

**西藏城市发展投资股份有限公司**

**600773**

**2011 年半年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	3
二、 公司基本情况 .....	3
三、 股本变动及股东情况.....	5
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、 董事会报告 .....	7
六、 重要事项 .....	9
七、 财务会计报告 .....	17
八、 备查文件目录 .....	81

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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：保证本半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	TUDL
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	符蓉	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 22 楼
电话	021-63536929	021-63530303-314
传真	021-63535429	021-63535429

(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) 西藏拉萨市曲米路宏盛小区 B 区 5 幢 3 号 (上海办事处) 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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、西藏雅砻

## (六) 主要财务数据和指标

## 1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	9,892,556,792.82	8,874,964,394.11	11.47
所有者权益(或股东权益)	910,875,254.00	808,089,834.08	12.72
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.582	1.404	12.68
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	118,558,033.04	130,052,474.04	-8.84
利润总额	136,984,807.04	129,295,066.31	5.95
归属于上市公司股东的净利润	102,785,419.92	96,168,883.54	6.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	79,389,277.17	96,736,939.34	-17.93
基本每股收益(元)	0.178	0.167	6.59
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.138	0.168	-17.86
稀释每股收益(元)	0.178	0.167	6.59
加权平均净资产收益率(%)	11.96	13.11	减少 1.15 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	-82,126,625.88	-253,125,896.79	67.55
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.1426	-0.4397	67.57

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	13,177,600.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,017,256.16
所得税影响额	-7,798,714.25
合计	23,396,142.75

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 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				35,629 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
华泰证券股份有限公司	未知	0.99	5,728,067	5,728,067		未知
太平洋证券股份有限公司	未知	0.34	1,961,389	811,888		未知
崔玉安	境内自然人	0.28	1,615,520	1,150,816		未知
中国建银投资证券有限责任公司	未知	0.26	1,500,000	1,500,000		未知
友勤投资有限公司	未知	0.25	1,466,601	-625,083		未知

汪冀华	境内自然人	0.25	1,454,500	1,454,500		未知
中融国际信托有限公司一融新 11 号信托计划	未知	0.21	1,200,000	1,200,000		未知
中融国际信托有限公司一融裕 12 号	未知	0.21	1,200,000	140,000		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		
华泰证券股份有限公司		5,728,067		人民币普通股		
太平洋证券股份有限公司		1,961,389		人民币普通股		
崔玉安		1,615,520		人民币普通股		
中国建银投资证券有限责任公司		1,500,000		人民币普通股		
友勤投资有限公司		1,466,601		人民币普通股		
汪冀华		1,454,500		人民币普通股		
中融国际信托有限公司一融新 11 号信托计划		1,200,000		人民币普通股		
中融国际信托有限公司一融裕 12 号		1,200,000		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司一上投摩根中小盘股票型证券投资基金		1,149,793		人民币普通股		
海通证券股份有限公司融券专用证券账户		1,105,909		人民币普通股		

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	以上有限售条件股东之间不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。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

- 1、2011年3月23日，经公司第五届董事会第十八次（定期）会议审议通过，聘任陈卫东先生为公司常务副总，聘任黄静女士为公司副总经理，聘任于隽隽先生为公司副总经理。
- 2、2011年6月23日，经公司第五届董事会第二十次（临时）会议审议通过，公司董事会秘书陈宏先生辞去董事会秘书职务。
- 3、2011年6月23日，经公司第五届董事会第二十次（临时）会议审议通过，聘任符蓉女士为公司董事会秘书，

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、市场环境分析

2011年上半年，房地产调控政策整体延续了去年的调控思路，调控力度进一步加强，包括新国八条、重点城市限购、限价等行政手段及信贷、税收等经济手段，调控政策继续升级和深化。在房地产调控政策的升级和深化过程中，地产市场出现了一些明显的变化，投资性需求明显下降，部分一、二线城市房价快速上涨的趋势得到遏制，房地产开发企业土地购置意愿有所下降，但三、四线城市房价持续上涨，房地产市场交易量出现下滑。

另一方面，保障性住房土地的供应规模和比例逐步扩大。国家确定了2011年的1000万套和“十二五”时期3600万套的保障性住房的建设任务，各地保障房项目陆续开工建设。

我们认为，随着限购、限贷、限价、房产税等一系列强力政策陆续出台，新房成交明显回落，投资投机性需求受到抑制，本轮房地产调控的根本目的在于逐步“去泡沫化”，从而促进房地产行业的持续稳定健康发展，故2011年下半年房地产调控政策不会改变。此外，保障性住房供地建设方面，优惠政策将逐渐增多，将引导更多的社会资金及房地产企业参与保障性住房的建设。目前房地产市场调控以及政策的引导，必将对房地产市场的形式和企业运营的模式产生影响，促使房地产企业创新优化发展模式，清晰盈利模式，完善产品以确保公司稳定、健康的可持续发展。

#### 2、报告期内主要经营业绩

报告期内，公司管理层积极应对政策调控带来的经营风险，以政策导向为依据，建立符合国家产业政策和政策方向的生产、经营计划，把握市场发展的有利时机，以实现股东利益为目标，不断促进企业的发展。公司实现营业收入44991.6万元，实现营业利润11855.8万元，实现属于母公司所有者的净利润10278.5万元，比上年同期增长6.9%。

### 3、报告期内的重点工作

(1) 报告期内，公司在建工程和源祥邸普通商品房项目、和源企业广场办公楼项目、彭浦十期 C 块一期旧区改造配套商品房项目建筑面积共计 35.1 万平方米，其中实现和源企业广场办公楼项目竣工，面积 3.7 万平方米；彭浦十期 C 块一期旧区改造配套商品房项目竣工，面积 26.6 万平方米。

