

**西藏城市发展投资股份有限公司**

**600773**

**2011 年年度报告**

# 目录

一、 重要提示.....	3
二、 公司基本情况.....	3
三、 会计数据和业务数据摘要.....	5
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构.....	16
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告.....	20
九、 监事会报告.....	32
十、 重要事项.....	33
十一、 财务会计报告.....	45
十二、 备查文件目录.....	119

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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	符蓉	符蓉
联系地址	上海市天目中路 380 号 23 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	xztcsh@gmail.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

(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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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、西藏雅砻

(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	470,102,163.84
利润总额	491,987,726.43
归属于上市公司股东的净利润	292,448,621.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	264,509,713.69
经营活动产生的现金流量净额	-50,981,319.30

#### (二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	13,176,443.14	7,458,505.08	19,700,603.17
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-653,510.27
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	565,117.81		
受托经营取得的托管费收入	2,000,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,709,119.45	-288,954.85	3,889,246.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,768,083.00		2,732,078.26
少数股东权益影响额	-175,164.96	-1,418,466.05	
所得税影响额	-9,104,690.85	-506,034.79	-998,750.00

合计	27,938,907.59	5,245,049.39	24,669,667.24
----	---------------	--------------	---------------

(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	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	2,920,757,748.07	864,651,665.64	237.80	439,395,777.45
营业利润	470,102,163.84	154,284,572.06	204.70	101,792,554.50
利润总额	491,987,726.43	153,991,084.86	219.49	105,681,422.58
归属于上市公司股东的净利润	292,448,621.28	115,227,172.52	153.80	77,277,087.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	264,509,713.69	109,982,123.13	140.50	52,607,420.20
经营活动产生的现金流量净额	-50,981,319.30	-2,671,598,426.78	不适用	-518,676,155.87
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额	8,388,469,896.97	8,874,964,394.11	-5.48	497,978,724.42
负债总额	7,154,087,208.75	7,940,663,220.00	-9.91	4,165,592,027.29
归属于上市公司股东的所有者权益	1,100,538,455.36	808,089,834.08	36.19	685,196,387.25
总股本	575,704,998.00	575,704,998.00	不适用	575,704,998.00

主要财务指标	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.51	0.20	155.00	0.22
稀释每股收益(元/股)	0.51	0.20	155.00	0.22
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.51	0.20	155.00	0.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.46	0.19	142.11	0.15
加权平均净资产收益率(%)	30.64	15.51	增加15.13个百分点	11.80
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	27.72	14.81	增加12.91个百分点	8.33
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.09	-4.64	不适用	-0.90
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.91	1.40	36.43	1.19
资产负债率(%)	85.28	89.47	减少4.19个百分点	83.65

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	382,907,667	66.51						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	36,066,012	6.26						36,066,012	6.26
其中：境内非国有法人持股	36,066,012	6.26						36,066,012	6.26
境内自然人持股	0	0.00						0	0.00
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	192,797,331	33.49						192,797,331	33.49
1、人民币普通股	192,797,331	33.49						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	100.00						575,704,998	100.00

股份变动的批准情况

报告期内无限售股份变动的情况。

股份变动的过户情况

报告期内无股份变动过户的情况。

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## 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

2011年末股东总数		44,803户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		46,314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	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	冻结 36,066,012
崔玉安	境内自然人	0.28	1,637,920	1,173,216	0	未知
友勤投资有限公司	未知	0.22	1,270,000	-821,684	0	未知
马石彦	境内自然人	0.18	1,055,903	-815,984	0	未知



赵永康	境内自然人	0.16	943,279	903,779	0	未知
李文学	境内自然人	0.14	800,000	800,000	0	未知
中信证券股份有限公司融券专用证券账户	未知	0.14	778,330	778,330	0	未知
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.11	642,177	386,210	0	未知
中国农业银行股份有限公司—南方中证500指数证券投资基金(LOF)	其他	0.11	623,700	623,700	0	未知
中国农业银行股份有限公司—南方中证500指数证券投资基金(LOF)	其他	0.28	623,700	623,700	0	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			
崔玉安	1,637,920		人民币普通股		1,637,920	
友勤投资有限公司	1,270,000		人民币普通股		1,270,000	
马石彦	1,055,903		人民币普通股		1,055,903	
赵永康	943,279		人民币普通股		943,279	
李文学	800,000		人民币普通股		800,000	
中信证券股份有限公司融券专用证券账户	778,330		人民币普通股		778,330	
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	642,177		人民币普通股		642,177	
中国农业银行股份有限公司—南方中证500指数证券投资基金(LOF)	623,700		人民币普通股		623,700	
中国农业银行股份有限公司—南方中证500指数证券投资基金(LOF)	623,700		人民币普通股		623,700	
叶峰	600,000		人民币普通股		600,000	
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	周健
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

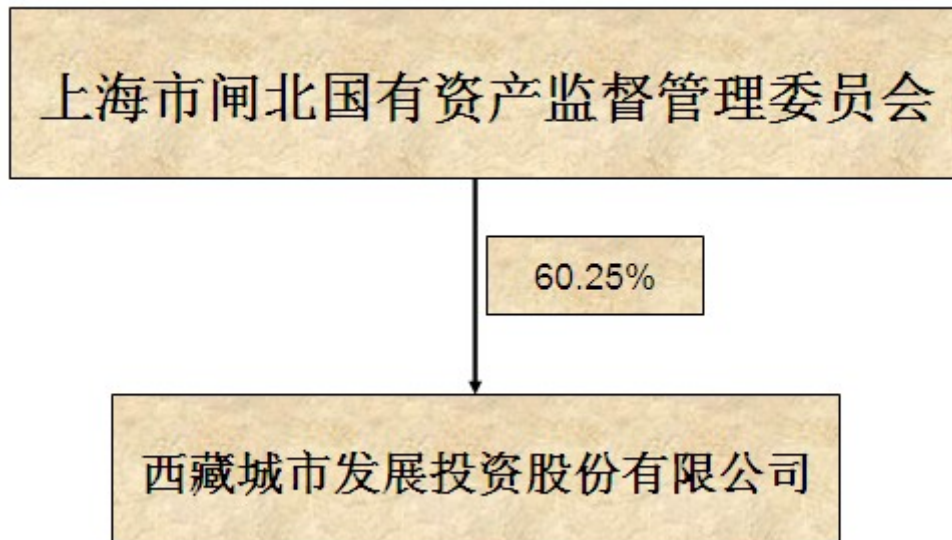
名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	周健
主要经营业务或管理活动	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规,经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责,负责监管闸北区区属国有资产,行使对所属国有资产监督管理和经营的权利,以

	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。

(4) 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	50	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		0	是
曾云	董事、总经理	男	43	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		62.76	是
陈卫东	董事、常务总经理	男	42	2009年12月15日	2012年7月2日	0	0		63.76	否

