个项目，同时结转收入和成本，无上年同期数据进行比较。

(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	853,699,097.84	107.56

2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(2) 资金需求、使用计划及来源情况

资本支出承诺	合同安排	时间安排	融资方式	资金来源安排	资金成本及使用说明

(二) 公司投资情况

单位:元

报告期内投资额	194,312,329.11
投资额增减变动数	177,102,208.7
上年同期投资额	17,210,120.41
投资额增减幅度(%)	1,029.06

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	20	
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	硼矿及其伴生矿	41	
上海农村商业银行	金融		
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	市场经营管理	10	
上海政友城建开发公司	房地产开发	10	
上海沪欣房产有限公司	房地产开发	5	
上海盛瑞房地产开发经营有限公司	房地产开发	5	
上海海爽实业有限公司	服装、鞋帽销售	20	
上海和诚房地产有限公司	房地产开发	20	
上海星舜置业有限公司	房地产开发	10	

1、 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。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第八次（临时）会议	2010年1月25日	审议通过了《关于上海北方城市发展投资有限公司签订银企合作协议的议案》	《中国证券报》	2010年1月27日
第五届董事会第九次（定期）会议	2010年2月7日	审议通过了公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《募集资金管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《独立董事制度》、《对外投资管理制度》、《经理工	《中国证券报》	2010年2月10日

		作细则》、《董事会秘书工作细则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《2010 年度高管薪酬的议案》、《2010 年董事、监事薪酬的议案》、《公司更名议案》、《公司章程修改的议案》、《公司 2009 年度报告》、《公司 2009 年度报告摘要》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《公司董事会 2009 年度工作报告》、《关于申请撤销退市风险警示的议案》、《公司关于“加强上市公司治理专项活动”的自查情况和整改措施的报告》、《关于上海北方城市发展投资有限公司为上海国投置业有限公司提供担保的议案》、《关于上海北方城市发展投资有限公司借款的议案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的通知》共计二十三项议案		
第五届董事会第十次（临时）会议	2010 年 3 月 1 日	审议通过了《关于上海北方城市发展投资有限公司签订贷款协议的议案》、《关于支付立信会计师事务所 2009 年度审计费用的议案》共计两项议案	《中国 证券报》	2010 年 3 月 3 日
第五届董事会第十一次（临时）会议	2010 年 4 月 19 日	审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》		
第五届董事会第十二次（定期）会议	2010 年 8 月 11 日	审议通过了《公司 2010 年半年度报告及摘要》、《公司补选独立董事的议案》、《公司董事、监事和高级管理人员持有公司股票及变动管理制度》、《公司分、子公司管理制度》、《公司内幕信息知情人管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《公司外部信息管理制度》、《公司内部审计制度》、《公司关于发出召开 2010 年度第一次临时股东大会的通知》共计九项议案	《中国 证券报》	2010 年 8 月 13 日
第五届董事会第十三次（临时）会议	2010 年 8 月 19 日	审议通过了《公司关于修订公司章程部分条款的议案》	《中国 证券报》	2010 年 8 月 20 日
第五届董事会第十四（临时）会议	2010 年 9 月 17 日	审议通过了《公司关于签订<合作框架协议>的议案》	《中国 证券报》	2010 年 9 月 18 日
第五届董事会	2010 年 10 月	审议通过了《公司 2010 年第三季度	《中国	2010 年 10 月 29

第十五次（临时）会议决议	28 日	报告》	证券报》	日
第五届董事会第十六次（临时）会议	2010 年 11 月 19 日	审议通过了《公司收购股权暨关联交易的议案》、《西藏城市发展投资股份有限公司关于签订〈西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及增资协议书〉的议案》、《上海和田房产物业有限公司与上海北方物业管理有限公司关联交易的议案》共计三项议案	《中国 证券报》	2010 年 11 月 20 日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《董事会审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》的有关规定，本着勤勉尽职的原则，依法规范履行职责；设立审计部为审计委员会下设专门机构，按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所有限公司所作的各项审计工作进行考量，并提出续聘建议；在公司 2010 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

审计委员会认为公司 2010 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，报表公允地反映了公司截止至 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 年度公司的经营成果及现金流量。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》以及《公司薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，审核了公司经营层的履职情况，认为公司经营层均履行了勤勉尽责的义务，完成了董事会下达的各项工作目标，核定了经营层年度报酬，并提交年度董事会审议。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司严格按照《公司信息披露管理办法》、《内幕知情人登记制度》的相关规定，加强对需向外部单位信息报送或披露的管理。公司第五届董事会第十二次（定期）会议审议通过了《公司外部信息管理制度》，进一步规范了公司信息的外部使用人的管理及使用，确保信息的安全以及合法合规。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，结合公司的自身的特点，建立健全了公司的内部控制制度，并积极推动并落实执行，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查,内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况? 否

(五) 其他披露事项

经立信会计师事务所出具的《西藏城市发展投资股份有限公司 2010 年年度审计报告及财务报表》确认,截止 2010 年度公司累计未分配利润为-258,775,126.05 元,根据《公司章程》规定,公司 2010 年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。

(六)公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 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(%)
2009 年	0	77,277,087.44	0
2008 年	0	39,285,621.77	0
2007 年	0	39,409,376.49	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
公司第五届监事会第七次会议	审议并通过了《公司 2009 年公司年报》《公司 2009 年公司年报摘要》、《公司监事会议事规则》、《公司监事会 2009 年度工作报告》。
公司第五届监事会第八次会议	审议并通过了《公司 2010 年公司第一季度报告》。
公司第五届监事会第九次会议	审议并通过了《公司 2010 年公司半年度报告》、《公司 2010 年公司半年度报告摘要》。
公司第五届监事会第十次会议	审议并通过了《公司 2010 年公司第三季度报告》。
公司第五届监事会第十一次会议	审议并通过了《公司关于收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权暨关联交易的议案》、《公司关于签订<西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及增资协议书>的议案》、《上海和田房产物业有限公司与上海北方物业管理有限公司关联交易的议案》。

1、报告期内,监事会共召开五次会议,全体监事均出席了会议,按照监事会议事规则,履行监事职责,认真审议议案并对相关议案充分发表了意见,形成决议。

2、报告期内,监事会列席了公司重要的行政会议,了解了公司对重大决策,包括重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用等的决策程序,对公司的决策程序、规范运作进行了监督。

3、报告期内,监事会对上市公司定期报告的审核,包括年度报告、一季报、半年报、三季报提出了独立意见。并在公开出具定期报告以前,与审计委员会成员对定期报告审核情况进行沟通。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律、法规和《公司章程》，对公司经营运作情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了监督。监事会认为：公司董事会能够按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法。公司董事、高级管理人员履行了勤勉义务，未发生违反法律、法规、公司章程和损害公司及股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会依法对公司的财务管理制度和财务资金的使用进行了监督检查，认为公司 2010 年度的财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。上海立信会计师事务所对 2010 年度的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

本报告期内无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购及出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有发生损害公司股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的发生的关联交易是在公平、合理的基础上进行的，不存在损害公司和股东利益的情况。

(七) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是
2010 年公司利润实现与预测不存在较大差异。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉 (申请) 方	应诉 (被申 请)方	承担连 带责任 方	诉讼仲 裁类型	诉讼(仲裁)基本 情况	诉讼(仲 裁)涉及金 额	诉讼 (仲裁) 进展	诉讼 (仲裁) 审理结 果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况
谢玉林	上海北 方城市 发展投 资有限 公司		商品 房预 售合 同纠 纷	2003年4月8日， 北方城投与自然 人谢玉林签订 《上海市商品房 预售合同》，北方 城投将"共和新 路111弄永盛苑6 幢"房屋出售给 谢玉林，房屋建 设面积 3085.69	109,875,0 47.2	一审判 决	由于永 盛苑楼 盘为北 方城投 与公司 重大资 产重组 前开发 建设的 项目，	

			<p>平方米，房屋总价款为 17,897,002 元，该房屋于 2004 年完成交付。谢玉林于 2008 年 10 月 30 日向上海市闸北区人民法院提起诉讼，要求北方城投进行维修。2009 年 7 月，谢玉林对上述案件撤回起诉并经闸北区人民法院裁定准许。</p> <p>2009 年 8 月，谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投，诉称房屋主体结构质量不合格，要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。在法院一审过程中，谢玉林于 2010 年向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中</p>			<p>该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司，为确保上市公司及全体股东的利益，闸北区国资委承诺如因永盛苑房屋质量问题导致北方城投发生赔付义务，由闸北国资委承担。</p>	
--	--	--	---	--	--	--	--

				的"赔偿房屋升值损失(以评估公司评估价值为准)"变更为"赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元,同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失,并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求。				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

1、关于本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林商品房买卖纠纷一案关于本案基本情况已刊登在 2010 年 8 月 14 日、2011 年 3 月 19 日的《中国证券报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上。

本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司于 2009 年 8 月 31 日接到上海市闸北区人民法院的通知,受理了谢玉林诉上海北方城市发展投资有限公司一案。该案具体情况如下:2003 年 4 月 8 日,北方城投与自然人谢玉林签订《上海市商品房预售合同》,北方城投将"共和新路 111 弄永盛苑 6 幢"房屋出售给谢玉林,房屋建设面积 3085.69 平方米,房屋总价款为 17,897,002 元,该房屋于 2004 年完成交付。谢玉林于 2008 年 10 月 30 日向上海市闸北区人民法院提起诉讼,要求北方城投进行维修。2009 年 7 月,谢玉林对上述案件撤回起诉并经闸北区人民法院裁定准许。

2009 年 8 月,谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投,诉称房屋主体结构质量不合格,要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》,同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元,赔偿房屋升值损失(以评估公司评估价值为准)、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。在法院一审过程中,谢玉林于 2010 年向闸北区人民法院变更诉讼请求,对诉讼请求进行了变更,将原诉求中的"赔偿房屋升值损失(以评估公司评估价值为准)"变更为"赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元,同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失,并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求,因此本案涉案金额达到 109,875,047.2 元。

2011年3月18日上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决，具体判决如下：1、判决北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林已付案外人违约金损失100万元；2、判决北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林逾期交房的违约金（以17897002元为本金，从2003年7月1日计算至2007年8月31日，按日万分之一继计付）；3、北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林未能实际使用房屋的损失（以17897002元为本金，从2007年9月1日计算至判决生效之日止，按中国人民银行同期贷款利率的70%计付）；4、北方城投于判决生效之日起十日内支付原告谢玉林电费124800元；5、北方城投于判决生效之日起十日内支付原告谢玉林房屋质量检测费9万元；6、对于原告谢玉林其他诉讼请求，不予支持。考虑到上诉期间的问题，至本报告出具之日起，判决书尚未生效。

由于永盛苑楼盘为北方城投与公司重大资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司，为确保上市公司及全体股东的利益，闸北区国资委承诺如因永盛苑房屋质量问题导致北方城投发生赔付义务，由闸北国资委承担。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本（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
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000	20,000,000	20	20,835,701.48	835,701.48	835,701.48	长期股权投资	自筹
上海农村商业银行	10,000,000	10,000,000	0.2	10,000,000	900,000		长期股权投资	自筹