(2) 报告期内，公司实现和源祥邸、和源福邸普通商品房项目销售签约面积 9931.71 平方米，实现签约销售金额 27383.9 万元，回笼资金 18324.9 万元；实现和源企业广场、和源大楼办公楼项目签约面积 10493.46 平方米，实现签约销售金额 29655.6 万元，回笼资金 20752.9 万元。

(3) 报告期内，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地区日土县多玛结则茶卡盐湖矿区矿权的 61% 的权益的收购，至此，公司与上海北方企业（集团）有限公司合法有效的控制了西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有的日土县龙木错盐湖矿区矿权、结则茶卡盐湖矿区矿权。龙木错盐湖矿区、结则茶卡盐湖矿区含硼酸、氯化钾、氯化锂等资源，其中，氯化锂内蕴资源量合计为 447.644 万吨，折合成碳酸锂为 390 万吨。

(4) 报告期内，公司进一步优化治理结构，聘任新的副总经理，进一步加强了工作经营层的业务和经营管理能力；公司积极推进内部控制规范试点工作，建立健全了公司内部控制制度并深入贯彻落实，积极整改内部控制缺陷，进一步提升了公司的规范性、公司治理水平以及风险防范的能力。

### 4、下半年工作计划

下半年，公司将继续以房地产开发业务为核心，加大保障性住房的开发力度，继续巩固和保持的区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，以实现股东权益为目标，抓住机遇，打造公司地产品牌，实现公司的发展。下半年公司建设工程计划开工 317948.4 平方米，其中桥东二期配套商品房项目、彭浦十期 C 块二期配套商品房项目计划开工 243341.95 平方米，松江广富林地块佘山玺樾项目一期计划开工 74606.45 平方米。下半年公司可销售住宅面积共计 26720.01 平方米，可销售办公楼面积共计 19730.2 平方米。

下半年，公司将密切关注资本市场和银行信贷政策的变化，积极拓宽融资渠道，进一步提高资金使用的效率和效益；同时，加强资金管理，统筹规划销售计划、融资计划、还款计划、拓展计划等，保持财务的稳健，确保资金的安全。

下半年，公司将积极推进盐湖的开发工作，科学、合理的开发公司的盐湖资源，加强盐湖资源产业链延伸的研究，努力实现资源价值的最大化，创造股东满意的经营成果和投资回报，为公司的可持续发展提供有力支持。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、 主营业务分行业、产品情况表

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 比上年同期 增减(%)	营业成本 比上年同期 增减(%)	营业利润率比 上年同期增减 (%)
分行业						
房产销售	409,908,795.23	224,015,400.82	45.35	-43.54	-55.76	增加 15.09 个百分点
销售代理		4,212,539.85				



## 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	409,908,795.23	-43.54

## (三) 公司投资情况

## 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。

## 六、 重要事项

## (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所有关公司治理规范性文件的要求，严格执行公司制定的各项规章制度，不断提升和完善公司的治理水平。公司严格按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，股东大会、董事会、监事会按照职能和权责分工明确，科学决策、规范运行。公司独立董事按照《独立董事制度》，履行独立董事的职责和义务，认真审核公司的年度报告、季度报告并发表书面的确认意见以及独立意见，对公司的关联交易、高级管理人员的解聘和聘任，及时发表独立意见，履行职责充分、审慎、严谨。公司经营层严格按照《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《对外投资管理制度》进行对外投资、决策、交易等事项，确保了公司对外投资、决策以及交易的规范。报告期内，公司董事会按照上海证券交易所的通知，对公司的《董事会秘书工作细则》进行了修订，进一步明确的公司董事会秘书的工作职责，为董事会秘书更好的开展信息披露、投资者关系管理等工作提供了依据；公司严格执行《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》等制度并严格执行，公司专人专职负责投资者关系管理、信息披露管理工作，严格按照法律法规以及上海证券交易所的要求，及时、准确、完整的进行信息披露，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况，确保公司所有股东均有平等的机会获得公司公告的全部信息。

报告期内，公司作为西藏自治区上市公司内部控制规范试点单位，公司严格按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引、中国证监会、西藏证监局的要求，积极开展内部控制的相关工作。公司制定了详细的《公司内部控制工作方案》并经董事会审议通过，公司成立了以董事长为首的内控工作领导小组，成立了专门的工作小组、评议小组，并聘请了专业的咨询机构，诊断公司内部控制系统存在的缺陷并提出整改和完善意见，公司业已按照专业咨询机构的意见，结合公司的实际情况，进行整改和完善。公司制定了详细的内部控制制度，并全面贯彻实施和落实，通过内部控制规范试点工作的开展，公司进一步规范了经营运作、提升了公司的治理水平。

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，无利润分配方案、公积金转增股本方案以及发行新股方案的执行情况。

## (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2011 年中期，公司不进行资本公积金转增股本，亦不进行现金分红。

## (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司无现金分红政策。

## (五) 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
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	自然人谢玉林因商品房预售合同纠纷起诉本公司全资子公司上海北方城投发展投资有限公司,要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》并退还其已支付房款、赔偿相关损失、费用。	109,875,047.2	二审审理中。

2003 年 4 月 8 日, 本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司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 4 月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。

上海市闸北区人民法院于 2011 年 3 月 18 日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。

谢玉林不服本案的一审判决，已经向上海市第二中级人民法院提起上诉，目前二审正在审理过程中。

由于永盛苑楼盘为北方城投公司在借壳上市资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转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，闸北区国资委曾作出承诺，因注入资产导致上市公司发生赔付义务，由闸北区国资委承担。

关于本案的具体情况，可详见 2010 年 8 月 13 日、2011 年 3 月 19 日《中国证券报》以及上海证券交易所的网站（www.sse.com.cn）公司临 2010-022 号、临 2011-004 号公告。

#### (六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

#### (七) 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
上海农村商业银行	10,000,000.00			10,000,000.00	900,000.00		投资收益	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00		20	21,234,106.38	1,150,536.19		投资收益	
合计	30,000,000.00		/	31,234,106.38	2,050,536.19		/	/