				日						
唐泽平	董事	男	54	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	58	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	49	2010年 8月30 日	2012年 7月2日	0	0		12.6	否
华伟	独立董事	男	42	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	41	2009年 12月15 日	2012年 7月2日	0	0		12.6	否
王列新	监事长	男	41	2009年 12月15 日	2012年 7月2日	0	0		5.95	是
吴素芬	监事	女	44	2009年 7月3日	2012年 7月2日	150,000	150,000		17.8	否
沈文	职工监事	女	29	2010年 2月5日	2012年 7月2日	0	0		18.77	否
于隽隽	副总经理	男	39	2011年 3月23 日	2012年 7月2日	0	0		43.4	否
黄静	副总经理	女	40	2011年 3月23 日	2012年 2月8日	0	0		46.9	否
陈宏	董事会秘 书	男	45	2009年 12月15 日	2011年 6月23 日	0	0		25.96	否
符蓉	董事会秘 书	女	29	2011年 6月23 日	2012年 7月2日	0	0		18.98	否
王信菁	财务总监	女	34	2009年 12月15 日	2012年 7月2日	0	0		31.07	否
合计	/	/	/	/	/	150,000	150,000	/	398.35	/

朱贤麟：1993年8月至今2011年1月，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、执行董事、总经理；2009年12月15日至今，任本公司董事、副总经理；2011年3月23日至今，任公司常务副总经理。

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月至今，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日至今，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。

于隽隽：1995年8月至今，上海北方城市发展投资有限公司，历任工程部员工、经理助理、副经理、经理、总经理助理；2011年3月23日，担任本公司副总经理。

黄静：1999年1月-2009年12月，上海北方企业（集团）有限公司公司，历任团委书记、营销部副经理、土地储备与动迁部经理；2010年1月至2012年2月8日，任上海北方城市发展投资有限公司总经理助理，兼任上海闸北动拆迁实业有限公司经理。2011年3月23日，担任本公司副总经理。

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2011年6月23日，任本公司董事会秘书。

符蓉：2008年7月-2009年12月，任上海北方城市发展投资有限公司企业发展部员工；2009年12月15日至今，任本公司证券事务代表；2011年6月23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	上海北方企业(集团)有限公司	董事长、党委副书记			是
朱贤麟	上海沪欣房地产发展有限公司	副董事长			否
朱贤麟	泉州市上实置业有限公司	董事长			否
朱贤麟	西藏国能矿业发展有限公司	董事			否
曾云	上海北方城市发展投资有限公司	副总经理			否
曾云	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	董事长			否
曾云	西藏国能矿业发展有限公司	董事长			是
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
陈卫东	上海北方城市发展投资有限公司	执行董事、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	上海北方广富林置业有限公司	执行董事			否
陈卫东	上海国投置业有限公司	执行董事			否
陈卫东	上海越秀置业有限公司	董事			否
陈卫东	上海星舜置业有限公司	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			是
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
沈文	上海星舜置业有限公司	监事			否
沈文	西藏国能矿业发展有限公司	监事			否
于隽隽	上海地产北方建设有限公司	总经理			否
于隽隽	西藏国能矿业发展有限公司	总经理			是
黄静	上海闸北动拆迁有限公司	执行董事、总经理			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
黄静	副总经理	聘任	经董事会决议聘任
黄静	副总经理	离任	因工作原因，于 2012 年 2 月 8 日辞去副总经理一职
于隽隽	副总经理	聘任	经董事会决议聘任
陈宏	董事会秘书	离任	因个人原因，辞去董事会秘书一职
符蓉	董事会秘书	聘任	经董事会决议聘任

### (五) 公司员工情况

在职员工总数	53
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
工程、建筑、环境	16
企业管理、行政	12
房地产开发、市场营销	8
法律、经济、金融	7
财务管理、会计、审计	7
其他	3

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	10
本科	24
大专及其他	18

## 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，其中独立董事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	8	0	0	否
曾云	否	9	9	8	0	0	否
陈卫东	否	9	9	8	0	0	否
唐泽平	否	9	9	8	0	0	否
董惠良	是	9	9	8	0	0	否
颜学海	是	9	9	8	0	0	否
华伟	是	9	9	8	0	0	否
张伏波	是	9	9	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
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；

④ 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 2011 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，对公司聘任高级管理人员发表了独立意见，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	2011 年公司为西藏证监局管辖区域内控规范试点单位，并在 2011 年 3 月 9 日交董事会审议并通过了《内部控制规范实施工作方案》。公司内部控制的目标是合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司成立了内控领导小组、工作小组并聘请了外部咨询机构协调公司对内部控制进行梳理和完善，形成了一套较完善的《内控手册》、《评价手册》以及《公司管理办法》，同时 2011 年期间公司对发现的内控缺陷进行了积极的整改，合理保

	证了财务报告相关内控运行有效。
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	公司内控评价工作遵循“全面性、重要性、客观性”的基本原则，在公司董事会的监督与指导下，结合 2011 年度内控建设工作成果，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五要素，对母公司西藏城投和重要的子公司北方城投财务报告内部控制进行评价，并出具评价报告。
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 2012 年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立和运行情况	公司已经建立财务报告内部控制制度并形成书面文件，董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2011 年 12 月 31 日（基准日）有效。
内部控制存在的缺陷及整改情况	在评价过程中，公司已经对发现的与财务报告相关的内部控制缺陷进行整改，下一步公司将致力于扩展到整个内部控制进行评价，对发现的缺陷及时整改。

#### (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，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) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

#### (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。

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

## 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
2010 年度股东大会	2011 年 4 月 15 日	《中国证券报》	2011 年 4 月 16 日

公司 2010 年年度股东大会于 2011 年 4 月 15 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 2010 年年度报告及摘要》、《公司 2010 年利润分配方案》、《关于聘请立信会计师事务所有限公司为公司 2011 年年报审计机构的议案》、《公司 2011 年董事、监事薪酬的议案》、《关于与上海北方企业（集团）有限公司签订委托管理协议的议案》，决议公告刊登在 2011 年 4 月 16 日《中国证券报》B019 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
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 3 月 2 日	《中国证券报》	2011 年 3 月 3 日

公司 2011 年度第一次临时股东大会于 2011 年 3 月 2 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《关于续聘立信会计师事务所有限公司的议案》，决议公告刊登在 2011 年 3 月 3 日《中国证券报》A12 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

报告期内，我国继续实行积极的财政政策和稳健的货币政策，在国内物价上涨压力加大、国际环境持续动荡的背景下，国务院不断加强和改善宏观调控，保持了经济的平稳较快发展。2011 年实现国内生产总值 471,564 亿元，同比增长 9.2%；国内通胀压力持续增大，全年 CPI 同比上涨 5.4%。

2011 年，房地产市场调控延续了 2010 年以来“增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设”的基本思路，继 2011 年 1 月，国务院出台楼市调控“新国八条”后，中央分别于 4

月、7月强调，巩固和扩大房地产市场调控成效，坚定不移地把调控政策落到实处。12月召开的经济工作会议中，中央再次明确，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。宏观政策下的房地产市场，一方面在“限购”、“限价”、“限贷”及房地产税制改革等措施下，投机投资性需求得到了抑制；另一方面在加大保障性住房建设，加大闲置土地的清理等措施下，增加了住房供给。总体看来，房地产市场调控效应日趋显现，房价过快增长势头得到遏制，市场供给结构进一步合理，房地产市场正逐步进入理性发展阶段。