关于本公司全资子公司参股上海闸北北方小额贷款股份有限公司的情况已刊登在2010年1月6日，《中国证券报》B05版及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上。

上海闸北北方小额贷款股份有限公司是经上海市金融服务办公室沪金融办复[2009]29号批准，由本公司的全资子公司上海北方城市发展投资有限公司发起投资设立。注册资本为人民币一亿元，其中，上海北方城市发展投资有限投资2000万元，占总股本的20%。投资上海闸北北方小额贷款股份有限公司是被公司涉足自营金融产业的初步尝试，投资资金来源为自

筹，投资完成后不涉及新增关联交易，也不涉及新增同业竞争。

(四) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
西藏金泰工贸有限责任公司、孙建义	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权	2010年11月19日	181,475,410.13					是			

收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司 41%的股权：公司于 2010 年 11 月 19 日召开公司第五届董事会第十六次（临时）会议，审议通过了《公司收购股权暨关联交易》的议案，公司通过股权转让及增资的方式收购西藏金泰工贸有限责任公司、自然人孙建义持有的西藏阿里圣拓矿业有限责任公司 41%的股权，西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有矿山名称为西藏阿里圣拓矿业有限责任公司日土县松西区龙木错盐湖矿区的《采矿许可证》。具体内容详见 2010 年 11 月 20 日《中国证券报》以及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海北方企业集房产经纪有限公司	其他	接受劳务	代理销售	市场价格		317,550				

2、 共同对外投资的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	矿业	33,277,300	172704500	-3,051,000	

公司于 2010 年 11 月 19 日与上海北方企业集团有限公司、西藏金泰工贸有限责任公司、自然人孙建义、西藏阿里圣拓矿业有限责任公司签署了《西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及增资协议书》，公司通过受让西藏阿里圣拓矿业有限责任公司的股权及增资的方式持有阿里圣拓 41%的股权，上海北方企业(集团)有限公司通过上述同样方式持有西藏阿里圣拓矿业有限责任公司 20%的股权。西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有矿山名称为[西藏阿里圣拓矿业有限责任公司日土县松西区龙木错盐湖矿区]的《采矿许可证》。因公司董事长兼法定代表人朱贤麟，任北方集团董事长兼法定代表人，公司董事曾云，任北方集团董事，依《股票上市规则》，上述构成共同对外投资的关联交易。具体内容详见 2010 年 11 月 20 日《中国证券报》以及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

3、 关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	联营公司	5,000,000	5,000,000		
上海海爽实业有限公司	其他		800,000		
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他	-6,300	31,100		
上海和泰花园物业管理公司	其他		1,461,830.87		
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	其他	317,500	317,500		
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)			-2,543,772.16	116,070
上海新和田物资有限公司	其他				167,157.75
上海新和田投资发展有限公司	其他				370.232
上海市和田地区深化治理办公室	其他			-4,000,000	10,000
西藏金泰工贸有限公司	其他			15,812,945	15,812,945
上海和诚房地产有限公司	其他				2,000,000
关联债权债务形成原因		企业日常经营形成			
关联债权债务清偿情况		逐笔进行清偿或核销			
与关联债权债务有关的承诺					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		不构成重大影响			

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：元 币种：人民币

报告期内新增非经营性资金占用的原因	新增 500 万元，为收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司根据合作框架协议支付的预付款，约定增资款到位后归还
导致新增资金占用的责任人	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司
报告期末尚未完成清欠工作的原因	阿里地区因春节和藏历新年假期，增资后圣拓公司的税务登记证尚未办理完，验资账户尚不能启用无法划款
已采取的清欠措施	抓紧办理税务登记证变更及账户信息变更，并暂时控制账户印鉴章
预计完成清欠的时间	3 月底
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明	10 年初占用资金余额 234.92 万元，其中 5 万元 09 年底新投资小贷公司垫付开办费已收回，其余 229.92 万元已在注入上市公司前全额计提坏账准备

4、其他重大关联交易

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司股东北京新联金达投资有限公司在股改中作出特别承诺，新联金达从其合法持有本公司股份中划出 480 万股股份以新联金达取得该部分股份的成本价通	全部履行。

	<p>过协议转让的方式转让给本公司(时任)管理层(王德银、吴敬东等 27 人), 其中无限售条件流通股 120 万股; 有限售条件流通股 360 万股, 其中: A、在本公司股权分置改革方案正式实施之日起满 24 个月后(即 2009 年 3 月 7 日)可上市流通的股份为 120 万股; B、剩余 240 万股在本公司股权分置改革方案正式实施之日起满 36 个月后(即 2010 年 3 月 7 日)可上市流通。</p>	
<p>收购报告书或权益变动报告书中所作承诺</p>	<p>1、对全体债权银行的相关业绩承诺 在本次重组完成、闸北区国资委成为雅砻藏药控股股东后的第三年(重组完成当年为第一年), 如经会计师事务所出具的无保留意见审计报告所确认的雅砻藏药的每股税后净利润低于 0.5 元, 则闸北区国资委将依法再支付 1,000 万股雅砻藏药股份给六家金融机构, 作为其解除雅砻藏药保证担保责任的补充对价。</p> <p>2、闸北区国资委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: 如依《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前, 上海北方城市发展投资有限公司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, 如需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。</p> <p>3、闸北区国资委关于公司重大资产重组股份后续支付问题, 出具《承诺函》作出承诺: 将依据《保证担保责任解除及债务偿还协议书》, 在取得新增股份后依据现行上市国有股的相关规定履行相关的国资审批手续并取得有关国有资产管理部门的批准后按照约定履行相关股份支付义务。</p> <p>4、本次重组中上海东洲资产评估有限公司以 2009 年 1 月 31 日为评估基准日对北方城投 100% 股权进行了评估。闸北区国资委对本次评估中应用市场比较法涉及资产做出不减值承诺如下: 1、在本次重组得到证监会核准并顺利完成后三年里(重组完成当年为第一年), 本公司在每年年报公告日起三十日内组织评估机构对本次评估中应用市场比较法涉及资产项目进行专项减值测试, 如果未销售该等资产总测试值低于其所对应的 2009 年 1 月 31 日相关资产评估值总和, 则差额部分由闸北区国资委向本公司以现金补足。</p>	<p>1、对债权人承诺业绩承诺正常履行; 2、上海北方城市发展投资有限公司承担其投资的上海润华置业有限公司补缴土地增值税中的 7,178,209.84 元, 上海市闸北区国有资产监督管理委员会已按照承诺承担; 3、正常履行; 4、正常履行; 5、正常履行; 6、未出现要求支付逾期贷款的情形; 7、正常履行; 8、正常履行; 9、2010 年上海闸北动拆迁实业有限公司和上海润华置业有限公司出现补缴税金的情形, 上海市闸北区国有资产监督管理委员会按照承诺已及时全额补足。</p>

	<p>2、如果本次评估中应用市场比较法涉及资产中有部分资产在重组完成后三年里有对外销售，则销售单价不低于其评估单价。</p> <p>5、闸北区国资委关于保证上市公司“五独立”的承诺，闸北区国资委承诺作为本公司的控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。</p> <p>6、闸北区国资委关于上海北方城市发展投资有限公司逾期贷款的承诺：对于上海北方城市发展投资有限公司存在的逾期贷款 115 万元，如建设银行就该两笔贷款要求上海北方城市发展投资有限公司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上海北方城市发展投资有限公司书面通知的十个工作日内完成支付。</p> <p>7、闸北区国资委关于避免同业竞争的措施承诺： (1) 在本次重大资产重组完成后，闸北区国资委及控股、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本公司相竞争的业务；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。闸北区将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守承诺。 (2) 上海不夜城新发展公司 340 街坊配套商品房建设工程，不再从事动迁配套商品房的开发建设。 (3) 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，并签署相关的股权托管协议。</p> <p>8、闸北区国资委关于规范关联交易的承诺： (1) 在本次交易前，闸北区国资委及其控制的企业与本公司之间不存在关联交易 (2) 在本次交易完成后，闸北区国资委及其控制的企业将尽量减少并规范与本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，闸北区国资委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</p>	
--	---	--

	和办理有关报批程序。 9、闸北区国资委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在该函中做出如下承诺：依《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前，上海北方城市发展投资有限公司及下属子公司，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。	
发行时所作承诺	闸北区国资委认购报告期内本公司非公开发行的股份，自发行完成之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	正常履行。
其他对公司中小股东所作承诺	对广大投资者的业绩承诺： A、如果本公司重大资产重组能够在 2010 年 1 月 1 日前实施完毕，通过本次交易进入本公司的北方城投资产，2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于经审核的盈利预测报告数人民币 68,439,768.39 元，或者 2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，闸北区国资委将分别在本公司 2009 年年度报告、2011 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向本公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。 B、如果本公司重大资产重组在 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 1 月 1 日期间内实施完毕，通过本公司重大资产重组进入上市公司的北方城投资产，2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，或者 2012 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 2.3 亿元，闸北区国资委将分别在上市公司 2011 年年度报告、2012 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向上市公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。	承诺正常履行。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

上海立信会计师事务所在重大资产重组时，提供了“西藏雅砻藏药股份有限公司 2009 年度备考盈利预测报告”，该报告预测我公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润为 12,388.49 万元。经立信会计师事务所审计并出具《西藏城市发展投资股份有限公司利润预测实现情况审核报告》，本公司 2010 年度归属于母公司所有者的实际净利润为 11,522.72 万元，实现承诺的利润预测金额的 93.01%。

对利润形成的差异原因说明如下：

主营业务收入虽然因销售面积和单价的提升增加了 14634 万元；但是主营业务成本也相应增加 10166 万元；营业税金增加了 3202 万元，其中土地增值税较原预测中增幅较大，和源福邸预测销售单价较低导致预测的增值率也较低，预测时未充分考虑到增值率提高情况、未充

分计提土地增值税。所以，因收入增加导致利润的增加仅 1266 万元。同时，因业务拓展和人员增加等因素公司管理费用和因部分项目开发推后导致财务费用均较预测数有所增加，共计增加了 2920 万元。基于上述原因，公司年度净利润较预测数有小幅减少。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	70
境内会计师事务所审计年限	2 年

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

单位:元 币种:人民币

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东名称	涉嫌违规所得收益收回的时间	涉嫌违规所得收益收回的金额
沈文	2011 年 3 月 11 日	15.44

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

报告期内,公司职工监事沈文违反于 2010 年 2 月 24 日购买以每股 9.05 元购买公司股票 400 股,并于 2010 年 3 月 8 日卖出,获利 15.44 元。该举违反了《证券法》第四十七条的规定,属于违规买卖股票的情形,公司已将其收益收归上市公司所有。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司对外投资的公告	《中国证券报》B05 版	2010 年 1 月 5 日	http://www.sse.com.cn
公司业绩预告	《中国证券报》D002 版	2010 年 1 月 14 日	http://www.sse.com.cn
公司关于公司第一大股东所持公司 3000 万股股份被质押及公司第二大股东所持公司 2900 万股股份质押担保责任自动解除的公告	《中国证券报》B06 版	2010 年 1 月 22 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第八次(临时)会议决议公告	《中国证券报》A09 版	2010 年 1 月 27 日	http://www.sse.com.cn
公司股东减持的公告	《中国证券报》A09 版	2010 年 1 月 27 日	http://www.sse.com.cn
公司关于职工代表大会选举	《中国证券报》C003 版	2010 年 2 月 6 日	http://www.sse.com.cn