公司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，不吸收公众存款、专营小额贷款业务的公司。上海闸北北方小额贷款股份有限公司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公司投资 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本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。

上述对外投资详见 2010 年 1 月 6 日《中国证券报》B05 版以及公司临 2010-001 号公告。

#### (八) 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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
西藏金泰工贸有限责任公司、孙建义	西藏阿里地区日土县多玛结则茶卡盐湖矿区采矿权	2011年8月8日	67,213,115	0		是	评估基础上的协议定价	是	是	0	其他

本次收购的资产为西藏阿里地区日土县多玛结则茶卡盐湖矿区的采矿权，多玛结则茶卡盐湖矿区位于西藏阿里地区日土县东汝乡，为液体矿，矿物分布均匀，卤水化学类型为碳酸盐型，经《结则茶卡盐湖矿区地质详查报告》勘界的地表卤水面积为 113.05km<sup>2</sup>，湖水平均水深 17.01m，地表卤水体积为 19.66×108m<sup>3</sup>。

结则茶卡盐湖地表卤水的主要矿物成分为硼、锂、钠和钾，根据黑龙江省第六地质勘察院出具的《结则茶卡矿区硼、锂、钠和钾矿资源储量核实报告》（以下简称《储量核实报告》），其平均品位和控制内蕴资源量（332）为：硼酸（B<sub>2</sub>O<sub>3</sub>），平均品位为 820.95mg/L，内蕴资源量为 161.40 万吨；氯化钾（KCL），平均品位为 4984.44mg/L，内蕴资源量为 979.94 万吨；氯化锂（LiCl），平均品位为 1173.38mg/L，内蕴资源量为 230.69 万吨。

本次收购为公司与上海北方企业（集团）有限公司共同完成，公司和上海北方企业（集团）有限公司合计支付交易对方结则茶卡盐湖补偿对价 1 亿元，取得结则茶卡盐湖 61% 的权益；其中，公司支付 67,213,115 元，上海北方企业(集团)有限公司支付 32,786,885 元。因本公司董事长兼法定代表人朱贤麟，任上海北方企业(集团)有限公司董事长兼法定代表人，公司董事曾云，任上海北方企业(集团)有限公司董事，依《股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

关于本次收购资产及关联交易的具体说明，详见 2011 年 3 月 24 日、2011 年 6 月 30 日、2011 年 8 月 9 日《中国证券报》以及上海证券交易所网站公司临 2011-005 号、临 2011-014 号、临 2011-018 号公告。

## 2、 出售资产情况

## (九) 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
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)		上海北方企业(集团)有限公司委托公司按照其持有的泉州市上实置业有限公司的股权比例对泉州市上实置业有限公司管理运营并支付管理费	根据交易的销金额确定				

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	购买商品以外的资产	公司与关联企业上海北方企业(集团)有限公司共同购买多玛结则茶卡盐湖矿区的矿权	评估基础上的协议定价		1,693,151,000	100,000,000

公司与上海北方企业(集团)有限公司于2011年8月8日与交易对方签署了《西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权转让及结则茶卡盐湖补偿对价支付之补充协议》,公司、北方集团合计支付交易对方结则茶卡盐湖补偿对价1亿元,取得结则茶卡盐湖61%的权益;其中,公司支付67,213,115元,取得结则茶卡盐湖41%的权益;北方集团支付32,786,885元,取得结则茶卡盐湖20%的权益。因本公司董事长兼法定代表人朱贤麟,任上海北方企业(集团)有限公司董事长兼法定代表人,公司董事曾云,任上海北方企业(集团)有限公司董事,依《股票上市规则》,本次交易构成关联交易。

## (十) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,295,000,000.00
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,295,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	125.53
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	1,295,000,000.00
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,295,000,000.00

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位:元 币种:人民币

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易
中国建设银行股份有限公司	200,000,000	2011年8月3日	2011年10月8日				是		否

根据公司第五届董事会第五届董事会第二十一一次(临时)董事会会议决议,同意公司的控股比例为 60%的孙公司上海地产北方建设有限公司利用闲置资金 2 亿元购买中国建设银行股份有限公司“利得盈”VIP 尊享理财产品 2011 年第 91 期,该产品类别为保本浮动收益型理财产品,预期最高年化收益率为 5.8%,投资起始日为 2011 年 8 月 3 日,到期日为 2011 年 10 月 8 日共计 66 天。具体内容详见 2011 年 8 月 4 日《中国证券报》公司临 2011-015 号公告。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

#### 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

#### (十一) 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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	上海市闸北区国有资产监督管理委员会在公司重大资产重组过程中作出业绩承诺：如果上市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 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。	承诺履行中。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

#### (十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

#### (十三) 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

本报告期公司及其董事、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。

#### (十四) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

#### (十五) 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
西藏城投第五届董事会第十七次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B006	2011 年 2 月 15 日	www.sse.com.cn
西藏城投关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B006	2011 年 2 月 15 日	www.sse.com.cn
西藏城投 2011 年第一次临时股东大会	《中国证券报》A12	2011 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn

会决议公告			
西藏城投关于全资孙公司诉讼进展的公告	《中国证券报》B016	2011年3月19日	www.sse.com.cn
西藏城投关于收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权进展的公告	《中国证券报》A32	2011年3月24日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届董事会第十八次（定期）会议决议公告	《中国证券报》B090	2011年3月25日	www.sse.com.cn
西藏城投年报、年报摘要	《中国证券报》B090	2011年3月25日	www.sse.com.cn
西藏城投关联交易的公告	《中国证券报》B090	2011年3月25日	www.sse.com.cn
西藏城投关于召开公司2010年年度股东大会的通知	《中国证券报》B090	2011年3月25日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B090	2011年3月25日	www.sse.com.cn
西藏城投关于全资孙公司签订借款合同的公告	《中国证券报》B015	2011年4月13日	www.sse.com.cn
西藏城投2010年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B019	2011年4月16日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届董事会第十九次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B012	2011年4月26日	www.sse.com.cn
西藏城投2011年第一季度报告	《中国证券报》B012	2011年4月26日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届董事会第二十次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B014	2011年6月24日	www.sse.com.cn
西藏城投股权收购及矿权完善进展情况的公告	《中国证券报》B007	2011年6月30日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届董事会第二十一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B010	2011年8月4日	www.sse.com.cn
西藏城投关于控股孙公司购买理财产品的公告	《中国证券报》B010	2011年8月4日	www.sse.com.cn
西藏城投第五届董事第二十二次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B060	2011年8月9日	www.sse.com.cn
西藏城投关联交易暨涉及采矿权信息的公告	《中国证券报》B060	2011年8月9日	www.sse.com.cn



## 七、财务会计报告

## (一) 财务报表

## 合并资产负债表

2011年6月30日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,364,294,767.51	1,002,603,815.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		118,506,290.52	27,727,200.17
预付款项		158,899,623.70	177,894,999.30
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		407,497,857.23	300,213,912.09
买入返售金融资产			
存货		7,428,031,606.54	6,925,918,591.04
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,477,230,145.50	8,434,358,517.74
<b>非流动资产：</b>			
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		300,709,275.71	301,622,904.74
投资性房地产		98,505,378.09	106,863,136.02
固定资产		7,430,654.81	7,408,416.59

在建工程			
工程物资			
固定资产清理		2,400.00	4,933,099.16
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		432,988.80	595,359.66
递延所得税资产		8,245,949.91	19,182,960.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		415,326,647.32	440,605,876.37
资产总计		9,892,556,792.82	8,874,964,394.11
<b>流动负债：</b>			
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		443,376,469.50	589,954,912.26
预收款项		1,987,635,782.38	1,697,290,935.94
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		505,041.30	429,543.72
应交税费		68,330,297.05	71,683,689.82
应付利息		7,181,688.21	6,017,972.22
应付股利			
其他应付款		1,962,212,336.50	1,756,006,733.02
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			
其他流动负债			

流动负债合计		4,469,241,614.94	4,121,383,786.98
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,388,650,000.00	3,816,150,000.00
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		3,051,352.14	3,129,433.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,391,701,352.14	3,819,279,433.02
负债合计		8,860,942,967.08	7,940,663,220.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		7,666,274.31	7,666,274.31
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		39,970,709.29	39,970,709.29
一般风险准备			
未分配利润		287,533,272.40	184,747,852.48
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		910,875,254.00	808,089,834.08
少数股东权益		120,738,571.74	126,211,340.03
所有者权益合计		1,031,613,825.74	934,301,174.11
负债和所有者权益 总计		9,892,556,792.82	8,874,964,394.11

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**

2011年6月30日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		79,761,666.88	576,152.65
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		216,416.40	
应收利息			
应收股利		229,448,297.47	
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		309,426,380.75	5,576,152.65
<b>非流动资产：</b>			
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		1,454,339,623.73	1,455,651,657.66
投资性房地产			
固定资产		470,485.72	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		1,454,810,109.45	1,456,110,110.25
资产总计		1,764,236,490.20	1,461,686,262.90
<b>流动负债：</b>			
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		96,332.64	
应付股利			
其他应付款		203,159,200.97	202,919,200.97
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		203,255,533.61	202,981,360.97
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		74,500,000.00	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		74,500,000.00	
负债合计		277,755,533.61	202,981,360.97
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
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		-30,999,071.39	-258,775,126.05

所有者权益(或股东权益) 合计		1,486,480,956.59	1,258,704,901.93
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		1,764,236,490.20	1,461,686,262.90

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**  
2011 年 1—6 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		449,915,673.23	732,203,137.53
其中：营业收入		449,915,673.23	732,203,137.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		332,096,605.78	591,554,318.40
其中：营业成本		231,694,838.62	509,927,638.06
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		59,986,985.83	59,918,177.21
销售费用		2,138,218.61	7,715,469.10
管理费用		20,512,586.30	13,518,664.26
财务费用		18,707,441.58	-19,777.05
资产减值损失		-943,465.16	494,146.82
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）		738,965.59	-10,596,345.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		118,558,033.04	130,052,474.04
加：营业外收入		18,526,850.02	
减：营业外支出		100,076.02	757,407.73
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		136,984,807.04	129,295,066.31

减：所得税费用		34,936,064.85	35,620,041.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,048,742.19	93,675,025.15
归属于母公司所有者的净利润		102,785,419.92	96,168,883.54
少数股东损益		-736,677.73	-2,493,858.39
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.178	0.167
（二）稀释每股收益		0.178	0.167
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

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**  
2011 年 1—6 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		9,576,818.62	
减：营业成本		4,212,539.85	
营业税金及附加		531,120.62	
销售费用		457,894.84	
管理费用		3,143,202.32	2,304,509.85
财务费用		1,592,269.87	2,653.84
资产减值损失			
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）		228,136,263.54	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		227,776,054.66	-2,307,163.69
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		227,776,054.66	-2,307,163.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		227,776,054.66	-2,307,163.69
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.40	-0.01
（二）稀释每股收益		0.40	-0.01
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