近年来，受石油价格上涨和全球气候变化的影响，金融危机、油价振荡和日益严峻的节能减排压力逐渐增加，新能源的开发和利用日益受到国际社会的重视，许多国家提出了明确的发展目标，制定了支持可再生能源发展的法规和政策。我国亦积极制定新能源产业促进政策，促进新能源产业的发展。2010年《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》（以下简称“《决定》”）、2011年由国家发改委牵头、有关部门参与的起草的国家《战略性新兴产业发展“十二五”规划》（以下简称“《规划》”）等。新能源汽车产业亦是国家培育和发展战略性新兴产业，如《决定》中明确指出“着力突破动力电池、驱动电机和电子控制领域关键核心技术，推进插电式混合动力汽车、纯电动汽车推广应用和产业化”，《规划》中将“新能源、新材料、新能源汽车产业将成为国民经济的先导产业”。根据工业和信息化部制定的《节能与新能源汽车产业发展规划（2011-2020年）》（草案），中国有望成为全球最大新能源汽车市场，在此基础上，我国出台了一系列新能源汽车的扶植政策，如《电动汽车科技发展“十二五”专项规划(摘要)》、《关于节约能源使用新能源车船税政策的通知》等，推动新能源汽车的产业发展。新能源、新能源汽车行业的发展势必为锂电池生产商和正负极、隔膜和电解液供应商，以及碳酸锂和石墨等原料供应商带来新的发展机遇。

## 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，以实现公司重组上市三年利润承诺，积极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。2011年全年实现营业收入292075.77万元，利润总额49198.77万元，实现净利润37603.95万元（其中归属于母公司所有者的净利润为29244.86万元）。报告期内，公司加大对西藏盐湖矿业资源的开发和开采工作，制定了盐湖的开发计划及发展战略，深化了工艺路线，为2012年全面铺开盐湖开发开采的各项工作做了充分的准备。

## 3、报告期内公司的重点工作

### （1）房地产项目开发与销售

报告期内，实现在建工程项目竣工353,462.48平方米。其中，商品房（和源祥邸）竣工47,575.68平方米，商业办公楼（和源企业广场）竣工37,886.8平方米，保障性住房（彭浦十期C块一期）竣工268,000平方米。

新开工建设工程309,400.19平方米，其中，保障性住房项目（彭浦十期C块二期、桥东二期）开工242,400.2平方米，商品房项目（广富林项目一期）开工67,000平方米。

实现销售面积135,648.41平方米，累计销售金额为1,990,347,265.00元。其中，保障性住房（彭浦十期C块一期）销售102,173.11平方米，销售金额973,538,185元；商品房住宅项目（和源祥邸、和源福邸、和源大楼）销售17,015.17平方米，销售金额532,620,233元；商业（和源企业广场、存量资产）销售16,460.13平方米，销售金额484,188,847元。

### （2）盐湖矿业的收购与开发

#### ① 完成结则茶卡盐湖矿权的收购

2011年8月8日，经公司第五届董事会第二十二次（临时）会议审议通过，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收购。公司与关联企业共同控制了西藏

国能矿业发展有限公司（原“西藏阿里圣拓矿业有限责任公司”）持有的阿里地区龙木错盐湖、结则茶卡盐湖矿区的矿权，龙木错盐湖、结则茶卡盐湖经储量核实的锂资源转换成碳酸锂为 390 万吨，属于大型锂矿资源。

2011 年，“西藏阿里圣拓矿业有限责任公司”更名为“西藏国能矿业有限公司”（以下简称“国能矿业”），以更加专业化的姿态，迈开盐湖开采与开发的步伐。

#### ② 纳入“十二五”重点矿业项目

根据西藏自治区重点矿产资源开发建设管理领导小组办公室(以下简称“藏矿资源领导小组办公室”)的通知，国能矿业的《龙木错、结则茶卡盐湖卤水提取锂钾及其资源综合利用》项目被纳入西藏自治区“十二五”重点矿业项目，藏矿资源领导小组办公室将协调相关部门和地方政府，积极扶持重点项目的建设，将有利于龙木错、结则茶卡的综合开发和利用，更加发挥资源的优势和价值。

#### ③ 深化工艺路线，积极实施开工各项准备

为了更好的开发国能矿业的盐湖，国能矿业委托国内一流的盐湖研究所、大学、化工设计院对盐湖开发工艺路线进行设计和研究，两湖分别单独开发，综合开发多条工艺研发路线同时展开。委托设计的工艺路线小试已经过专家论证，具备可行性，目前国能矿业已经开展了扩大规模的中间试验。

同时，为了更加有效的控制成本，提高锂的回收率，国能矿业亦积极与盐湖开发专家、教授进行沟通和探讨，研发出自己的两湖开发工艺路线且完成了提锂的化验室小试，为盐湖的盐田建设及大规模工业化生产提供了理论支持。

在工艺路线逐步深化、日趋成熟的推动下，国能矿业全面启动了设计、立项、施工报批等工作，完成了地形勘察、粘土寻找、取土位置选择、输卤线路定位、物资采购路线考察，新疆、青海、西藏运输价格调查、油价调查、能源运输方案等前期准备工作，为 2012 年两湖大规模盐田、工厂建设奠定了基础。

#### ④ 建立健全组织架构，完善人力资源的储备

国能矿业注重组织架构了完成以及人力资源的建设，建立以综合管理运营部为中心，横向设立供销储运部、矿区运营部、技术研发部、工程建设部，条线管理交叉监督的管理体制，在体制上确保企业的运营效率和稳健。在人才储备以及人力资源管理上，一方面，聘请国内一流的盐湖研究专家担任公司的专业技术顾问，以最专业的视角把握公司的开发工艺及现场建设；另一方面，公司积极吸引行业内优秀的人才，引进了盐湖开发经验丰富的人才，担任公司重要岗位；同时，采取以老带新的发展模式，在天津、成都、武汉、西安、青海等盐化工专业院校招聘了应届毕业的硕士、本科、大专生，建立人员梯架结构，为国能矿业全面铺开大规模建设提供了有力的支持。

#### ⑤ 积极筹措盐湖开发资金，确保盐湖开发工作顺利开展

为确保明年矿区各类基建项目的开展，资金保障是前提和基础。为此国能矿业于上半年分别接触了西藏当地的多家银行，如建设银行、工商银行、国家开发银行等金融机构。因国能矿业项目符合国家产业政策，各家银行表示愿意为国能矿业提供贷款，其中国开发银行已经该项目列入其 12 年度贷款评审计划，计划为盐湖开发整体授信分步审批提款，为盐湖的持续开发建设提供了资金保障。

### 4、 对未来发展的展望

#### （1）2012 年房地产市场外部环境及趋势

中央经济工作会议提出 2012 年要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济的连续性和稳定性，增强调控的针对性、灵活性、前瞻性。货币政策要根据经济运行情况，适时适度进行预调微调，综合运用多种货币政策工具，保持货币信贷总量合理增长。