沈文女士为公司第五届监事会职工代表监事的决议的公告			
公司第五届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》D028 版	2010 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届监事会第七次会议决议公告	《中国证券报》D028 版	2010 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司关于申请撤销退市风险警示及特别处理的公告	《中国证券报》D028 版	2010 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司关于提供担保公告	《中国证券报》D028 版	2010 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司关于召开公司 2009 年年度股东大会的通知	《中国证券报》D028 版	2010 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
公司关于对召开公司 2009 年年度股东大会的通知个别错误的更正公告	《中国证券报》D007 版	2010 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会会议资料	/	2010 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D002 版	2010 年 3 月 3 日	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》D002 版	2010 年 3 月 4 日	http://www.sse.com.cn
公司有限售条件的流通股上市公告	《中国证券报》B06 版	2010 年 3 月 5 日	http://www.sse.com.cn
公司关于撤销退市风险警示及特别处理的公告	《中国证券报》A20 版	2010 年 3 月 15 日	http://www.sse.com.cn
公司关于第二大股东所持公司股份被司法续冻的公告	《中国证券报》B07 版	2010 年 3 月 17 日	http://www.sse.com.cn
关于公司名称及证券简称变更的公告	《中国证券报》D002 版	2010 年 3 月 19 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一季度报告	《中国证券报》D067 版	2010 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
公司关于全资子公司竞得土地使用权的公告	《中国证券报》B002 版	2010 年 5 月 8 日	http://www.sse.com.cn
公司关于股票交易异常波动的公告	《中国证券报》B010 版	2010 年 5 月 28 日	http://www.sse.com.cn
公司关于全资子公司竞得土地使用权的公告	《中国证券报》B007 版	2010 年 7 月 23 日	http://www.sse.com.cn
公司关于全资子公司诉讼事项的公告	《中国证券报》B035 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十二次（定期）会议的公告	《中国证券报》B035 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
公司关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B035 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年半年度报告及摘	《中国证券报》B035 版	2010 年 8 月 13 日	http://www.sse.com.cn

要			
公司对外投资的公告	《中国证券报》B111 版	2010 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十三次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B111 版	2010 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司关于增加股东大会议案的公告	《中国证券报》D003 版	2010 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一次临时股东大会会议资料	/	2010 年 8 月 25 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B006 版	2010 年 8 月 31 日	http://www.sse.com.cn
公司关于签订合作意向书的公告	《中国证券报》B006 版	2010 年 8 月 31 日	http://www.sse.com.cn
公司关于股票交易异常波动的公告	《中国证券报》A23 版	2010 年 9 月 2 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十四次（临时）会议决议的公告	《中国证券报》B005 版	2010 年 9 月 18 日	http://www.sse.com.cn
公司关于签订《合作框架协议》的公告	《中国证券报》B005 版	2010 年 9 月 18 日	http://www.sse.com.cn
公司关于重大事项进展的公告	《中国证券报》A38 版	2010 年 10 月 19 日	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第三季度报告	《中国证券报》B038 版	2010 年 10 月 29 日	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十六次（临时）会议决议的公告	《中国证券报》B011 版	2010 年 11 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司关联交易暨涉及采矿权信息的公告	《中国证券报》B011 版	2010 年 11 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司关联交易的公告	《中国证券报》B011 版	2010 年 11 月 20 日	http://www.sse.com.cn
公司关于控股孙公司竞得土地使用权及相关事宜的公告	《中国证券报》B014 版	2010 年 12 月 3 日	http://www.sse.com.cn
公司关联交易的公告	《中国证券报》B003 版	2010 年 12 月 11 日	http://www.sse.com.cn
公司提示性公告	《中国证券报》A09 版	2010 年 12 月 24 日	http://www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师钱志昂、曹毅审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审 计 报 告

信会师报字（2011）第 11092 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010

年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师： 钱志昂

中国注册会计师： 曹毅

中国·上海

二〇一一年三月二十三日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,002,603,815.14	1,544,426,022.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		27,727,200.17	73,931,079.95
预付款项		177,894,999.30	5,463,804.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		300,213,912.09	102,655,633.28
买入返售金融资产			
存货		6,925,918,591.04	3,031,003,599.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,434,358,517.74	4,757,480,138.77
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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		301,622,904.74	107,310,575.63
投资性房地产		106,863,136.02	103,568,028.00
固定资产		7,408,416.59	5,003,206.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		4,933,099.16	4,930,699.16
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			601,720.00
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		595,359.66	874,356.28
递延所得税资产		19,182,960.20	
其他非流动资产			
非流动资产合计		440,605,876.37	222,288,585.65
资产总计		8,874,964,394.11	4,979,768,724.42
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		589,954,912.26	177,451,520.18
预收款项		1,697,290,935.94	676,749,303.11
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		429,543.72	677,319.82
应交税费		71,683,689.82	35,509,634.33
应付利息		6,017,972.22	918,500.00
应付股利			
其他应付款		1,756,006,733.02	2,209,660,206.48
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			
一年内到期的非流动 负债			240,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,121,383,786.98	3,340,966,483.92
非流动负债：			
长期借款		3,816,150,000.00	821,150,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		3,129,433.02	3,475,543.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,819,279,433.02	824,625,543.37
负债合计		7,940,663,220.00	4,165,592,027.29
所有者权益（或股东权 益）：			

实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		7,666,274.31	
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		39,970,709.29	14,476,454.02
一般风险准备			
未分配利润		184,747,852.48	95,014,935.23
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		808,089,834.08	685,196,387.25
少数股东权益		126,211,340.03	128,980,309.88
所有者权益合计		934,301,174.11	814,176,697.13
负债和所有者权益 总计		8,874,964,394.11	4,979,768,724.42

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：王信菁

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 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

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		576,152.65	40,909.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		5,000,000.00	
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,576,152.65	40,909.33
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		1,455,651,657.66	1,207,008,959.40
投资性房地产			
固定资产		458,452.59	
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,456,110,110.25	1,207,008,959.40
资产总计		1,461,686,262.90	1,207,049,868.73
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		62,160.00	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		202,919,200.97	387,749.99
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		202,981,360.97	387,749.99
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		202,981,360.97	387,749.99
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		923,211,442.32	923,211,442.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,563,587.66	18,563,587.66
一般风险准备			
未分配利润		-258,775,126.05	-310,817,909.24
所有者权益(或股东权益) 合计		1,258,704,901.93	1,206,662,118.74
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		1,461,686,262.90	1,207,049,868.73

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：王信菁

合并利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		864,651,665.64	439,395,777.45
其中：营业收入		864,651,665.64	439,395,777.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		708,625,006.23	355,934,125.26
其中：营业成本		531,208,873.09	231,590,800.35
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		107,756,633.26	68,466,000.23
销售费用		16,895,591.80	22,525,401.48
管理费用		25,691,567.58	19,531,988.32
财务费用		26,904,666.97	17,299,052.98
资产减值损失		167,673.53	-3,479,118.10
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）		-1,742,087.35	18,330,902.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,642,087.35	-492,946.58
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		154,284,572.06	101,792,554.50
加：营业外收入		829,610.70	4,094,246.08
减：营业外支出		1,123,097.90	205,378.00
其中：非流动资产处置损失		4,532.35	378.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		153,991,084.86	105,681,422.58
减：所得税费用		41,532,882.19	29,711,201.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		112,458,202.67	75,970,221.34
归属于母公司所有者的净利润		115,227,172.52	77,277,087.44
少数股东损益		-2,768,969.85	-1,306,866.10
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.22

(二) 稀释每股收益		0.20	0.22
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		112,458,202.67	75,970,221.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		115,227,172.52	77,277,087.44
归属于少数股东的综合收益总额		-2,768,969.85	-1,306,866.10

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：王信菁

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,120,000.00	
减：营业成本		368,776.36	
营业税金及附加		62,160.00	15,712.10
销售费用		39,885.70	115,000.00
管理费用		4,470,030.30	8,676,308.05
财务费用		495.50	4,208.38
资产减值损失			-86,347.50
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）		55,864,152.41	2,099,683.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,712.74	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		52,042,804.55	-6,625,197.16
加：营业外收入			27,407,127.55
减：营业外支出		21.36	2,544,828.46
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		52,042,783.19	18,237,101.93
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		52,042,783.19	18,237,101.93
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.09	0.08
（二）稀释每股收益		0.09	0.08
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		52,042,783.19	18,237,101.93

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：王信菁

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,370,711,067.15	751,633,291.52
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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		366,204,534.98	663,381,824.50
经营活动现金流入小计		1,736,915,602.13	1,415,015,116.02
购买商品、接受劳务支付的现金		4,046,172,190.53	1,720,752,516.50
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		10,083,509.25	7,305,665.14
支付的各项税费		137,984,190.49	65,903,293.17
支付其他与经营活动有关的现金		214,274,138.64	139,729,797.08
经营活动现金流出小计		4,408,514,028.91	1,933,691,271.89
经营活动产生的现金流量净额		-2,671,598,426.78	-518,676,155.87
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		31,629,794.40	4,489,233.01
取得投资收益收到的现金		24,280,219.21	9,616,718.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	20,330,623.76
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			1.00
投资活动现金流入小计		55,910,413.61	34,436,576.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		840,370.00	1,201,025.00

投资支付的现金		154,213,115.00	26,492,300.00
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			833,511.74
投资活动现金流出小计		155,053,485.00	28,526,836.74
投资活动产生的现金流量净额		-99,143,071.39	5,909,739.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			120,000,000.00
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		3,195,000,000.00	820,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		607,666,274.31	1,567,012,900.85
筹资活动现金流入小计		3,802,666,274.31	2,507,012,900.85
偿还债务支付的现金		440,000,000.00	342,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,746,983.02	92,366,048.33
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		900,000,000.00	167,012,900.85
筹资活动现金流出小计		1,573,746,983.02	601,378,949.18
筹资活动产生的现金流量净额		2,228,919,291.29	1,905,633,951.67
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		-541,822,206.88	1,392,867,535.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,544,426,022.02	151,558,486.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,002,603,815.14	1,544,426,022.02

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：王信菁

母公司现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,120,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		103,052,686.35	24,596,437.60
经营活动现金流入小计		104,172,686.35	24,596,437.60
购买商品、接受劳务支付的现金		368,776.36	
支付给职工以及为职工支付的现金		739,200.00	2,580,826.21
支付的各项税费			961,407.31
支付其他与经营活动有关的现金		8,717,618.82	21,856,612.24
经营活动现金流出小计		9,825,595.18	25,398,845.76
经营活动产生的现金流量净额		94,347,091.17	-802,408.16
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		55,916,865.15	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			477,960.00
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			1.00
投资活动现金流入小计		55,916,865.15	477,961.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		515,598.00	2,600.00
投资支付的现金		149,213,115.00	
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			
投资活动现金流出小计		149,728,713.00	2,600.00
投资活动产生的现金流量净额		-93,811,847.85	475,361.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			