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  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		549,342,893.01	547,384,480.47
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		419,877,620.56	1,110,963,356.86
经营活动现金流入小计		969,220,513.57	1,658,347,837.33
购买商品、接受劳务支付的现金		535,201,341.49	557,162,735.29
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		6,977,459.16	3,732,076.80
支付的各项税费		93,630,402.67	67,086,909.66
支付其他与经营活动有关的现金		415,537,936.13	1,283,492,012.37
经营活动现金流出小计		1,051,347,139.45	1,911,473,734.12
经营活动产生的现金流量净额		-82,126,625.88	-253,125,896.79
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,652,594.62	900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,652,594.62	900,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		462,807.17	675,177.00
投资支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计		462,807.17	675,177.00
投资活动产生的现金流量净额		1,189,787.45	224,823.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		904,500,000.00	2,745,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		904,500,000.00	3,345,000,000.00
偿还债务支付的现金		332,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		128,372,209.20	134,840,772.64
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		1,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		461,872,209.20	174,840,772.64
筹资活动产生的现金流量净额		442,627,790.80	3,170,159,227.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		361,690,952.37	2,917,258,153.57
加：期初现金及现金等价物余额		1,002,603,815.14	1,544,426,022.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,364,294,767.51	4,461,684,175.59

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,576,818.62	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		85,254,168.77	2,850,120.66
经营活动现金流入小计		94,830,987.39	2,850,120.66
购买商品、接受劳务支付的现金		4,020,039.85	
支付给职工以及为职工支付的现金		174,600.00	107,100.00
支付的各项税费		1,014,901.09	205,363.79
支付其他与经营活动有关的现金		83,374,076.22	1,981,747.76
经营活动现金流出小计		88,583,617.16	2,294,211.55
经营活动产生的现金流量净额		6,247,370.23	555,909.11
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,856.00	515,598.00
投资支付的现金			

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		61,856.00	515,598.00
投资活动产生的现金流量净额		-61,856.00	-515,598.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		74,500,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		74,500,000.00	
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		1,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,500,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		73,000,000.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		79,185,514.23	40,311.11
加：期初现金及现金等价物余额		576,152.65	40,909.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		79,761,666.88	81,220.44

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



(五)所有者										
1. 资本公积										
2. 盈余公积										
3. 盈余公积										
4. 其他										
(六)专项储										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末	575,704,998.00	7,666,274.31			39,970,709.29		287,533,272.40		120,738,571.74	1,031,613,825.74

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	资本公	减:库	专项	盈余公积	一般	未分配利润	其他		
一、上年年末余	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
加:										
前期										
其他										
二、本年初余	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							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15
(一) 净利润							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15
(二) 其他综合										
上述(一)和(二)							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15



(三) 所有者投									
1. 所有者投入资									
2. 股份支付计入									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险									
3. 对所有者(或									
4. 其他									
(五) 所有者权									
1. 资本公积转增									
2. 盈余公积转增									
3. 盈余公积弥补									
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	575,704,998.00				14,476,454.02		191,183,818.77		126,486,451.49 907,851,722.28

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库	专项	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-258,775,126.05	1,258,704,901.93
加:会计政								
前期								
其他								
二、本年年初余	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-258,775,126.05	1,258,704,901.93
三、本期增减变							227,776,054.66	227,776,054.66
(一)净利润							227,776,054.66	227,776,054.66
(二)其他综合								
上述(一)和(二)							227,776,054.66	227,776,054.66
(三)所有者投								
1.所有者投入资								
2.股份支付计入								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险								
3.对所有者(或								
4.其他								
(五)所有者权								

1. 资本公积转增								
2. 盈余公积转增								
3. 盈余公积弥补								
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	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-30,999,071.39	1,486,480,956.59

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	专项	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余	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								
前期								
其他								
二、本年年初余	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							-2,307,163.69	-2,307,163.69
(一) 净利润							-2,307,163.69	-2,307,163.69
(二) 其他综合								
上述(一)和(二)							-2,307,163.69	-2,307,163.69
(三) 所有者投								

1. 所有者投入资								
2. 股份支付计入								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险								
3. 对所有者(或								
4. 其他								
(五) 所有者权								
1. 资本公积转增								
2. 盈余公积转增								
3. 盈余公积弥补								
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	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-313,125,072.93	1,204,354,955.05

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

## (二) 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）。

### （三）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：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和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	单项金额重大的具体标准为：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%

(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
机器设备	5-6	3、5	3.16-4.85
电子设备	4-5	3、5	3.16-4.85
运输设备	4-5	3、5	3.16-4.85

(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

(四) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	租金收入、房产销售及代理收入等	5%

企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
土地增值税	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%

注：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%。

(五) 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			
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			
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			

(六) 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：	372,024.92	186,200.79
银行存款：	1,363,896,720.71	1,002,373,104.13
其他货币资金：	26,021.88	44,510.22
合计	1,364,294,767.51	1,002,603,815.14

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	34,343,310.28	27.80	4,024,239.90	11.72	31,709,056.85	96.97	3,981,856.68	12.56
组合 2	38,956.00	0.03						
组合 3	88,148,264.14	71.37						
组合小计	122,530,530.42	99.20	4,024,239.90		31,709,056.85	96.97	3,981,856.68	12.56
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	0.8	990,000.00	100.00	990,000.00	3.03	990,000.00	100.00
合计	123,520,530.42	/	5,014,239.90	/	32,699,056.85	/	4,971,856.68	/

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	8,977,704.02	26.14	89,777.04	6,744,467.59	21.27	67,444.67
1 至 2 年	401,017.00	1.17	20,050.85			
2 至 3 年	23,389,085.85	68.10	2,338,908.60	23,389,085.85	73.76	2,338,908.60
5 年以上	1,575,503.41	4.59	1,575,503.41	1,575,503.41	4.97	1,575,503.41
合计	34,343,310.28	100.00	4,024,239.90	31,709,056.85	100.00	3,981,856.68

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、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
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	19,136,693.93	4.50	15,339,676.82	80.16	17,971,607.13	5.64	15,325,525.20	85.28
组合 2	2,292,930.87	0.54	2,292,930.87	100.00	7,292,930.87	2.29	2,292,930.87	31.44
组合 3	403,700,840.12	94.96			193,567,830.16	60.71		
组合小计	425,130,464.92	100.00	17,632,607.69		218,832,368.16	68.64	17,618,456.07	8.05
合计	425,130,464.92	/	17,632,607.69	/	318,832,368.16	/	18,618,456.07	/