要突出把握好稳中求进的工作总基调。把稳增长、控物价、调结构、惠民生、抓改革、促和谐更好的结合起来。对于房地产调控的基本定调：坚持调控不动摇，促进房价合理回归，价款普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。我们认为，2012年房地产市场面临的宏观环境在短期内形式不会改变，国家对房地产调控的表态仍坚持不放松，除了保障房外，2012年国家将继续实行一直房价过快上涨的政策，坚持房地产调控不动摇。在限购、限贷、限价等措施继续严格执行的前提下，房地产市场景气难以出现大幅回升。与此同时，我们也认为，在宏观经济政策由抗通胀为主转向稳增长为主的契机下，在稳增长为主的新形势下，房地产业仍然存在发展的契机，如中央明确货币政策适时适度预调微调，信贷环境将有所改善；从人口结构和城镇化进程的角度来看，我国目前住房市场仍存在较大的刚性需求和改善性需求的状况仍然存在；2012年全年保障性安居工程开工总量基本确定在700万套；2012年内竣工的保障安居工程总量目标400万套的保障住房建设等。房地产企业应当积极寻找机会，促进企业的发展。

### （2）2012年锂电行业市场外部环境及趋势

在全球经济形势并不乐观的前提下，新能源产业的发展仍然是各国寻求经济转型与增长的契机。新能源、新材料、新能源汽车作为中国政府确定的七大战略性新兴产业之一，锂产品作为生产锂电池材料的基础性原材料，随着储能电池、动力电池以及新能源汽车消费的兴趣，锂产品将面临强劲的需求增长。

### （3）公司2012年发展方向及策略

2012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、新能源汽车行业，依托自有的矿产资源，积极推进盐湖开采、锂的提取，探索和拓展下游锂的深加工产业链的延伸，逐步形成纵向一体化的产业格局，确保公司健康、稳定、可持续发展。

#### ① 积极推进房地产项目开发，重点培育并树立公司房地产品牌

公司重组上市之前，主要在上海市闸北区域内从事房地产开发业务，项目开发比较单一，项目区域特征明显。重组上市完成后，公司积极推行“走出去”的发展战略，走出闸北，走出上海。公司广富林开发项目既是公司“走出去”发展的首个项目，也是公司产品多样化发展的重要项目。针对宏观环境和市场的变化，公司更加积极的创新开发思路、增加产品的附加值、最大化实现土地资源的价值，重点培育并树立公司的房地产品牌，并逐步扩大公司地产品牌的影响力。

#### ② 坚持保障性住房开发建设，承担企业社会责任

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证性住房开发建设模式，充分发挥公司开发和建设保障性住房的优势，确保保障性住房产品既能满足动迁安置居民的需求，亦能最大程度上发挥土地的价值、和谐发展。

#### ③ 稳扎稳打，做好公司盐湖矿业的开采开发

在充分进行市场调查，对全球锂资源的分布、开发现状、未来5-10年全球市场对锂资源的需求以及国内行业市场情况进行充分了解后，公司控制的国能锂业对公司持有的盐湖资源的开发初步形成了战略规划及开发计划。公司盐湖开发分三期完成，预计用7-10年的时间，以科学、精细化的管理，一流的团队，先进的工艺，节约的成本，逐步将国能锂业建设成为碳酸锂产能比肩世界首位企业的产能的大型碳酸锂生产企业，占有一定市场份额，并树立行业地位。

2012年，国能矿业重点完成结则茶卡盐湖盐田建设及注入，上半年开工，年底注水，从而实现晒卤的实质性进展。进一步完善两湖综合开发的工艺路线，不断完善生产工艺，进一

步降低生产成本，提高碳酸锂的纯度。启动企业研发实验室、博士后工作站等科研机构的建设，为企业降低提高效率的技术支持。继续稳步推进人才引进和培养工作，多方面、全方位的引进和培养人才，以成熟的内部培养、选拔机制，促进内部人才的成长，提升国能矿业的核心竞争力。

#### ④ 依托资源优势，延伸锂产业链，实现资源价值最大化

依托国能矿业的资源优势，积极推进锂产品下游产业链的延伸。公司及战略合作方已经与陕西省西咸新区泾河新城管理委员会签订了《合作框架协议》，就在西咸新区泾河新城建设大型锂深加工工厂及相关事宜进行了约定。公司将积极推动《合作框架协议》中的约定的事宜，建设锂深加工工厂，以电池级碳酸锂为目标，实现锂产品产业链纵向的延伸，并逐步形成产业纵向一体化的产业布局。

### 5、公司发展的机遇和挑战

#### (1) 公司发展面临的机遇

中央《国民经济和社会发展第十二个五年(2011-2015 年)规划纲要》中提出要"培育发展战略性新兴产业"、"大力发展节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车等战略性新兴产业"、"新能源汽车产业重点发展插电式混合动力汽车、纯电动汽车和燃料电池汽车技术"、"加大保障性安居工程建设力度"。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，公司从事的保障性住宅开发、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，2012 年政府对房地产宏观调控政策依然严厉，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、盈利能力各环节都将产生造成较大影响。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，继续稳步进行保障性住房建设，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

宏观政策调控下的房地产市场，市场景气指数下降且短期内不会回暖，投资性需求抑制，成交量萎缩，房地产市场将进入盘整期，一定程度上将影响公司销售进度以及资金回笼。针对此，公司将紧跟市场变化，积极打造项目品牌，推出符合市场需要、更具市场竞争力的产品，不断丰富产品结构，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 财务风险

无论公司房地产项目的开发还是盐湖矿业的开发，都需要大量的资金，目前公司的资金来源主要依靠自有资金、银行贷款的方式，融资渠道单一，且在现阶段产业政策、信贷政策和资本市场政策不确定的情形下，公司外部资金的筹措存在一定的压力。

应对措施：一方面公司将通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面，公司积极拓展资本融资渠道，提高直接和间接的融资能力，并适时的寻求直接融资的机会。同时，进一步加强财务风险管理，确保资金运作安全，为公司的稳定发展提供资金支持。

##### ④ 原材料价格波动风险



公司房地产项目以及盐湖矿业的开工均需采购所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到建筑成本和生产成本。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。

⑤ 行业进入及开发工艺风险

公司目前正在开展的盐湖钾硼锂资源开发，对公司而言是全新的行业，开采开发工艺路线的选择、开采的条件、环境、工业基础等方面，存在着一定的风险。

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、专家以及企业交流与学习，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。

⑥ 人力资源风险

2012年是公司"走出去"项目全面铺开的一年，同时，公司盐湖开发业务专业性较强，加之现代企业竞争日益激烈，公司将面临着人力资源成本上升、技术人员和核心业务骨干缺乏的风险。

针对此，公司更加注重人力资源建设，通过完善薪酬管理制度和内部激励制度，吸引优秀管理人才和技术人才，加强对年轻员工的培养，通过岗位竞聘，建立了公开、公平、公正的实施内部竞争机制，不断提高公司核心竞争的能力和可持续发展的能力。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	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(%)
房地产销售	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16	37.37	232.91	295.41	减少 1.34 个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
和源企业广场	470,267,055.67	311,837,016.00	33.69			
和源名城	1,956,859,828.10	1,505,504,450.65	23.07			

(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	2,842,044,500.87	232.91

(3) 报告期内，公司利润、盈利能力较前一报告期发生较大变化的原因在于 2011 年公司的和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入，提高了公司的盈利能力。

## 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

## (二) 公司投资情况

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	
西藏国能矿业发展有限公司	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、 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	资金来源是否为募集资金	关联关系
中国建设银行上海	200,000,000	2011年8月3日	2011年10月8日		200,000,000	2,097,534.25	是		否	否	