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		535,243.32	-327,047.16
加：期初现金及现金等价物余额		40,909.33	367,956.49
六、期末现金及现金等价物余额		576,152.65	40,909.33

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：王信菁

合并所有者权益变动表

2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		7,666,274.31			25,494,255.27		89,732,917.25		-2,768,969.85	120,124,476.98
(一)净利润							115,227,172.52		-2,768,969.85	112,458,202.67
(二)其他综合收益		7,666,274.31								7,666,274.31
上述(一)和		7,666,274.31					115,227,172.52		-2,768,969.85	120,124,476.98

(二)小计										
(三)所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					25,494,255.27		-25,494,255.27			
1. 提取盈余公积					25,494,255.27		-25,494,255.27			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										

2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	575,704,998.00	7,666,274.31			39,970,709.29		184,747,852.48		126,211,340.03	934,301,174.11

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	455,494,797.83	50,069,222.09			20,284,255.42		174,976,405.25		10,287,175.98	711,111,856.57

加： 会计政策变更										
前期 差错更正										
其他	-108,653,142.83	108,653,142.83								
二、本年年初余额	346,841,655.00	158,722,364.92			20,284,255.42		174,976,405.25		10,287,175.98	711,111,856.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	228,863,343.00	-158,722,364.92			-5,807,801.40		-79,961,470.02		118,693,133.90	103,064,840.56
（一）净利润							77,277,087.44		-1,306,866.10	75,970,221.34
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							77,277,087.44		-1,306,866.10	75,970,221.34
（三）所有者投入和减少资本	228,863,343.00	35,114,277.57							120,000,000.00	383,977,620.57
1.所有者投入资本	228,863,343.00	35,114,277.57							120,000,000.00	383,977,620.57
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配					139,474.50		-139,474.50			
1.提取盈余公积					139,474.50		-139,474.50			

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转		-193,836,642.49			-5,947,275.90		-157,099,082.96		-356,883,001.35	
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他		-193,836,642.49			-5,947,275.90		-157,099,082.96		-356,883,001.35	
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13

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：王信菁

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							52,042,783.19	52,042,783.19
(一) 净利润							52,042,783.19	52,042,783.19
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							52,042,783.19	52,042,783.19
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-258,775,126.05	1,258,704,901.93

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	228,863,343.00	63,044,137.92			18,563,587.66		-329,055,011.17	-18,583,942.59
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	228,863,343.00	63,044,137.92			18,563,587.66		-329,055,011.17	-18,583,942.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	346,841,655.00	860,167,304.40					18,237,101.93	1,225,246,061.33
（一）净利润							18,237,101.93	18,237,101.93

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							18,237,101.93	18,237,101.93
(三) 所有者投入和减少资本	346,841,655.00	860,167,304.40						1,207,008,959.40
1. 所有者投入资本	346,841,655.00	860,167,304.40						1,207,008,959.40
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74

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：王信菁

(三) 公司概况

西藏城市发展投资股份有限公司（原名“西藏金珠股份有限公司”）系经西藏自治区人民政府以藏政复【1996】14号文批准，由西藏金珠（集团）有限公司、西藏自治区国际经济技术合作公司、中国出口商品基地建设西藏公司、西藏自治区信托投资公司和西藏自治区包装进出口公司联合发起，对西藏金珠（集团）有限公司下属的北京西藏北斗星图片总社和西藏自治区对外贸易进出口公司进行部分股份制改组于1996年10月25日成立的股份有限公司。同年11月8日，经中国证券监督管理委员会以证监发字【1996】218号文批准，股票于上海证券交易所发行上市，总股本为5,180.00万股。

1997年6月，公司实施将实际可分配利润向全体股东每10股派送1.6股红股方案，总股本增至6,008.80万股。

1997年8月，公司实施以资本公积金向全体股东按每10股转增4股方案后，总股本增至8,412.32万股。

1998年8月，经中国证监会证监上字【1998】72号文件核准，公司实施配股方案，向全体股东配售480万股普通股。其中向法人股股东配售30万股，向社会公众股股东配售450万股，总股本增至8,892.32万股。

2001年1月，经中国证监会证监公司字[2000]171号文件批准，公司实施每10股配售3股方案后，总股本增至9,758.12万股。

2001年6月，公司实施每10股送2股方案后，总股本增至11,709.74万股。

2002年6月公司实施每10股送1股方案后，股份增至12,880.72万股；同年10月公司实施每10股送4股方案，两次转增股本完成后，公司总股本变更为18,033.01万股。

2002年1月28日经西藏自治区人民政府藏政函【2002】5号文及2003年1月19日财政部财企【2003】14号文批复同意公司发起人西藏金珠（集团）有限公司转让所持34.97%国有法人股，转让后西藏金珠（集团）有限公司持有本公司25%股权，计4,508.25万股，股权性质为国有法人股；南京长恒实业有限公司持有本公司20%股权，计3,606.60万股，股权性质为社会法人股；江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有本公司14.97%股权，计2,700.38万股，股权性质为社会法人股。

2007年1月，公司股东西藏金珠（集团）有限公司将所持有本公司25%的股权全部转让给北京新联金达投资有限公司，转让后北京新联金达投资有限公司持有本公司45,082,514股非国有法人股，成为本公司控股股东。此次股权转让系根据西藏金珠（集团）有限公司与北京新联金达投资有限公司于2005年12月5日签订的《股权转让合同》。本次转让于2006年3月5日获得西藏自治区人民政府藏政函【2006】55号文《关于转让西藏金珠国有法人股的批复》及2006年3月23日获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权【2006】269号文《关于西藏金珠股份有限公司国有法人股转让有关问题的批复》的批准。

2007年1月31日，公司2007年第一次股东大会暨相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案。根据该方案，公司于2007年3月实施了股权分置改革方案，以资本公积金向实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增4,853.33万股，流通股股东每持有10股流通股获得7股的转增股份。转增后公司总股本变更为22,886.33万股。

2007年5月，公司股东江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有本公司27,003,800股限售流通股被山东省青岛市中级人民法院通过司法拍卖划转至自然人陈平名下。

根据公司2007年第二次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司于2007年3月30日正式更名为“西藏雅砻藏药股份有限公司”。

2009年11月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准，公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）概括转让所有资产

及负债并妥善处理或有负债的同时，以向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”）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）100%的股权，公司新增股份的价格依据截止 2009 年 2 月 5 日前 20 个交易日公司股票交易均价确定为 2.92 元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(DZ090034045)，截止 2009 年 1 月 31 日，北方城投的净资产评估值为 101,277.76 万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投 100%的股权交易价格为人民币 101,277.76 万元，公司将向闸北区国资委发行股票 346,841,655 股，闸北区国资委以北方城投 100%的股权认购该部分股票，北方城投 100%的股权折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足。

公司本次增资前的注册资本为人民币 228,863,343.00 元，已由西藏天华会计师事务所于 2007 年 6 月 18 日出具藏天华验字（2007）003 号验资报告审验。本期公司向上海闸北区国资委非公开发行股票 346,841,655 股，已经立信会计师事务所有限公司审验，并于 2009 年 12 月 10 日出具信会师报字（2009）24735 号《验资报告》；截至 2009 年 12 月 4 日止，变更后的累计股本为人民币 575,704,998.00 元，其中，闸北区国资委持有雅砻藏药 60.25%的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药的主营业务也因此发生了改变，成为经营房地产业务的上市公司。

根据公司 2009 年度股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司于 2010 年 3 月 17 日正式更名为“西藏城市发展投资股份有限公司”。

注册地址：西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务办公厅办公楼 10 楼。法定代表人：朱贤麟。

公司经营范围：一般经营项目、对房地产投资、开发销售、咨询服务；矿业投资、金融投资、实业投资；建筑材料的经营；建筑工程的咨询服务（具体以经工商登记管理部门核准登记的为准）。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

合并财务报表按照《企业会计准则讲解 2008》、财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》(财会函[2008]60 号)以及财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)中有关反向购买的规定编制，是子公司上海北方城市发展投资有限公司财务报表的延续。

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。本财务报表以公司持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、 遵循企业会计准则的声明：

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

6、 合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、 现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、 外币业务和外币报表折算：

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始

确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司

若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项：

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 1,000 万元及以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试

（2）按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况分析法确定坏账准备计提的比例
组合 2	按关联方划分组合
组合 3	期后已经收回或者有确凿证据未发生减值的，不计提坏账准备

组合 4	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法
组合 3	其他方法
组合 4	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	10%	10%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2	单独进行减值测试
组合 3	单独进行减值测试

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例

11、 存货：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始

投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用

建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	3、5	3.16-4.85
电子设备	4-5	3、5	19.00-24.25
运输设备	5-6	3、5	15.83-19.40
其他设备	4-5	3、5	19.00-24.25

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费

15、 在建工程：

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

16、 借款费用：

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、 无形资产：

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年	土地使用权年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

18、 长期待摊费用：

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

19、 附回购条件的资产转让：

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

20、 预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21、 收入：

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

22、 政府补助：

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

23、 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

24、 经营租赁、融资租赁：

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

25、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

26、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项:

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	17%
营业税	5%	5%
城市维护建设税	7%	
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳	30%、40%、50%、60%
土地增值税		

2、 税收优惠及批文

根据藏国税函[1996]019 号文批准, 母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%; 子公司上海北方城市发展投资有限公司所得税税率为 25%。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海越秀置业有限公司	控股子公司	秣陵路 100 号 1502 室	房地产类	1,000	房地产开发、经营, 物业管理	700.00		70	70	是	923.61		
上海地产北方建设有限公司	控股子公司	汾西路 70 号	房地产类	30,000	房地产开发、经营, 物业管理	18,000.00		60	60	是	11,697.52		

上海北方广富林置业有限公司	全资子公司	文汇路1128号501室	房地产类	5,000	房地产开发、经营, 物业管理	5,000.00		100	100	是			
---------------	-------	--------------	------	-------	----------------	----------	--	-----	-----	---	--	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海国投置业有限公司	全资子公司	天目中路380号2302室	房地产类	30,000	房地产开发、经营, 物业管理	43,780.35		100	100	是			
上海和田城市建设开发公司	全资子公司	西藏北路1628号3-6楼	房地产类	2,000	服务, 开发, 经营, 销售	1,006.90		100	100	是			
上海闸北动拆迁实业有限公司	全资子公司	中兴路1535号	动拆迁	1,000	房屋动拆迁, 动迁房源参建, 调剂, 房屋拆除业务	1,408.64		100	100	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	秣陵路 100 号 1501 室	房地产类	45,549.48	房地产开发	120,700.90		100	100	是			

2、合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年新增合并单位 1 家，原因为：

上海北方广富林置业有限公司：该公司于 2010 年 8 月成立，子公司上海北方城市发展投资有限公司出资人民币 5,000 万元，持股比例 100%，故本年将其纳入合并范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海北方广富林置业有限公司	4,999.14	-0.86