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	3,273,622.40	17.10	32,736.62	2,099,844.40	11.68	20,998.43
1 至 2 年	485,796.10	2.54	24,289.80	497,527.30	2.77	24,876.37
2 至 3 年	18,900.00	0.10	1,890.00	18,900.00	0.11	1,890.00
3 至 4 年	96,007.76	0.50	28,802.33	96,007.76	0.53	28,802.33
4 至 5 年	20,739.20	0.11	10,369.60	20,739.20	0.12	10,369.60
5 年以上	15,241,588.47	79.65	15,241,588.47	15,238,588.47	84.79	15,238,588.47
合计	19,136,653.93	100.00	15,339,676.82	17,971,607.13	100.00	15,325,525.20

(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(%)
应收桥东居民超面积款		217,235,422.57	1 年以内	51.10
应收 2、4 街坊居民超面积款		186,457,004.35	1 年以内	43.86
上海集银房地产开发有限公司		5,550,502.00	5 年以上	1.31
江桥维修基金		2,375,723.14	5 年以上	0.56
协和基地垫付款		2,060,000.00	5 年以上	0.48
合计	/	413,678,652.06	/	97.31

(4) 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(%)
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	0.34
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.19
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
合计	/	2,292,930.87	0.54

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	158,729,723.70	99.89	177,894,999.30	100.00
1 至 2 年	169,900.00	0.11		
合计	158,899,623.70	100.00	177,894,999.30	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		157,900,000.00	1 年以内	预付土地款
动迁个人		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		317,550.00	1 年以内	预付销售代理费
西藏地勘局地热地质大队		216,416.40	1 年以内	预付款
上海国美电器有限公司		37,828.00	1 年以内	预付款
合计	/	158,830,652.54	/	/

(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
库存商品	126,139,015.00		126,139,015.00	431,809,054.75		431,809,054.75
开发成本	6,847,857,824.43		6,847,857,824.43	6,301,974,976.71		6,301,974,976.71
开发产品	454,034,767.11		454,034,767.11	192,134,559.58		192,134,559.58
合计	7,428,031,606.54		7,428,031,606.54	6,925,918,591.04		6,925,918,591.04

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少 本期转入存货	其他减少	期末余额
和源福邸	32,956,911.26		32,956,911.26		-
和源祥邸	24,020,049.35	3,093,583.45			27,113,632.80

彭浦十期 C 块一期	41,731,012.52				41,731,012.52
彭浦十期 C 块二期	2,055,150.00	5,626,120.80			7,681,270.80
桥东二期旧改项目	192,678,061.41	52,844,676.77			245,522,738.18
合计	293,441,184.54	61,564,381.02	32,956,911.26	-	322,048,654.30

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 322,048,654.30 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							
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20	20	14,114.89	3,497.83	10,617.06	945.31	575.27
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	41	41	16,346.97	-16.72	16,363.69		-320.01
二、联营企业							

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管理有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00		10	10
上海政友城建开发公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10
上海沪欣房产公司	8,552,205	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5
上海盛瑞	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	5	5

房地产开发经营有限公司							
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
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20,835,701.48	398,404.90	21,234,106.38		752,131.29	20	20
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	248,695,411.00	248,642,698.26	-1,312,033.93	247,330,664.33			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	134,476,133.34		6,613,096.48	127,863,036.86
1.房屋、建筑物	134,476,133.34		6,613,096.48	127,863,036.86
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	27,612,997.32	2,262,692.56	518,031.11	29,357,658.77
1.房屋、建筑物	27,612,997.32	2,262,692.56	518,031.11	29,357,658.77
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	106,863,136.02	-2,262,692.56	6,095,065.37	98,505,378.09
1.房屋、建筑物	106,863,136.02	-2,262,692.56	6,095,065.37	98,505,378.09
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	106,863,136.02	-2,262,692.56	6,095,065.37	98,505,378.09
1.房屋、建筑物	106,863,136.02	-2,262,692.56	6,095,065.37	98,505,378.09
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,262,692.56 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:	14,151,369.98	409,819.17			14,561,189.15
其中：房屋及建筑物	9,730,822.13				9,730,822.13
机器设备					
运输工具	3,399,507.49	327,218.17			3,726,725.66
电子设备	802,286.00	32,945.00			835,231.00
其他设备	218,754.36	49,656.00			268,410.36
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	6,742,953.39	28,132.50	359,448.45		7,130,534.34
其中：房屋及建	3,396,416.93		184,422.84		3,580,839.77

建筑物					
机器设备					
运输工具	2,784,719.91	25,904.77	103,766.11		2,914,390.79
电子设备	388,665.88	2,159.33	66,546.24		457,371.45
其他设备	173,150.67	68.40	4,713.26		177,932.33
三、固定资产账面净值合计	7,408,416.59	/	/		7,430,654.81
其中：房屋及建筑物	6,334,405.20	/	/		6,149,982.36
机器设备		/	/		
运输工具	614,787.58	/	/		812,334.87
电子设备	413,620.12	/	/		377,859.55
其他设备	45,603.69	/	/		90,478.03
四、减值准备合计		/	/		
其中：房屋及建筑物		/	/		
机器设备		/	/		
运输工具		/	/		
五、固定资产账面价值合计	7,408,416.59	/	/		7,430,654.81
其中：房屋及建筑物	6,334,405.20	/	/		6,149,982.36
机器设备		/	/		
运输工具	614,787.58	/	/		812,334.87
电子设备	413,620.12	/	/		377,859.55
其他设备	45,603.69	/	/		90,478.03

本期折旧额：387,580.95 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		
沪太路 80 弄 7 号房屋	3,866,871.88		
奥迪车	2,400.00	2,400.00	车辆待售，售价未定
合计	4,933,099.16	2,400.00	/