分行 闸北										
中国建设银行上海分行闸北支行	200,000,000	2011年10月11日	2011年11月9日		200,000,000	794,520.55	是		否	否
中国建设银行上海分行闸北支行	150,000,000	2011年11月11日	2011年12月7日		150,000,000	502,191.78	是		否	否
中信银行股份有限公司上海	37,000,000	2011年8月25日	2011年9月26日		37,000,000	148,000.00	是		否	否

分行											
中信银行股份有限公司上海分行	40,000,000	2011年10月21日	2011年11月21日		40,000,000	155,000	是		否	否	
合计	627,000,000	/	/	/	627,000,000	3,697,246.58	/		/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）										0	

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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。

3、 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、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

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
第五届董事会第十七次（临时）会议	2011年2月14日	审议通过了《关于续聘立信会计师事务所有限公司的议案》、《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》	2011年2月15日
第五届董事会	2011年3月23	审议《公司2010年年度报	《中国证券报》	2011年3月25

第十八次（定期）会议	日	告及摘要》、《公司 2010 年利润分配方案》、《关于聘请立信会计师事务所有限公司为公司 2011 年年报审计机构的议案》、《关于确定立信会计师事务所有限公司 2010 年年报审计费用的议案》、《公司董事会 2010 年工作报告》、《公司 2011 年董事、监事薪酬的议案》、《公司 2011 年高管薪酬的议案》《关于给予公司总经理、副总经理、高级管理人员奖励的议案》、《关于聘请陈卫东先生为公司常务副总经理的议案》、《关于聘请黄静女士为公司副总经理的议案》、《关于聘请于隽隽先生为公司副总经理的议案》、《关于与上海北方企业（集团）有限公司签订委托管理协议的议案》、《公司内部控制规范实施工作方案》、《关于发出召开公司 2010 年年度股东大会的通知的议案》		日
第五届董事会第十九次（临时）会议	2011 年 4 月 27 日	审议通过了《公司 2011 年第一季度报告》《公司关于修订〈公司董事会秘书工作细则〉的议案》	《中国证券报》	2011 年 4 月 28 日
第五届董事会第二十次（临时）会议	2011 年 6 月 23 日	审议通过了《公司关于投资入股西藏自治区地方法人银行的议案》、《公司向中信银行上海分行借款的议案》、《公司关于董事会秘书辞职的议案》、《公司关于聘任董事会秘书的议案》	《中国证券报》	2011 年 6 月 24 日
第五届董事会第二十一（临时）会议	2011 年 8 月 2 日	审议通过了《关于上海地产北方建设有限公司购买理财产品议案》	《中国证券报》	2011 年 8 月 4 日
第五届董事会第二十二次（临时）会议	2011 年 8 月 8 日	审议通过了《关于支付结则茶卡盐湖矿权补偿对价暨关联交易的议案》、《关于签订〈西藏阿里圣拓矿业有限	《中国证券报》	2011 年 8 月 9 日

		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>的议案》		
第五届董事会第二十三次(定期)会议	2011年8月25日	审议通过了《公司2011年半年度报告及摘要》、《公司利用闲置资金购买理财产品的议案》	《中国证券报》	2011年10月29日
第五届董事会第二十四次(临时)会议	2011年10月25日	审议通过了《公司2011年第三季度报告》、《关于控股孙公司上海地产北方建设有限公司减少注册资本的议案》	《中国证券报》	2011年10月27日
第五届董事会第二十五次(临时)会议	2011年11月25日	审议通过了《关于不参与投资西藏自治区地方法人银行的议案》、《公司全资子公司上海北方广富林置业有限公司关于银团贷款的议案》、《公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司为上海北方广富林置业有限公司贷款提供担保的议案》、《关于公司向国家开发银行申请贷款的议案》、《关于由上海北方企业(集团)有限公司为公司并购贷款提供担保的议案》、《公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司对上海星舜置业有限公司进行经营性投入的议案》	《中国证券报》	2011年11月26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2011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 2011 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 2011 年 12 月 31 日的财务状况和 2011 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

报告期内，公司董事会审阅了《2011 年度内部控制自我评估报告》。董事会认为公司内部控制设计较为合理，执行有效，能合理地保证内部控制目标的达成，公司在 2011 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

#### 7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，公司结合房地产行业与公司业务结构的特点，制定了涉及公司各运营环节和管理层次的内部控制体系，并在生产经营、财务管理、信息披露等各方面有效执行。

#### 8、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，公司严格按照《内幕信息及知情人管理制度》加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人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票的情况。

#### 9、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

#### (五) 现金分红政策的制定及执行情况

根据公司章程，公司利润分配政策为应重视对投资者的合理投资回报，采取现金或者股票方式分配股利。在公司盈利年度、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的百分之十。

#### (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

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 2011 年年度审计报告》确认，截止 2011 年度公司可分配的利润为 61,966,561.07 元。2011 年利润分配方案为：以 2011 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.35 元（含税），派息总额为 20,149,674.93 元，剩余未分配利润 41,816,886.14 元结转以后年度分配。

#### (七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属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(%)
2010 年	0	0	0	0	115,227,172.52	
2009 年	0	0	0	0	77,277,087.44	
2008 年	0	0	0	0	39,285,621.77	

### 九、 监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第十二次会议	审议并通过了《西藏城投 2010 年年度报告》、《西藏城投 2010 年年度报告摘要》、《关于上海北方企业（集团）有限公司签订委托管理协议的议案》和《西藏城投监事会 2010 年度工作报告》
第五届监事会第十三次会议	审议并通过了《西藏城投 2011 年度第一季度报告》
第五届监事会第十四次会议	审议并通过了《关于支付结则茶卡盐湖矿权补偿对价暨关联交易的议案》、《关于签订〈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〉的议案》
第五届监事会第十五次会议	审议并通过了《西藏城投 2011 年公司半年度报告》和《西藏城投 2011 年公司半年度报告摘要》
第五届监事会第十六次会议	审议并通过了《西藏城投 2011 年公司第三季度报告》
第五届监事会第十七次会议	审议并通过了《关于上海北方企业（集团）有限公司为公司并购贷款提供担保的议案》

#### (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 2011 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 2011 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：否

2011 年公司利润实现与预测不存在较大差异。

(八) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

根据《企业内部控制基本规范》及配套指引，公司对截止 2011 年 12 月 31 日的公司内部控制的的有效性进行评价，形成了《公司 2011 年内部控制自我评价报告》。监事会认为，报告期内，公司已建立了财务报告内部控制制度体系，并得到了执行，公司内部控制自我评价报告真实、完整的反映了公司内部控制的情况。

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	无	商品房预售合同纠纷	2009年10月，自然人谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉上海北方城市发展投资有限公司，要求解除其2003	109,875,047.2	一审判决，二审审理中	由于永盛苑楼盘为北方城投与公司重大资产重组前开发	

				<p>年4月8日与上海北方城市发展投资有限公司签订的《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。</p>			<p>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。</p>	
--	--	--	--	---	--	--	--	--

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。

2011 年 3 月底，谢玉林不服一审判决，向上海市第二中级人民法院提起了上诉，目前此案正在二审审理过程中。

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	20,000,000	20,000,000	20	22,425,635.38	1,589,933.90	1,589,933.90	长期股权投资	自筹

股份有限公司									
上海农村商业 银行	10,000,000	10,000,000	0.2	10,000,000.00	900,000	900,000.00	长期 股 权 投 资	自筹	