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	186,200.79	139,173.37
人民币	186,200.79	139,173.37
银行存款：	1,002,373,104.13	1,544,270,370.66
人民币	1,002,373,104.13	1,544,270,370.66
其他货币资金：	44,510.22	16,477.99
人民币	44,510.22	16,477.99
合计	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02

2、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合 1	31,709,056.85	96.97	3,981,856.68	12.56	78,794,988.62	100.00	4,863,908.67	6.17
组合小计	31,709,056.85	96.97	3,981,856.68	12.56	78,794,988.62	100.00	4,863,908.67	6.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	990,000.00	3.03	990,000.00	100.00				
合计	32,699,056.85	/	4,971,856.68	/	78,794,988.62	/	4,863,908.67	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	6,744,467.59	21.27	67,444.67			
1 至 2 年				77,219,485.21	98.00	3,860,974.26
2 至 3 年	23,389,085.85	73.76	2,338,908.60			
4 至 5 年				1,145,138.00	1.45	572,569.00
5 年以上	1,575,503.41	4.97	1,575,503.41	430,365.41	0.55	430,365.41
合计	31,709,056.85	100.00	3,981,856.68	78,794,988.62	100.00	4,863,908.67

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
袁振平	990,000.00	990,000.00	100	预计无法收回
合计	990,000.00	990,000.00	/	/

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海市闸北区土地发展中心	非关联方	24,349,125.04	1-3 年	74.46
闸北区中兴路拓宽指挥部	非关联方	1,693,713.07	1 年以内	5.18
袁振平	非关联方	990,000.00	1 年以内	3.03
闸北区机关事务管理局	非关联方	877,636.00	5 年以上	2.68
徐贵顺	非关联方	695,903.00	1 年以内	2.13
合计	/	28,606,377.11	/	87.48

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	100,000,000.00	31.36	1,000,000.00	1.00	100,000,000.00	82.50	1,000,000	1.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	17,971,607.13	5.64	15,325,525.20	85.28	16,609,725.51	13.70	15,259,499.68	91.87
组合 2	7,292,930.87	2.29	2,292,930.87	31.44	4,604,638.32	3.80	2,299,230.87	49.93
组合 3	193,567,830.16	60.71						
组合小计	218,832,368.16	68.64	17,618,456.07	8.05	21,214,363.83	17.50	17,558,730.55	82.77
合计	318,832,368.16	/	18,618,456.07	/	121,214,363.83	/	18,558,730.55	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
上海市闸北区土地发展中心	100,000,000.00	1,000,000.00	1	期后已收回，维持原减值金额
合计	100,000,000.00	1,000,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	2,099,844.40	11.68	20,998.43	1,199,490.08	7.22	11,994.90
1 至 2 年	497,527.30	2.77	24,876.37	52,900.00	0.32	2,645.00
2 至 3 年	18,900.00	0.11	1,890.00	96,007.76	0.58	9,600.77
3 至 4 年	96,007.76	0.53	28,802.33	20,739.20	0.12	6,221.76
4 至 5 年	20,739.20	0.12	10,369.60	23,102.45	0.14	11,551.23
5 年以上	15,238,588.47	84.79	15,238,588.47	15,217,486.02	91.62	15,217,486.02
合计	17,971,607.13	100.00	15,325,525.20	16,609,725.51	100.00	15,259,499.68

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
应收居民超面积款	非关联方	144,367,830.16	1 年以内	45.28	应收居民超面积款
上海市闸北区土地发展中心	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	31.36	暂付款
上海市闸北区规划和土地管理局	非关联方	49,200,000.00	1 年以内	15.43	垫付款
上海集银房地产开发有限公司	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	1.74	暂付款
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	关联方	5,000,000.00	1 年以内	1.57	往来款

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
应收居民超面积	非关联方	144,367,830.16	1 年以内	45.28

款				
上海市闸北区土地发展中心	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	31.36
上海市闸北区规划和土地管理局	非关联方	49,200,000.00	1 年以内	15.43
上海集银房地产开发有限公司	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	1.74
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	关联方	5,000,000.00	1 年以内	1.57
合计	/	304,118,332.16	/	95.38

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.25
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业	31,100.00	0.01
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	0.46
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	公司对其投资 20%	5,000,000.00	1.57
合计	/	7,292,930.87	2.29

4、 预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	177,894,999.30	100.00	4,917,079.50	89.99
2 至 3 年			546,725.00	10.01
合计	177,894,999.30	100.00	5,463,804.50	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海市闸北区规划和土地管理局	非关联方	157,900,000.00	1 年以内	预付土地款
上海医用恒温设备厂	非关联方	11,000,000.00	1 年以内	预付动迁款
上海浩翔电子有限公司	非关联方	7,500,000.00	1 年以内	预付动迁款

动迁个人	非关联方	358,858.14	1 年以内	预付动迁款
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	关联方	317,550.00	1 年以内	预付销售代理费
合计	/	177,076,408.14	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、 存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料				5,440.00		5,440.00
库存商品	431,809,054.75		431,809,054.75	514,030,539.30		514,030,539.30
开发成本	6,301,974,976.71		6,301,974,976.71	2,486,374,327.60		2,486,374,327.60
开发产品	192,134,559.58		192,134,559.58	30,593,292.12		30,593,292.12
合计	6,925,918,591.04		6,925,918,591.04	3,031,003,599.02		3,031,003,599.02

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
和源福邸	50,674,107.95	8,542,072.29	26,259,268.98		32,956,911.26
越秀苑二期 1 号楼	6,413,200.00		6,413,200.00		
和源祥邸（原 309 街坊 32 丘 地块）	5,421,861.65	18,598,187.70			24,020,049.35
彭浦十期 C 块 一期	24,313,737.36	16,622,636.99			40,936,374.35
彭浦十期 C 块 二期		2,055,150.00			2,055,150.00
桥东二期旧改 项目	25,039,903.15	167,638,158.26			192,678,061.41
和兰苑二期	4,561,896.22	540,000.00	5,101,896.22		
合 计	116,424,706.33	213,996,205.24	37,774,365.20		292,646,546.37

注：和源福邸分为住宅楼和办公楼两部分，住宅楼已于 2010 年 1 月竣工结转至开发产品，办公楼部分尚在建造过程中，预计 2011 年竣工。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 292,646,546.37 元。

6、 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20	20	10,572.06	154.21	10,417.85	767.12	417.85
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	41	41	17,270.45	586.75	16,683.70		-12.86

7、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海农村商业银行	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00		10	10
上海政友城开发	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10

公司							
上海沪欣房产公司	8,552,205.00	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5
上海盛瑞房地产开发经营有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	5	5
上海海爽实业有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00	200,000.00	20	20
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		20	20
上海星舜置业有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		10	10

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海锦绣华城房产销售有限公司	1,470,000.00	4,327,822.98	-4,327,822.98				49	49
上海润华置业有限公司	29,400,000.00	55,838,247.65	-55,838,247.65				49	49

公司								
上海闸北 北方小额贷款股份 有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	835,701.48	20,835,701.48			20	20
西藏阿里 圣拓矿业有限 责任公司	248,695,411.00		248,642,698.26	248,642,698.26			41	41

8、投资性房地产:

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	127,448,740.46	11,546,819.98	4,519,427.10	134,476,133.34
1.房屋、建筑物	127,448,740.46	11,546,819.98	4,519,427.10	134,476,133.34
2.土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计	23,880,712.46	4,677,082.74	944,797.88	27,612,997.32
1.房屋、建筑物	23,880,712.46	4,677,082.74	944,797.88	27,612,997.32
2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	103,568,028.00	6,869,737.24	3,574,629.22	106,863,136.02
1.房屋、建筑物	103,568,028.00	6,869,737.24	3,574,629.22	106,863,136.02
2.土地使用权				
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产 账面价值合计	103,568,028.00	6,869,737.24	3,574,629.22	106,863,136.02
1.房屋、建筑物	103,568,028.00	6,869,737.24	3,574,629.22	106,863,136.02
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 4,677,082.74 元。

9、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	10,401,176.39	3,933,184.59		182,991.00	14,151,369.98
其中：房屋及建筑物	6,589,571.54	3,141,250.59			9,730,822.13
机器设备					
运输工具	2,963,909.49	515,598.00		80,000.00	3,399,507.49
电子设备	525,950.00	276,336.00			802,286.00
其他设备	321,745.36			102,991.00	218,754.36
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	5,397,969.81	867,080.88	653,561.35	175,658.65	6,742,953.39
其中：房屋及建筑物	2,177,069.19	867,080.88	352,266.86		3,396,416.93
机器设备					
运输工具	2,697,175.01		165,144.90	77,600.00	2,784,719.91
电子设备	263,950.73		124,715.15		388,665.88
其他设备	259,774.88		11,434.44	98,058.65	173,150.67
三、固定资产账面净值合计	5,003,206.58	/		/	7,408,416.59
其中：房屋及建筑物	4,412,502.35	/		/	6,334,405.20
机器设备		/		/	
运输工具	266,734.48	/		/	614,787.58
电子设备	261,999.27	/		/	413,620.12
其他设备	61,970.48	/		/	45,603.69
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
电子设备		/		/	
其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	5,003,206.58	/		/	7,408,416.59
其中：房屋及建筑物	4,412,502.35	/		/	6,334,405.20
机器设备		/		/	
运输工具	266,734.48	/		/	614,787.58
电子设备	261,999.27	/		/	413,620.12
其他设备	61,970.48	/		/	45,603.69

本期折旧额：653,561.35 元。

10、 固定资产清理：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
中兴路 1535 号底楼	1,063,827.28	1,063,827.28	房屋已拆除
沪太路 80 弄 7 号房屋	3,866,871.88	3,866,871.88	房屋已拆除
奥迪车		2,400.00	车辆待售，售价未定
合计	4,930,699.16	4,933,099.16	/

2009 年 7 月 22 日，公司孙公司上海闸北动拆迁有限公司与上海市土地储备中心、上海市闸北区土地发展中心签署非居房屋拆迁补偿安置协议，将闸北动拆迁位于中兴路 1535 号底楼及沪太路 80 弄 7 号的房屋进行拆迁，补偿金额为 18,108,300 元。房屋已经拆除，相应的动迁补偿款尚未收到。

11、 无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	614,000.00		614,000.00	
土地使用权	614,000.00		614,000.00	
二、累计摊销合计	12,280.00	11,256.64	23,536.64	
土地使用权	12,280.00	11,256.64	23,536.64	
三、无形资产账面净值合计	601,720.00	-11,256.64	590,463.36	
土地使用权	601,720.00	-11,256.64	590,463.36	
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	601,720.00	-11,256.64	590,463.36	
土地使用权	601,720.00	-11,256.64	590,463.36	

本期摊销额：11,256.64 元。

12、 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
售楼处装修	874,356.28	48,436.00	327,432.62		595,359.66
合计	874,356.28	48,436.00	327,432.62		595,359.66

13、 递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
预估成本	17,401,618.16	
未实现内部交易损益	1,778,682.37	

小计	19,180,300.53	
递延所得税负债：		
资产评估增值	3,129,433.02	3,475,543.37
小计	3,129,433.02	3,475,543.37