11、 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	595,359.66		162,370.86		432,988.80
合计	595,359.66		162,370.86		432,988.80

12、 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	2,523,440.54	17,401,618.16
未实现内部交易损益	5,722,509.37	1,781,342.04
小计	8,245,949.91	19,182,960.20
递延所得税负债:		
资产评估增值	3,051,352.14	3,129,433.02
小计	3,051,352.14	3,129,433.02

(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	10,093,762.16
未实现内部交易损益	22,890,037.48
小计	32,983,799.64
可抵扣差异项目:	
资产评估增值	12,205,408.56
小计	12,205,408.56

13、 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	23,590,312.75	58,221.40	1,001,686.56		22,646,847.59
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	25,040,312.75	58,221.40	1,001,686.56		24,096,847.59

14、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	399,203,711.45	534,857,845.61
1-2 年	3,962,139.15	14,886,447.75
2-3 年	20,349,759.46	20,349,759.46
3 年以上	19,860,859.44	19,860,859.44
合计	443,376,469.50	589,954,912.26

(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
上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	4,831,640.00
合计	4,831,640.00	4,831,640.00

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因	账龄
上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	未付动迁款	3 年以上
上海市闸北区北站街道办事处	3,113,280.00	未付动迁款	2-3 年



五洋建设集团股份有限公司	2,859,808.96	尚未结算的工程 款	1-2 年
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.32	未付工程款	3 年以上
某动迁居民	1,700,000.00	未付动迁款	3 年以上

15、 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	1,391,763,228.00	1,623,849,288.44
1-2 年	595,556,431.72	73,125,524.84
2-3 年	2,000.00	2,000.00
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	1,987,635,782.38	1,697,290,935.94

(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。

16、 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		5,194,650.25	5,194,650.25	
二、职工福利费		17,750.00	17,750.00	
三、社会保险费	41,015.55	1,394,350.46	1,386,366.06	48,999.95
四、住房公积金	2,735.00	389,359.00	384,017.00	8,077.00
五、辞退福利				
六、其他		3,017.60	3,017.60	
工会经费和职工教育经费	385,793.17	165,515.66	103,344.48	447,964.35
合计	429,543.72	7,164,642.97	7,089,145.39	505,041.30

17、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-71,274,001.88	-61,600,615.98
企业所得税	30,467,369.40	48,461,712.15
个人所得税	-11,180.37	-11,180.37
城市维护建设税	-4,980,144.94	-4,303,232.88
房产税	526,181.06	1,619,594.32
土地使用税	418,969.99	387,069.70
土地增值税	115,513,713.51	89,547,604.40
教育费附加	-2,340,583.92	-1,847,814.11
河道管理费	-190.21	-579,611.82

其他	10,164.41	10,164.41
合计	68,330,297.05	71,683,689.82

18、 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	7,181,688.21	6,017,972.22
合计	7,181,688.21	6,017,972.22

19、 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	644,984,925.37	1,042,159,992.41
1-2 年	1,103,222,614.78	502,486,279.97
2-3 年	2,561,492.13	2,603,016.13
3 年以上	211,443,304.22	208,757,444.51
合计	1,962,212,336.50	1,756,006,733.02

(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
上海北方企业（集团）有限公司	91,620.00	116,070.00
上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
上海市和田地区深化治理办公室	10,000.00	10,000.00
西藏金泰工贸有限责任公司	15,812,945.00	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	18,284,797.00	18,309,247.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因
上海市闸北区国有资产投资公司	700,000,000.00	桥东项目前期启动资金
上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	400,000,000.00	桥东项目前期启动资金
江桥动迁房预购款	141,796,528.81	动迁房定制款
上海市闸北区建设和交通委员会	25,502,427.00	未付旧区改造款
西藏北路动迁补偿费	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	通河房产房源抵作动迁及配套及基地零星购房介入款

20、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	720,000,000.00
保证借款	3,667,500,000.00	3,095,000,000.00
信用借款	1,150,000.00	1,150,000.00
合计	4,388,650,000.00	3,816,150,000.00

(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	5.49	1,000,000,000.00	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	5.96	695,000,000.00	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	6.40	700,000,000.00	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	6.10	550,000,000.00	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	/	/	/	/	3,152,500,000.00	2,902,500,000.00

21、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

22、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

23、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	39,970,709.29			39,970,709.29
合计	39,970,709.29			39,970,709.29

24、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	184,747,852.48	/
调整后 年初未分配利润	184,747,852.48	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	102,785,419.92	/
期末未分配利润	287,533,272.40	/

25、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	409,908,795.23	726,055,753.93
其他业务收入	40,006,878.00	6,147,383.60
营业成本	231,694,838.62	509,927,638.06

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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	409,908,795.23	219,802,860.97	726,055,753.93	506,344,780.07
销售代理		4,212,539.85		
合计	409,908,795.23	224,015,400.82	726,055,753.93	506,344,780.07

(3) 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) 房产销售				
越秀苑二期 1 号楼			149,012,656.00	80,665,794.50
和源福邸	47,976,733.00	22,355,307.74	478,214,803.60	375,870,535.06
越秀苑车位	2,578,000.00	800,000.00	1,540,000.00	
和源企业广场	279,246,287.13	151,025,522.10		
北方佳苑车库	2,255,000.00	1,500,000.00		
富友家园	8,671,706.10	6,748,477.24	15,428,398.23	7,599,372.08
和泰花园车库	1,150,000.00	700,000.00		
和源大楼	68,031,069.00	36,673,553.89	75,959,376.10	39,990,228.55

和源名邸			5,900,520.00	2,203,849.88
和田公寓				15,000.00
(2) 销售代理		4,212,539.85		
合计	409,908,795.23	224,015,400.82	726,055,753.93	506,344,780.07