(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 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	日土 县多 玛结 则茶 卡盐 湖矿 区	2011 年8 月8 日	100,000,000			是	协 议 定 价 原 则				其 他

收购西藏阿里地区日土县多玛结则茶卡盐湖矿区的采矿权:公司于2010年11月19日签订

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》，与公司关联企业上海北方企业（集团）有限公司通过股权转让及增资的方式分别取得了西藏阿里圣拓矿业有限责任公司 41%、20%的股权（以下简称“股权转让及增资交易”，关于此次股权转让及增资交易的具体内容，详见 2010 年 11 月 20 日《中国证券报》公司临 2010-034 号、2010-035 号公告，2010 年 12 月 10 日《中国证券报》公司临 2010-038 号公告）。根据交易的安排，经公司第五届董事会第二十二次（临时）会议审议，同意公司支付西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有的结则茶卡盐湖矿区的矿权的补偿对价 1 亿元。具体内同见公司 2011 年 3 月 24 日《中国证券报》公司临 2011-005 号公告、2011 年 6 月 30 日《中国证券报》公司临 2011-014 号公告、2011 年 8 月 9 日《中国证券报》公司临 2011-018 号公告。

(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
上海北方物业管理有限公司	其他关联人	其它流出	物业管理			5,000,000.00				
合计				/	/	5,000,000.00		/	/	/

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	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
-----	------	--------	--------	----------	-----------	-----------	------	-----------------------	----------	-----------

上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	除购买商品以外的资产	多玛结则茶卡盐湖区的采矿权	协议定价			100,000,000			
----------------	---------------	------------	---------------	------	--	--	-------------	--	--	--

报告期内，公司与关联企业上海北方企业（集团）有限公司完成了对多玛结则茶卡盐湖矿区采矿权的收购，具体内同见公司 2011 年 3 月 24 日《中国证券报》公司临 2011-005 号公告、2011 年 6 月 30 日《中国证券报》公司临 2011-014 号公告、2011 年 8 月 9 日《中国证券报》公司临 2011-018 号公告。

### 3、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)	西藏国能矿业发展有限公司					

报告期内，公司与关联企业上海北方企业（集团）有限公司完成了对多玛结则茶卡盐湖矿区采矿权的收购，具体内同见公司 2011 年 3 月 24 日《中国证券报》公司临 2011-005 号公告、2011 年 6 月 30 日《中国证券报》公司临 2011-014 号公告、2011 年 8 月 9 日《中国证券报》公司临 2011-018 号公告。

### 4、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
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	2,000,000.00	2,000,000.00		
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)				1,974,300.00
上海海爽实业有限公司	其他		800,000.00		
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他		31,100.00		

上海和泰花园物业管理公司	其他		1,461,830.87		
上海新和田投资发展有限公司	其他				370,232.00
上海市和田地区深化治理办公室	其他				10,000.00
上海建政房地产开发公司	其他				4,831,640.00
上海和诚房地产有限公司	其他				2,000,000.00
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	联营公司				38,956.00
关联债权债务形成原因	企业日常经营形成以及重组前遗留问题，因后者引起的关联债权均已全额计提坏账准备				
关联债权债务清偿情况	按约定时间收回以及逐笔进行清偿或核销				
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				

(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

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
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	泉州上实置业 85% 的股权		2011 年 3 月 25 日					是	关联人（与公司同一董事长）

上海北方企业（集团）有限公司持有泉州市上实置业 85%的股权，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，同意上海北方企业（集团）有限公司将其持有的泉州市上实置业有限公司 85%的股权授权给公司经营。本次托管的具体内容见 2010 年 12 月 24 日《中国证券报》公司临 2010-039 号公告、2011 年 3 月 25 日《中国证券报》公司 2011-007 号公告。

(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、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、上市公司、控股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
	与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	在本次重组完成、闸北区国资委成为公司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公司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 万股公司股份给六家金融机构，作为其解除公司保证担保责任的补充对价。	是
置入资产价值保证及补偿		上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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	否	是
其他		上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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。	是	是
置入资产价值保证及补偿		上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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	是	是



	管理委员会	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。		
其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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。	否	是
其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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	否	是
解决同业竞争	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	（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。	是	是
解决关联交易	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	（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	否	是

			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和办理有关报批程序。		
置入资产价值保证及补偿	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		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，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。	是	是
股份限售	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		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	是	是
盈利预测及补偿	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		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	是	是
盈利预测及补偿	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		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。	是	是

(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	75
境内会计师事务所审计年限	3

(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。

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 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
公司第五届董事会第十七次(临时)会议决议公告	《中国证券报》B006版	2011年2月15日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于召开2011年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B006版	2011年2月15日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司2011年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A12版	2011年3月3日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于全资子公司诉讼事项进展的公告	《中国证券报》B016版	2011年3月19日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司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版	2011年3月24日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第十八次(定期)会议决议公告	《中国证券报》B090版	2011年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关联交易的公告	《中国证券报》B090版	2011年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于召开2010年年度股东大会的通知	《中国证券报》B090版	2011年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B090版	2011年3月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司2010年度报告	《中国证券报》B089版	2011年3月25日	<a href="http://www.sse.com.c">http://www.sse.com.c</a>
公司关于全资孙公司签订借款合同的公告	《中国证券报》B015版	2011年4月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司2010年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B019版	2011年4月16日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第	《中国证券报》B012版	2011年4月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

十九次（临时）会议决议公告			
公司 2011 年第一季度报告	《中国证券报》B012 版	2011 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第二十次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B014 版	2011 年 6 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司股权收购及矿权完善交易进展公告	《中国证券报》B007 版	2011 年 6 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司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 版	2011 年 8 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于控股孙公司购买理财产品的公告	《中国证券报》B010 版	2011 年 8 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第二十二次（临时）会议决议公告	《中国证券报 B060 版	2011 年 8 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关联交易暨涉及采矿权的公告	《中国证券报》B060 版	2011 年 8 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于全资孙公司购买理财产品的公告	《中国证券报》A32 版	2011 年 8 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第二十三次（定期）会议决议公告	《中国证券报》B057 版	2011 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2011 年半年度报告	《中国证券报》B057 版	2011 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第二十四次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B007 版	2011 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司 2011 第三季度报告	《中国证券报》B007 版	2011 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司第五届董事会第二十五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B057 版	2011 年 11 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司关于上海北方企业（集团）有限公司为公司提供担保的公告	《中国证券报》B057 版	2011 年 11 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 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（特殊普通合伙）注册会计师韩频、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[2012]第 111478 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 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所 中国注册会计师： 韩频  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 曹毅

中国·上海 二〇一二年四月五日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,170,798,953.40	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		33,740,403.95	27,727,200.17
预付款项		92,250.00	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		350,643,028.20	300,213,912.09
买入返售金融资产			
存货		6,397,886,105.82	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		7,953,160,741.37	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		301,077,801.42	301,622,904.74
投资性房地产		88,593,809.57	106,863,136.02
固定资产		7,184,914.11	7,408,416.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			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			595,359.66
递延所得税资产		38,452,630.50	19,182,960.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		435,309,155.60	440,605,876.37
资产总计		8,388,469,896.97	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		461,688,919.38	589,954,912.26
预收款项		337,359,525.06	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		729,361.40	429,543.72
应交税费		229,897,899.32	71,683,689.82
应付利息		8,224,785.50	6,017,972.22
应付股利			
其他应付款		1,695,063,446.78	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		910,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		3,642,963,937.44	4,121,383,786.98