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
预估成本	69,606,472.61
未实现内部交易损益	7,114,729.48
小计	76,721,202.09
可抵扣差异项目：	
资产评估增值	12,517,732.09
小计	12,517,732.09

14、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	23,422,639.22	167,673.53			23,590,312.75
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,450,000.00				1,450,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	24,872,639.22	167,673.53			25,040,312.75

15、 应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	534,857,845.61	74,782,747.32
1-2 年	14,886,447.75	76,194,300.49
2-3 年	20,349,759.46	22,092,787.57
3 年以上	19,860,859.44	4,381,684.80
合计	589,954,912.26	177,451,520.18

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海润华置业有限公司		30,759,900.00
上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	4,831,640.00
合计	4,831,640.00	35,591,540.00

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
五洋建设集团股份有限公司	11,922,112.39	尚未结算工程款	
上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	未付动迁款	
上海市闸北区北站街道办事处	3,113,280.00	未付动迁款	
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款	
某动迁居民	1,700,000.00	未付动迁款	

16、 预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,623,849,288.44	675,415,890.45
1-2 年	73,125,524.84	1,019,290.00
2-3 年	2,000.00	
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	1,697,290,935.94	676,749,303.11

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

单位名称	期末余额	未结转原因	备注(报表日后已结转或还款的应予注明)
彭浦十期 C 块一期预收房款	1,594,804,347.08	预收房款	

17、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		7,400,865.94	7,400,865.94	
二、职工福利费	423,349.12	129,990.96	553,340.08	
三、社会保险费	25,228.60	1,976,874.27	1,961,087.32	41,015.55
四、住房公积金		580,153.37	577,418.37	2,735.00
五、辞退福利				
六、其他		33,928.90	33,928.90	
七、工会经费和职工教育经费	228,742.10	536,195.31	379,144.24	385,793.17
合计	677,319.82	10,658,008.75	10,905,784.85	429,543.72

工会经费和职工教育经费金额 385,793.17 元。

18、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	-61,600,615.98	-20,416,059.88
企业所得税	48,461,712.15	22,552,148.88
个人所得税	-11,180.37	-8,641.85
城市维护建设税	-4,303,232.88	-1,420,313.92
房产税	1,619,594.32	881,136.49
土地使用税	387,069.70	
土地增值税	89,547,604.40	34,691,243.94
教育费附加	-1,847,814.11	-612,277.44
河道管理费	-579,611.82	-168,675.92
其他	10,164.41	11,074.03
合计	71,683,689.82	35,509,634.33

19、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	6,017,972.22	918,500.00
合计	6,017,972.22	918,500.00

20、 其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,042,159,992.41	1,969,624,276.94
1-2 年	502,486,279.97	3,305,216.55
2-3 年	2,603,016.13	21,241,001.78
3 年以上	208,757,444.51	215,489,711.21
合计	1,756,006,733.02	2,209,660,206.48

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海润华置业有限公司		53,848.65
上海北方企业(集团)有限公司	116,070.00	2,659,842.16
上海北方物业管理有限公司		410,047.90
上海北方企业集团房地产经纪有限公司		2,873,414.08
上海新和田物资有限公司	167,157.75	167,157.75
上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	162,000.00
上海市和田地区深化治理办公室	10,000.00	4,010,000.00
西藏金泰工贸有限公司	15,812,945.00	
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	18,476,404.75	12,336,310.54

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因	备注(报表日后已还款的应予注明)
上海市闸北区国有资产投资公司	500,844,250.00	桥东二期融资款	
江桥动迁房预购款	138,378,794.31	动迁房定制款	
上海市闸北区建设和交通委员会	25,502,427.00	未付的旧区改造款	
西藏北路动拆迁补偿费	13,010,539.98	未付的动迁补偿	
闸北旧区指挥部通河小区	10,255,148.95	通和房产房源抵作动迁及配套及基地零星购房介入款	

(4) 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
上海市闸北区国有资产投资公司	701,196,250.00	桥东二期前期启动资金	

上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	400,651,200.00	桥东二期前期启动资金	
上海市闸北区财政局	306,282,375.00	土地出让金	
江桥动迁房预购款	138,378,794.31	动迁房定制款	
孙建义	83,669,351.00	股权转让款	

21、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		240,000,000.00
合计		240,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		240,000,000.00
合计		240,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期初数
					本币金额
建行闸北支行	2008 年 4 月 6 日	2010 年 4 月 5 日	人民币	5.40	40,000,000.00
浦东发展银行闸北支行	2007 年 10 月 25 日	2010 年 10 月 24 日	人民币	5.67	90,000,000.00
浦东发展银行闸北支行	2008 年 6 月 27 日	2010 年 10 月 24 日	人民币	5.67	110,000,000.00
合计	/	/	/	/	240,000,000.00

22、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	720,000,000.00	620,000,000.00
保证借款	3,095,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	1,150,000.00	1,150,000.00
合计	3,816,150,000.00	821,150,000.00

(2) 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建设银行闸北支行	2010年2月12日	2013年2月11日	人民币	4.86	1,000,000,000.00	
兴业银行南外滩支行	2010年1月26日	2014年12月30日	人民币	5.76	695,000,000.00	
上海银行闸北支行	2010年1月8日	2013年1月8日	人民币	5.40	500,000,000.00	
浦发银行闸北支行	2010年3月31日	2013年3月31日	人民币	5.40	500,000,000.00	
建设银行闸北支行	2009年6月25日	2012年6月21日	人民币	5.13	207,500,000.00	207,500,000.00
合计	/	/	/	/	2,902,500,000.00	207,500,000.00

23、股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	575,704,998						575,704,998

24、资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积		7,666,274.31		7,666,274.31
合计		7,666,274.31		7,666,274.31

25、盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,476,454.02	25,494,255.27		39,970,709.29
合计	14,476,454.02	25,494,255.27		39,970,709.29

26、未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	95,014,935.23	/
调整后 年初未分配利润	95,014,935.23	/

加：本期归属于母公司所有者的净利润	115,227,172.52	/
减：提取法定盈余公积	25,494,255.27	10
期末未分配利润	184,747,852.48	/

27、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	853,699,097.84	411,308,173.09
其他业务收入	10,952,567.80	28,087,604.36
营业成本	531,208,873.09	231,590,800.35

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产销售				
北方佳苑			150,000.00	100,000.00
动拆迁江桥基地	15,388,509.70	12,292,404.84	9,120,366.82	7,374,798.38
和源名邸	33,740,971.20	16,703,669.28	377,881,253.40	194,231,561.5
越秀苑二期 1 号楼	151,659,404.00	79,186,163.52		
和源福邸	524,869,240.60	348,238,055.49		
和贝东块			23,736,552.87	22,419,174.19
和源大楼（原和兰苑二期）	125,240,972.34	66,817,381.30		
越秀苑一期	2,800,000.00		420,000.00	
合计	853,699,097.84	523,237,674.43	411,308,173.09	224,125,534.07

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	853,699,097.84	523,237,674.43	411,308,173.09	224,125,534.07
合计	853,699,097.84	523,237,674.43	411,308,173.09	224,125,534.07

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
上海欧阳电气有限公司	26,165,214.00	3.03
和源大楼某业主	11,499,520.00	1.33

和源福邸某业主	11,090,298.00	1.28
和源大楼某业主	10,525,429.00	1.22
和源福邸某业主	5,082,313.00	0.59
合计	64,362,774.00	7.45

28、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,674,285.75	21,637,766.86	5%
城市维护建设税	2,987,199.96	1,514,643.66	7%
教育费附加	1,280,228.60	649,133.02	3%
土地增值税	59,489,328.73	43,263,241.49	
其他	1,325,590.22	1,401,215.20	
合计	107,756,633.26	68,466,000.23	/

29、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,424,498.00	1,638,641.40
销售代理费	10,340,183.48	18,190,454.58
办公及能源费	1,501,359.19	1,669,064.74
其他	2,629,551.13	1,027,240.76
合计	16,895,591.80	22,525,401.48

30、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	10,599,514.29	7,592,034.92
税金	3,052,142.20	1,302,833.76
折旧费	628,869.91	403,374.60
办公及能源费	3,414,845.15	3,467,486.51
业务招待费	1,558,855.95	412,093.78
咨询费	3,134,000.00	2,933,310.00
其他	3,303,340.08	3,420,854.75
合计	25,691,567.58	19,531,988.32

31、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,370,200.00	19,968,150.00
利息收入	-645,156.28	-2,739,680.49

其他	179,623.25	70,583.47
合计	26,904,666.97	17,299,052.98

32、 投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	900,000.00	800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-11,782,257.06	-492,946.58
处置长期股权投资产生的投资收益	7,463,037.43	19,700,981.17
未实现内部交易损益	1,677,132.28	-1,677,132.28
合计	-1,742,087.35	18,330,902.31

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海农村商业银行	900,000.00	800,000.00	
合计	900,000.00	800,000.00	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海锦绣华城房产销售有限公司		21,438.98	
上海润华置业有限公司	-12,565,245.80	-514,385.56	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	835,701.48		
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	-52,712.74		
合计	-11,782,257.06	-492,946.58	/

33、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	167,673.53	-3,479,118.10
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		

九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	167,673.53	-3,479,118.10

34、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、罚款收入	113,856.12	4,030,000.00	
其他	715,754.58	64,246.08	
合计	829,610.70	4,094,246.08	

35、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,532.35	378.00	
其中：固定资产处置损失	4,532.35	378.00	
对外捐赠	115,000.00	20,000.00	
罚款、滞纳金支出	530,852.61	5,000.00	
其他	472,712.94	180,000.00	
合计	1,123,097.90	205,378.00	

36、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	61,061,952.74	29,711,201.24
递延所得税调整	-19,529,070.55	
合计	41,532,882.19	29,711,201.24

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	计算公式	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	115,227,172.52
非经常性损益	F	5,245,049.39

扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$P1 = P0 - F$	109,982,123.13
期初股份总数	$S0$	575,704,998.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	$S1$	
发行新股或债转股等增加股份数	S_i	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M_i	
因回购等减少股份数	S_j	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M_j	
报告期缩股数	S_k	
报告期月份数	$M0$	
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$	575,704,998.00
基本每股收益	$EPS = P0 / S$	0.20
扣除非经常损益基本每股收益	$EPS1 = P1 / S$	0.19

38、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	645,156.28
营业外收入	829,610.70
企业间往来	364,729,768.00
合计	366,204,534.98

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
费用支出	28,708,731.23
营业外现金支出	1,118,565.55
企业间往来	184,446,841.86
合计	214,274,138.64

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
桥东项目筹资	600,000,000.00
闸北区国资委补足税金	7,666,274.31
合计	607,666,274.31

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
桥东项目筹资还款	900,000,000.00
合计	900,000,000.00

39、 现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	112,458,202.67	75,970,221.34
加：资产减值准备	167,673.53	-3,479,118.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,330,644.09	4,752,012.64
无形资产摊销	11,256.64	12,280.00
长期待摊费用摊销	327,432.62	51,432.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	4,532.35	378.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	27,370,200.00	19,968,150.00
投资损失（收益以“-”号填列）	1,742,087.35	-18,330,902.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,182,960.20	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-346,110.35	-6,536,660.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,688,479,534.96	-2,213,915,283.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,070,019,200.86	187,547,126.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,959,017,350.34	1,435,284,206.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,671,598,426.78	-518,676,155.87
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02