26、 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	22,843,839.94	33,560,590.73	租金收入、房产销售及代理收入等
城市维护建设税	1,599,293.79	2,349,241.35	
教育费附加	863,069.63	1,006,817.71	
土地增值税	34,345,145.68	22,684,014.02	
房产税			
河道管理费	335,636.79	317,513.40	
合计	59,986,985.83	59,918,177.21	/

27、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
售楼处费用	945,154.27	1,016,072.17
营销费用	1,045,809.34	6,699,396.93
交易手续费	147,255.00	
合计	2,138,218.61	7,715,469.10

28、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	7,458,516.97	4,362,876.00
日常费用	5,512,681.66	4,560,507.08
专业服务费	2,058,198.75	2,329,494.00
税金	4,189,499.89	1,596,226.64
折旧	375,169.79	281,218.54
低值易耗品	4,704.00	5,939.00
递延及其他资产摊销	162,370.86	154,298.00
其他	751,444.38	228,105.00
合计	20,512,586.30	13,518,664.26

29、 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	17,683,332.64	174,946.21
利息收入	-547,458.95	-277,348.98

手续费	1,571,567.89	82,625.72
合计	18,707,441.58	-19,777.05

30、 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	900,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-161,497.74	-11,496,345.09
处置长期股权投资产生的投资收益	463.33	
合计	738,965.59	-10,596,345.09

(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	900,000.00	
合计	900,000.00	900,000.00	/

(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		63,420.68	公司已注销
上海润华置业有限公司		-11,744,819.78	公司已注销
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	1,150,536.19	185,054.01	公司盈利增加
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	-1,312,033.93		2010 年新增投资
合计	-161,497.74	-11,496,345.09	/

31、 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	-943,465.16	494,146.82
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	-943,465.16	494,146.82

(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
非流动资产处置利得合计	13,177,600.84		
违约金收入	29,021.00		
其他	5,320,228.18		
合计	18,526,850.02		

32、 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
对外捐赠	100,000.00	115,000.00	
罚款、滞纳金支出	76.02		
其他		642,407.73	
合计	100,076.02	757,407.73	

33、 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	22,374,091.22	35,620,041.16
递延所得税调整	12,561,973.63	
合计	34,936,064.85	35,620,041.16

34、 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	102,048,742.19	93,675,025.15
加：资产减值准备	-943,465.16	494,146.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	375,169.79	293,564.26
无形资产摊销		6,139.99

长期待摊费用摊销	162,370.86	154,298.16
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)		
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)	19,087,000.00	
投资损失(收益以“—”号填列)	-738,965.59	10,596,345.09
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	10,937,010.29	
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)	-381,844,656.33	-633,352,594.31
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-179,067,659.89	-101,180,516.93
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	347,857,827.96	376,187,694.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-82,126,625.88	-253,125,896.79
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,364,294,767.51	4,461,684,175.59
减: 现金的期初余额	1,002,603,815.14	1,544,426,022.02
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	361,690,952.37	2,917,258,153.57

## (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	1,364,294,767.51	1,002,603,815.14
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款		
可随时用于支付的其他货币资金		
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	1,364,294,767.51	1,002,603,815.14

## (七) 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
闸北区国资委	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	陈卫东	房地产开发	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	陈卫东	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	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	房地产开发	30,000	60	60	685474443
上海北方广富林置业有限公司	有限责任公司	文汇路1128号501室	陈卫东	房地产开发	5,000	100	100	560139668

上海和田房地产业公司	有限责任公司	闻喜路1223弄10号甲	江传胜	绿化服务	50	100	100	133092017
------------	--------	--------------	-----	------	----	-----	-----	-----------

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								
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
二、联营企业								

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	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					
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	14,114.89	3,497.83	10,617.06	945.31	575.27
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	16,346.97	-16.72	16,363.69		-320.01
二、联营企业					

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
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他	833016242
上海建政房地产开发公司	其他	133021972
上海海爽实业有限公司	其他	631442710
西藏金泰工贸有限责任公司	其他	630348255
上海和诚房地产有限公司	其他	74190885X

5、关联交易情况

(1)公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
上海北方企业(集团)有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	股权托管			根据托管股权的收益确定	

(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	116,868

(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
海北方企业（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	90,000,000.00	2016 年 6 月 25 日~ 2018 年 6 月 24 日	否

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	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
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	上海北方企业房地产经纪有限公司	317,550.00	317,550.00	317,550.00	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	上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	4,831,640.00
其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	91,620.00	116,070.00
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	10,000.00	10,000.00
其他应付款	西藏金泰工贸有限责任公司	15,812,945.00	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

(八) 股份支付:

无

(九) 或有事项:

无

(十) 承诺事项:

无

(十一) 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		

(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、 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	248,642,698.26	-1,312,033.93	247,330,664.33				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	9,576,818.62	
营业成本	4,212,539.85	

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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
销售代理	9,576,818.62	4,212,539.85		
合计	9,576,818.62	4,212,539.85		

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	229,448,297.47	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,312,033.93	
合计	228,136,263.54	

(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	229,448,297.47		现金分红
合计	229,448,297.47		/

(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	-1,312,033.93		2010 年 12 月新增投资
合计	-1,312,033.93		/

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	227,776,054.66	-2,307,163.69
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,822.87	8,163.63
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
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）	1,500,000.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-228,136,263.54	
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,783,583.60	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	274,172.64	2,854,909.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,247,370.23	555,909.11
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	79,761,666.88	81,220.44

减：现金的期初余额	576,152.65	40,909.33
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	79,185,514.23	40,311.11

(十二) 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	13,177,600.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,017,256.16
所得税影响额	-7,798,714.25
合计	23,396,142.75

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	11.96	0.178	0.178
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.24	0.138	0.138



## 八、备查文件目录

- 1、 载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 2、 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、 报告期内在中国证监会指定的报纸——《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件。

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2011 年 8 月 26 日