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,508,150,000.00	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		2,973,271.31	3,129,433.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,511,123,271.31	3,819,279,433.02
负债合计		7,154,087,208.75	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		67,048,695.35	39,970,709.29
一般风险准备			
未分配利润		450,118,487.70	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		1,100,538,455.36	808,089,834.08
少数股东权益		133,844,232.86	126,211,340.03
所有者权益合计		1,234,382,688.22	934,301,174.11
负债和所有者权益总计		8,388,469,896.97	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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		18,831,235.80	576,152.65
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,000,000.00	
预付款项		37,250.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		188,484,218.82	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		209,352,704.62	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		1,501,617,933.16	1,455,651,657.66
投资性房地产			
固定资产		427,437.58	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		1,502,045,370.74	1,456,110,110.25
资产总计		1,711,398,075.36	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		3,166,733.82	62,160.00
应付利息		115,958.33	
应付股利			
其他应付款		33,682,307.99	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		36,965,000.14	202,981,360.97
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		90,000,000.00	

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		90,000,000.00	
负债合计		126,965,000.14	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		921,312,755.04	923,211,442.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		25,448,761.11	18,563,587.66
一般风险准备			
未分配利润		61,966,561.07	-258,775,126.05
所有者权益（或股东权益）合计		1,584,433,075.22	1,258,704,901.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,711,398,075.36	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—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		2,920,757,748.07	864,651,665.64
其中：营业收入		2,920,757,748.07	864,651,665.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,452,334,615.01	708,625,006.23
其中：营业成本		2,087,184,443.71	531,208,873.09
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		207,054,715.34	107,756,633.26

销售费用		30,955,199.16	16,895,591.80
管理费用		64,941,824.12	25,691,567.58
财务费用		62,308,431.12	26,904,666.97
资产减值损失		-109,998.44	167,673.53
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）		1,679,030.78	-1,742,087.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		213,912.97	-2,642,087.35
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		470,102,163.84	154,284,572.06
加：营业外收入		22,519,911.23	829,610.70
减：营业外支出		634,348.64	1,123,097.90
其中：非流动资产处置损失		3,989.34	4,532.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		491,987,726.43	153,991,084.86
减：所得税费用		115,948,198.32	41,532,882.19
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		376,039,528.11	112,458,202.67
归属于母公司所有者的净利润		292,448,621.28	115,227,172.52
少数股东损益		83,590,906.83	-2,768,969.85
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.51	0.20
（二）稀释每股收益		0.51	0.20
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		376,039,528.11	112,458,202.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		292,448,621.28	115,227,172.52
归属于少数股东的综合收益总额		83,590,906.83	-2,768,969.85

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—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		45,609,701.70	1,120,000.00
减：营业成本		13,696,778.64	368,776.36
营业税金及附加		2,548,962.08	62,160.00
销售费用		1,324,046.82	39,885.70
管理费用		8,393,721.52	4,470,030.30

财务费用		4,436,487.49	495.50
资产减值损失		40.00	
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）		314,698,651.19	55,864,152.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,128,152.22	-52,712.74
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		329,908,316.34	52,042,804.55
加：营业外收入			
减：营业外支出			21.36
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		329,908,316.34	52,042,783.19
减：所得税费用		2,281,455.77	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		327,626,860.57	52,042,783.19
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.57	0.09
（二）稀释每股收益		0.57	0.09
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		327,626,860.57	52,042,783.19

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—12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		1,698,199,762.37	1,370,711,067.15
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		194,871,915.06	366,204,534.98
经营活动现金流入 小计		1,893,071,677.43	1,736,915,602.13
购买商品、接受劳务 支付的现金		1,497,853,663.17	4,046,172,190.53
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		14,752,224.90	10,083,509.25
支付的各项税费		192,576,079.76	137,984,190.49
支付其他与经营活动 有关的现金		238,871,028.90	214,274,138.64
经营活动现金流出 小计		1,944,052,996.73	4,408,514,028.91
经营活动产生的 现金流量净额		-50,981,319.30	-2,671,598,426.78
<b>二、投资活动产生的现金   流量：</b>			
收回投资收到的现金			31,629,794.40
取得投资收益收到的 现金		2,217,249.10	24,280,219.21
处置固定资产、无形 资产和其他长期资产收回 的现金净额		18,116,556.40	400.00
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			
投资活动现金流入小计		20,333,805.50	55,910,413.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		536,847.17	840,370.00
投资支付的现金			154,213,115.00
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			
投资活动现金流出小计		536,847.17	155,053,485.00
投资活动产生的现金流量净额		19,796,958.33	-99,143,071.39
<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		987,000,000.00	3,195,000,000.00
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
筹资活动现金流入小计		987,000,000.00	3,802,666,274.31
偿还债务支付的现金		385,000,000.00	440,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		402,620,500.77	233,746,983.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		75,958,014.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			900,000,000.00
筹资活动现金流出小计		787,620,500.77	1,573,746,983.02
筹资活动产生的现金流量净额		199,379,499.23	2,228,919,291.29
<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>		168,195,138.26	-541,822,206.88

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>		<b>1,170,798,953.40</b>	<b>1,002,603,815.14</b>

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—12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		31,580,438.87	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		5,093,187.12	103,052,686.35
经营活动现金流入小计		36,673,625.99	104,172,686.35
购买商品、接受劳务支付的现金		6,937,106.65	368,776.36
支付给职工以及为职工支付的现金		2,770,109.00	739,200.00
支付的各项税费		1,725,844.03	
支付其他与经营活动有关的现金		360,831,677.79	8,717,618.82
经营活动现金流出小计		372,264,737.47	9,825,595.18
经营活动产生的现金流量净额		-335,591,111.48	94,347,091.17
<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		316,826,803.41	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			
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		316,826,803.41	55,916,865.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		73,856.00	515,598.00
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		50,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		50,073,856.00	149,728,713.00
投资活动产生的现金流量净额		266,752,947.41	-93,811,847.85
<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		125,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		125,000,000.00	
偿还债务支付的现金		35,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,906,752.78	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		37,906,752.78	
筹资活动产生的现金流量净额		87,093,247.22	
<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>		18,255,083.15	535,243.32
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>		18,831,235.80	576,152.65

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

2011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	7,666,274.31			39,970,709.29		184,747,852.48		126,211,340.03	934,301,174.11
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	7,666,274.31			39,970,709.29		184,747,852.48		126,211,340.03	934,301,174.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					27,077,986.06		265,370,635.22		7,632,892.83	300,081,514.11
(一)净利润							292,448,621.28		83,590,906.83	376,039,528.11
(二)其他综合收益										

上述(一)和 (二)小计							292,448,621.2 8		83,590,906.83	376,039,528.11
(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					27,077,986.06		-27,077,986.06		-75,958,014.00	-75,958,014.00
1. 提取盈余 公积					27,077,986.06		-27,077,986.06			
2. 提取一般 风险准备										
3. 对所有 者(或股 东)的分 配									-75,958,014.00	-75,958,014.00
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			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.8 6	1,234,382,688.22