减：现金的期初余额	1,544,426,022.02	151,558,486.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-541,822,206.88	1,392,867,535.32

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02
其中：库存现金	186,200.79	139,173.37
可随时用于支付的银行存款	1,002,373,104.13	1,544,270,370.66
可随时用于支付的其他货币资金	44,510.22	16,477.99
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海市北 国区 资有 资产 监督 管理 委 员 会	其他	大统 路 480 号				60.25	60.25		425082427

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资本	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	组织机构 代码
上海北方城市发展投资有限公司	有 限 责 任 公 司	秣陵路 100 号 1501 室	朱贤麟	房 地 产 类	45,549.48	100	100	133045886
上海国投置业有限公司	有 限 责 任 公 司	天目中路 380 号 2302 室	曾云	房 地 产 类	30,000	100	100	631609445
上海和田城市建设开发公司	有 限 责 任 公 司	西藏北路 1628 号 3-6 楼	曾云	房 地 产 类	2,000	100	100	13302257X
上海闸北动拆迁实业有限公司	有 限 责 任 公 司	中兴路 1535 号	黄静	动 拆 迁	1,000	100	100	133089328
上海越秀置业有限公司	有 限 责 任 公 司	秣陵路 100 号 1502 室	曾云	房 地 产 类	1,000	70	70	607378472
上海地产北方建设有限公司	有 限 责 任 公 司	汾西路 70 号	陈卫东	房 地 产 类	30,000	60	60	685474443
上海北方广富林有限公司	有 限 责 任 公 司	文汇路 1128 号 501 室	陈卫东	房 地 产 类	5,000	100	100	560139668

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	有限责任	中兴路1286号202室	朱贤麟	金融业	10,000	20	20	697239336
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	有限责任	阿里地区革吉县盐湖乡	曾云	矿业	3,327.73	41	41	783528484

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海润华置业有限公司	其他	630237723
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	132272040
上海北方物业管理有限公司	其他	746199896
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	其他	758449602
上海新和田投资发展有限公司	其他	134692161
上海和泰花园物业管理公司	其他	630704512
上海市和田地区深化治理办公室	其他	E78935051
上海海爽实业有限公司	其他	631442710
上海闸北北方小额贷款股份	关联人(与公司同一董事长)	697239336
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	其他	783528484
西藏金泰工贸有限公司	其他	630348255
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他	833016242
上海新和田物资有限公司	其他	
上海建政房地产开发公司	其他	133021972
上海和诚房地产有限公司	其他	74190885X

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	代理销售	市场价格	317,550.00		17,744,645.03	
上海润华置业有限公司	购买商铺、车库	市场价格	22,469,700.00		30,759,900.00	

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海国投置业有限公司	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	2009年9月1日	2011年11月30日	市场价格	275,510.00

(3) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海北方城市发展投资有限公司	上海国投置业有限公司	695,000,000.00	2014年12月30日~2016年12月29日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海国投置业有限公司	600,000,000.00	2013年3月31日~2015年3月30日	否
上海北方企业(集团)有限公司	上海闸北动拆迁实业有限公司	1,000,000,000.00	2013年2月11日~2015年2月10日	否

(4) 其他关联交易

(1)、公司与关联方上海北方企业(集团)有限公司、金泰工贸、自然人孙建义、阿里圣拓签署了《西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及增资协议书》。公司出资 80,655,738 元受让金泰工贸、孙建义持有的阿里圣拓 27.56%的股权，并通过增资 100,819,672 元总计

181,475,410 元获得阿里圣拓 41% 的股权；北方集团出资 39,344,262 元受让孙建义持有的阿里圣拓 13.45% 的股权，并通过增资 49,180,328 元总计 88,524,590 元获得阿里圣拓 20% 的股权。阿里圣拓持有矿山名称为[西藏阿里圣拓矿业有限责任公司日土县松西区龙木错盐湖矿区]的《采矿许可证》（证号：5425000710014）。

(2)、公司三级子公司上海和田房产物业公司将其账面 5,577,221.92 元的物业管理小区房屋大修理费等款项及上述款项对应的支付义务转移给关联方上海北方物业管理有限公司。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他应收款	上海和田城市建设开发公司 职工技术协会	31,100.00	31,100.00	37,400.00	37,400.00
其他应收款	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,831.087	1,461,830.87	1,461,830.87
其他应收款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司			50,000.00	
其他应收款	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	5,000,000.00			
预付账款	上海北方企业集团房地产经纪有限公司	317,550.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海润华置业有限公司		30,759,900.00
其他应付款	上海润华置业有限公司		53,848.65
其他应付款	上海北方企业(集团)有限公司	116,070.00	2,659,842.16
其他应付款	上海北方物业管理有限公司		410,047.90
其他应付款	上海北方企业集团房地产经纪有限公司		2,873,414.08
其他应付款	上海新和田物资有限公司	167,157.75	167,157.75
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	162,000.00
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	10,000.00	4,010,000.00
其他应付款	西藏金泰工贸有限公司	15,812,945.00	
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

子公司北方城投于 2009 年 8 月 31 日接到上海市闸北区人民法院的通知,受理了谢玉林诉北方城投一案。该案具体情况如下: 2003 年 4 月 8 日,上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林签订《上海市商品房预售合同》,将位于共和新路 111 弄永盛苑 6 幢房屋出售给谢玉林,房屋建设面积 3085.69 平方米,房屋总价款为 17,897,002 元。合同签订以后,由于房屋交付问题双方发生纠纷,谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉,要求解除双方签订的《上海市商品房预售合同》,同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元及赔偿相关利息损失。2011 年 3 月 18 日,上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决,判决子公司北方城投需要支付原告谢玉林已付案外人违约金损失、交房违约金、未能实际使用房屋损失等费用。由于永盛苑楼盘为北方城投公司在本次借壳雅砻上市资产重组前开发建设的项目,该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司,为确保上市公司及全体股东的利益,闸北区国资委承诺如因永盛苑房屋质量问题导致北方城投发生赔付义务,由闸北国资委承担。

(十一) 承诺事项:

1、 重大承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

(1)、公司与关联方上海北方企业(集团)有限公司、金泰工贸、自然人孙建义、阿里圣拓签署了《西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及增资协议书》。公司出资 80,655,739.00 元受让金泰工贸、孙建义持有的阿里圣拓 27.56%的股权,并通过增资 100,819,672.00 元总计 181,475,411.00 元获得阿里圣拓 41%的股权;北方集团出资 39,344,262.00 元受让孙建义持有的阿里圣拓 13.45%的股权,并通过增资 49,180,328.00 元总计 88,524,590.00 元获得阿里圣拓 20%的股权。2010 年 11 月 30 日,西藏阿里圣拓矿业有限责任公司完成在西藏阿里地区工商行政管理局股权转让及增资的工商变更登记手续。截止 2010 年 12 月 31 日,公司已经支付股权转让款及增资款 149,213,114.00 元,剩余股权款 32,262,296.00 元最晚应于 2012 年 6 月 30 日支付完毕。根据股权转让及增资协议书中交易各方对尚不完善矿权盐湖的约定,以及目前专业机构对该盐湖勘查的初步结果,公司对未完善矿权的长期投资成本按公司应支付的 67,220,000 元进行暂估。

2、 其他重大财务承诺事项

(1)抵押资产情况

资产名称	账面原值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款金额	合同编号	产权证编号
土地使用权及在建商品房 (面积为 66,832.00 平方	1,441,298,360.07	2009-6-25 至 2012-6-21	闸北区汾路街道	中国建设银行上海闸北支行 中国农业银行闸北支行	47,000 万元	519-191009001	沪房地闸字 2009 第 004693 号

米)			367 街 坊 17 丘	交通银行市西 支行			
灵石路 822 弄 1-23 号 (土地 16955.20 平方 米, 房屋 47575.68 平方 米)	527,623,029.55	2009-11-19 至 2012-10-26	彭浦 镇 灵 石 路	中国建设银行 上海闸北支行	20000 万	51912730900301	沪房地闸字 (2008) 第 007040 号
		2010-5-14 至 2012-10-26	309 街 坊 32 丘 住 宅 项 目	中国建设银行 上海闸北支行	5000 万	CHET310670000201000451	

(1) 2009 年 3 月 20 日, 控股股东上海市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: 资产交割日之前的闸北区国资委注入上市公司的上海北方城市发展投资有限公司 (以下简称 “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。

(2) 2009 年 8 月 21 日, 控股股东上海市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: 资产交割日之前的闸北区国资委注入上市公司的上海北方城市发展投资有限公司及下属子公司, 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。

(3) 根据 2009 年 5 月 14 日公司与闸北区国资委签署的《非公开发行股份购买资产协议》和 2009 年 11 月中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180 号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》, 闸北区国资委以其持有的下属全资子公司北方城投 100% 股权认购公司发行的 346,841,655 股股票。为切实保护上市公司及全体股东的利益, 确保注入资产的合法性和确定性, 闸北区国资委承诺:

公司与闸北区国资委签署的《非公开发行股份购买资产协议》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委注入上市公司的北方城投及其下属子公司, 已开发并结转利润的项目, 不存在重大质量隐患等问题, 如出现北方城投及其下属子公司因在资产交割日前已开发结转利润的项目而需依法承担的赔付义务等, 由闸北区国资委承担。

2、前期承诺履行情况

上海市地方税务局第六稽查局于 2010 年 4 月 15 日至 5 月 20 日期间对北方城投下属的闸北动拆迁有限公司 2008-2009 年的纳税情况进行了检查, 检查后要求闸北动拆迁补交部分税收, 其中与北方城投重组前相关的共计 488,064.47 元。

北方城投共计占股 40% 的上海润华置业有限公司开发项目已经结束, 经股东协商后一致同意将项目公司注销, 因此需办理税务清算手续。在闸北区税务局办理润华置业务务清算时, 需补缴土地增值税 17,945,524.62 元。北方城投共计享有润华置业 40% 的权益, 应承担的土地增值税为 7,178,209.84 元。

根据相关承诺, 闸北区国资委应以现金补足上述税金共计 7,666,274.31 元, 2010 年 12 月 30 日, 公司子公司北方城投收到闸北区国资委需补足款项, 并按规定记入资本公积。

(十二) 资产负债表日后事项:

1、 其他资产负债表日后事项说明

2010 年 12 月 2 日,本公司控股子公司上海地产北方建设有限公司以总价 24,562.50 万元竞得上海市闸北区 367 街坊彭浦十期 C 块(二期)配套商品房地块的国有建设用地使用权,该地块面积为 30070.3 平方米,容积率为 2.723。上海地产北方建设有限公司于 2011 年 1 月 7 日已全部支付上述土地款。

(十三) 其他重要事项:

1、 租赁

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	106,852,497.34	103,568,028.00

2、 其他

1、 控股股东股份质押情况

按照本公司重大资产重组方案,2009 年 5 月,中国华融资产管理公司深圳办事处、东富资产管理有限公司,中国建设银行股份有限公司深圳分行上步支行、中国信达资产管理公司深圳办事处、中国民生银行股份有限公司深圳振业支行、上海东兴投资控股发展有限公司六家金融人、深圳市金珠南方贸易有限公司、北京新联投资有限公司(以下简称"新联金达")、本公司以及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")共同签署了《保证担保责任解除及债务偿还协议书》。该协议中约定,在闸北区国资委获得雅砻藏药股份之日起 60 日内,将持有的雅砻藏药 3,000 万股股份质押给各金融债权人,并办理完成质押协议签署、质押登记办理等全部手续。闸北区国资委完成上述质押后,新联金达承担的质押担保责任自动解除。

闸北区国资委已经按照《保证担保责任解除及债务偿还协议书》的约定,将其持有的西藏城投 3,000 万股股份按照协议中约定的比例和数量质押给各金融债权人,并已于 2010 年 1 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕相关质押手续。

2、 彭浦十期 C 块二期项目情况

孙公司上海地产北方建设有限公司系上海地产(集团)有限公司、子公司上海北方城市发展投资有限公司为开发彭浦十期 C 块地块所成立,旨在推进彭浦十期经济适用房和配套商品房建设。因彭浦十期 C 块项目分一期项目和二期项目,上海地产(集团)有限公司决定待彭浦十期 C 块一期项目开发完毕后,单边减资退出上海地产北方建设有限公司。为此,上海北方城市发展投资有限公司、上海地产(集团)有限公司、上海地产北方建设有限公司于 2010 年 11 月 30 日签订了《关于终止彭浦十期 C 地块开发事项的协议》,约定待彭浦十期 C 块一期项目符合法律的规定和《关于彭浦十期 C 地块开发事项的协议》中约定的条件后,上海地产(集团)有限公司以单边减资的方式退出上海地产北方建设有限公司,不参与彭浦十期 C 块二期项目的开发。

3、 阿里圣拓股份质押情况

2010 年 11 月 30 日,西藏阿里圣拓矿业有限责任公司(以下简称"阿里圣拓")完成在西藏阿里地区工商行政管理局股权转让及增资的工商变更登记手续,变更完成后阿里圣拓的注册资本为人民币 33,277,311 元,法定代表人曾云,公司股东为西藏城市发展投资股份有限公司,

持股比例 41%；西藏金泰工贸有限公司，持股比例 39%；上海北方企业（集团）有限公司，持股比例 20%。

2010 年 12 月 9 日，阿里圣拓完成在西藏阿里地区工商行政管理局的股权质押登记备案手续，西藏金泰工贸有限公司将持有的阿里圣拓 26.2%的股权质押给本公司，将其持有的阿里圣拓 12.8%的股权质押给上海北方企业（集团）有限公司。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、 其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 3	5,000,000.00	100.00						
组合小计	5,000,000.00	100.00						
合计	5,000,000.00	/		/		/		/

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	公司联营企业	5,000,000.00	100.00
合计	/	5,000,000.00	100.00

3、 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海北方城市发展投资有限公司	1,207,008,959.40	1,207,008,959.40		1,207,008,959.40			100	100

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	248,695,411.00		248,642,698.26	248,642,698.26				41	41

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,120,000.00	
营业成本	368,776.36	

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售代理	1,120,000.00	368,776.36		
合计	1,120,000.00	368,776.36		

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	55,916,865.15	
权益法核算的长期股权投资收益	-52,712.74	
处置长期股权投资产生的投资收益		2,099,683.87
合计	55,864,152.41	2,099,683.87

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海北方城市发展投资有限公司	55,916,865.15		
合计	55,916,865.15		/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	-52,712.74		
合计	-52,712.74		/

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	52,042,783.19	18,237,101.93
加：资产减值准备		-86,347.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,145.41	228,475.31
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		46,233.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		123,007.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-55,864,152.41	-2,099,683.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		4,345.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,000,000.00	17,394,024.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	103,111,314.98	-34,649,565.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	94,347,091.17	-802,408.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	576,152.65	40,909.33

减：现金的期初余额	40,909.33	367,956.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	535,243.32	-327,047.16

(十五) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	7,458,505.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-288,954.85
所得税影响额	-506,034.79
少数股东权益影响额（税后）	-1,418,466.05
合计	5,245,049.39

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.51	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.81	0.19	0.19

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额（或上期金额）	变动比率	变动原因
货币资金	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02	-35.08%	注 1
应收账款	27,727,200.17	73,931,079.95	-62.50%	注 2
预付账款	177,894,999.30	5,463,804.50	3155.88%	注 3
其他应收款	300,213,912.09	102,655,633.28	192.45%	注 4
存货	6,925,918,591.04	3,031,003,599.02	128.50%	注 5
投资性房地产	106,863,136.02	103,568,028.00	3.18%	
预收款项	1,697,290,935.94	676,749,303.11	150.80%	注 6
应交税费	71,683,689.82	35,509,634.33	101.87%	注 7
其他应付款	1,756,006,733.02	2,209,660,206.48	-20.53%	
长期借款	3,816,150,000.00	821,150,000.00	364.73%	注 8
递延所得税负债	3,129,433.02	3,475,543.37	-9.96%	
营业收入	864,651,665.64	439,395,777.45	96.78%	注 9
营业成本	531,208,873.09	231,590,800.35	129.37%	注 10
营业税金及附加	107,756,633.26	68,466,000.23	57.39%	注 11
销售费用	16,895,591.80	22,525,401.48	-24.99%	注 12

管理费用	25,691,567.58	19,531,988.32	31.54%	注 13
财务费用	26,904,666.97	17,299,052.98	55.53%	注 14
资产减值损失	167,673.53	-3,479,118.10	104.82%	注 15
营业外收入	829,610.70	4,094,246.08	-79.74%	注 16

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、 报告期内在《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2011 年 3 月 23 日

西藏城市发展投资股份有限公司

利润预测实现情况审核报告

2010 年度

西藏城市发展投资股份有限公司 利润预测实现情况审核报告

目 录	页 码
一、 审核报告	1-2
二、 附件：	
1、 西藏城市发展投资股份有限公司关于利润预 测实现情况的说明	1-3
2、 审计机构营业执照及证券、期货相关业务执业 许可证复印件	

审 核 报 告

信会师报字（2011）第11094号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）编制的《关于利润预测实现情况的说明》。按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）的有关规定，编制《关于利润预测实现情况的说明》，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是贵公司董事会的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上，对上述《关于利润预测实现情况的说明》发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对《关于利润预测实现情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，贵公司2010年度的《关于利润预测实现情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2010年度实际盈利数以及与利润预测数的差异情况。本审核报告仅供贵公司2010年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

附件：西藏雅砻藏药股份有限公司关于利润预测实现情况的说明

立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一一年三月二十三日

西藏城市发展投资股份有限公司 关于利润预测实现情况的说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）的有关规定，西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），编制了2010年度的《关于利润预测实现情况的说明》。

一、 重大资产重组的基本情况

2009年5月14日，公司与深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）签署了《西藏雅砻藏药股份有限公司资产转让协议》，公司与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”）签署的《西藏雅砻藏药股份有限公司非公开发行股份购买资产协议》。根据协议，公司在向同成投资转让除三项担保责任以外的所有资产及负债（含或有负债）的同时，以向闸北区国资委发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称：“北方城投”）100%的股权。根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2009)第22856号北方城投《审计报告》及上海东洲资产评估有限公司出具的DZ090034045号《资产评估报告》，截至评估基准日2009年1月31日，本次拟购买的标的资产的总资产评估值216,254.40万元，负债评估值114,976.64万元，净资产评估值101,277.76万元，公司与闸北区国资委协议确定标的资产交易价格为人民币101,277.76万元。

本次以非公开发行股份合并的基准日为2009年1月31日，公司发行股份的价格参照公司第四届董事会第二十四次会议公告日（2009年2月5日）前二十个交易日雅砻藏药股票交易均价确定，即每股2.92元。

公司本次向闸北区国资委发行股票346,841,655股，闸北区国资委以北方城投100%的股权认购该部分股票，标的资产折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足，但最终由中国证监会核准的股数为准。闸北区国资委承诺认购本次公开发行的股份，自公司本次发行完成之日起三十六个月内不得转让，之后按中国

证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

2009年6月闸北区国资委就西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产事项向中国证监监督管理委员会提交了《公司收购报告书》。

2009年11月17日，中国证券监督管理委员会批准了闸北区国资委提交的收购报告书，公司收到《关于核准西藏雅砻藏药有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》（证监许可（2009）1180号），表明雅砻藏药重大资产重组的申请获得中国证券监督管理委员会的核准，并同意豁免闸北区国资委因以资产认购公司发行股份而持有公司346,841,655股股份而应履行的要约收购义务。

2009年11月23日，雅砻藏药就“关于公司重大资产重组方案获中国证券监督管理委员会核准”进行了公告，并同时公告了“西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书”。

2009年11月30日，公司与同成投资、新联金达签署了《资产交割确认书》，确定本次重大资产出售的资产交割基准日为2009年11月30日。

2009年12月4日，公司与闸北区国资委签订了《产权交易合同》，北方城投100%股权转让至公司名下。同时上海联合产权交易所出具了《产权交易凭证》（A类）（NO.0008221）。

2009年12月8日，立信会计师事务所对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了信会师报字（2009）24735号《验资报告》。

2009年12月10日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次新增股份346,841,655股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。

2009年12月29日，公司办理完毕工商变更登记事宜，注册资本与经营范围等进行了相应变更，注册资本变更为575,704,998元。工商部门已核发了5400001000604号营业执照。

2010年3月3日，公司召开2009年度股东大会审议通过了《西藏雅砻藏药股份有限公司更名的议案》。2010年3月17日，西藏自治区工商行政管理局核准下发了“企

业法人营业执照”，公司正式更名为西藏城市发展投资股份有限公司。

（二）、控股股东的承诺事项

本公司控股股东闸北区国资委在本次西藏雅砻藏药有限公司重大资产出售、发行股份购买资产报告中，对公司 2009 年、2010 年和 2011 年的经营业绩作出如下承诺

（1）如果本次交易能够在 2010 年 1 月 1 日前实施完毕，通过本次交易进入上市公司的北方城投资产，2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于经审核的盈利预测报告数人民币 6,843.98 万元，或者 2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，闸北区国资委将分别在上市公司 2009 年年度报告、2011 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向上市公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。（2）如果本次交易在 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 1 月 1 日期间内实施完毕，通过本次交易进入上市公司的北方城投资产，2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，或者 2012 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 2.3 亿元，闸北区国资委将分别在上市公司 2011 年年度报告、2012 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向上市公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。

三、利润预测实现情况

本公司在重大资产重组时，提供了“西藏雅砻藏药股份有限公司 2009 年度备考盈利预测报告”，该报告预测公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润为 12,388.49 万元。经审计，公司 2010 年度归属于母公司所有者的实际净利润为 11,522.72 万元，实现承诺的利润预测金额的 93.01%。

西藏雅砻藏药股份有限公司

2011年3月23日