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	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（二）小计		7,666,274.31					115,227,172.52		-2,768,969.85	120,124,476.98
（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

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—12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	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		-258,775,126.05	1,258,704,901.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-1,898,687.28			6,885,173.45		320,741,687.12	325,728,173.29
(一) 净利润							327,626,860.57	327,626,860.57
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							327,626,860.57	327,626,860.57
(三) 所有者投入和减少资本		-1,898,687.28						-1,898,687.28
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		-1,898,687.28						-1,898,687.28
(四) 利润分配					6,885,173.45		-6,885,173.45	
1. 提取盈余公积					6,885,173.45		-6,885,173.45	
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	921,312,755.04			25,448,761.11		61,966,561.07	1,584,433,075.22

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	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

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以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：

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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

##### 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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### 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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购

买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### 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将外币金额折合成人民币记账。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

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

##### （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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

##### （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%

(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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

### (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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## (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。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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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—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执行。

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
运输设备	5~6	3、5	15.83~19.40
通用设备	4~5	3、5	19.00~24.25
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。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。

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。

## 16、 借款费用:

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。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。

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。

#### 18、 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

##### 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：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）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

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：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（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，在将来收到租金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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	5%	5%
城市维护建设税	7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%、40%、50%、60%

### 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%

## (六) 企业合并及合并财务报表

### 1、 子公司情况

## 2、

## (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	1,000.00	房地产开发、经营,物业管理	700.00		70	70	是	478.24		
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	30,000.00	房地产开发、经营,物业管理	18,000.00		60	60	是	12,906.18		
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	5,000.00	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	30,000.00	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	2,000.00	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	1,000.00	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			

(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:	262,626.42	186,200.79
人民币	262,626.42	186,200.79
银行存款:	1,170,485,974.16	1,002,373,104.13

人民币	1,170,485,974.16	1,002,373,104.13
其他货币资金:	50,352.82	44,510.22
人民币	50,352.82	44,510.22
合计	1,170,798,953.40	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	35,734,877.98	90.33	3,994,474.03	11.18	31,709,056.85	96.97	3,981,856.68	12.56
组合 2	2,000,000.00	5.06						
组合小计	37,734,877.98	95.39	3,994,474.03	10.59	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	1,825,564.00	4.61	1,825,564.00	100.00	990,000.00	3.03	990,000.00	100.00
合计	39,560,441.98	/	5,820,038.03	/	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	26,577,659.06	74.37	265,776.59	6,744,467.59	21.27	67,444.67
1 至 2 年	485,282.50	1.36	24,264.13			
2 至 3 年				23,389,085.85	73.76	2,338,908.60
3 至 4 年	7,096,433.01	19.86	2,128,929.90			
5 年以上	1,575,503.41	4.41	1,575,503.41	1,575,503.41	4.97	1,575,503.41
合计	35,734,877.98	100.00	3,994,474.03	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

北方佳苑某租户	990,000.00	990,000.00	100.00	预计无法收回
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100.00	预计无法收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100.00	预计无法收回
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100.00	预计无法收回
上海市锦毅汽车租赁有限公司	52,000.00	52,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,825,564.00	1,825,564.00	/	/

(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	7,096,433.01	3-4 年	17.94
和源企业广场某业主	非关联方	5,502,572.00	1 年以内	13.91
上海市城市建设投资开发总公司	非关联方	3,307,300.00	1 年以内	8.36
和源企业广场某业主	非关联方	2,500,000.00	1 年以内	6.32
和源企业广场某业主	非关联方	2,300,000.00	1 年以内	5.81
合计	/	20,706,305.01	/	52.34

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海北方企业(集团)有限公司	同一法人代表	2,000,000.00	5.06
合计	/	2,000,000.00	5.06

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	17,548,179.51	4.76	15,367,345.41	87.57	17,971,607.13	5.64	15,325,525.20	85.28
组合 2	2,292,930.87	0.63	2,292,930.87	100.00	7,292,930.87	2.29	2,292,930.87	31.44
组合 3	348,462,194.10	94.61			193,567,830.16	60.71		
组合小计	368,303,304.48	100.00	17,660,276.28	4.80	218,832,368.16	68.64	17,618,456.07	8.05
合计	368,303,304.48	/	17,660,276.28	/	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	1,484,950.78	8.46	14,849.50	2,099,844.40	11.68	20,998.43
1 至 2 年	588,099.40	3.35	29,404.97	497,527.30	2.77	24,876.37
2 至 3 年	100,893.90	0.57	10,089.39	18,900.00	0.11	1,890.00
3 至 4 年	18,900.00	0.11	5,670.00	96,007.76	0.53	28,802.33
4 至 5 年	96,007.76	0.55	48,003.88	20,739.20	0.12	10,369.60
5 年以上	15,259,327.67	86.96	15,259,327.67	15,238,588.47	84.79	15,238,588.47
合计	17,548,179.51	100.00	15,367,345.41	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(%)
应收居民超面积款	非关联方	186,667,794.10	0-2 年	50.68
上海星舜置业有限公司	子公司对其投资 10%	161,794,400.00	1 年以内	43.93
上海集银房地产	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	1.51

开发有限公司				
协和基地垫付款	非关联方	2,060,000.00	5 年以上	0.56
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	5 年以上	0.40
合计	/	357,534,526.97	/	97.08

(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	0.40
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.22
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	0.63

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	37,250.00	40.38	177,894,999.30	100.00
1 至 2 年	55,000.00	59.62		
合计	92,250.00	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
中国科学院上海硅酸研究所	非关联方	37,250.00	1 年以内	预付咨询费
上海长航投资咨询有限公司	非关联方	30,000.00	1-2 年	预付咨询费
上海昀霆环境工程设备有限公司	非关联方	25,000.00	1-2 年	预付设备款
合计	/	92,250.00	/	/

(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	112,802,953.89		112,802,953.89	431,809,054.75		431,809,054.75
开发成本	5,261,372,755.87		5,261,372,755.87	6,301,974,976.71		6,301,974,976.71
开发产品	1,023,710,396.06		1,023,710,396.06	192,134,559.58		192,134,559.58
合计	6,397,886,105.82		6,397,886,105.82	6,925,918,591.04		6,925,918,591.04

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	
和源企业广场	32,956,911.26		32,956,911.26		
和源祥邸(原309街坊32丘地块)	24,020,049.35	11,403,845.14	35,423,894.49		
彭浦十期C块一期	42,991,524.35		42,991,524.35		
彭浦十期C块二期		2,535,252.33			2,535,252.33
桥东二期旧改项目	192,678,061.41	240,633,684.94			433,311,746.35
广富林2-6号地块商品住宅项目		74,775.56			74,775.56
合计	292,646,546.37	254,647,557.97	111,372,330.10		435,921,774.24

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 435,921,774.24 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	16,609.74	5,396.92	11,212.82	1,923.00	1,171.03



西藏国能矿业发展有限公司	41	41	16,179.65	15.01	16,164.64		-519.06
--------------	----	----	-----------	-------	-----------	--	---------

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	8,552,205.00	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5
上海盛瑞房地产开发有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	5	5

司							
上海爽业有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00	200,000.00	20	20
上海诚地有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		20	20
上海舜置业有限公司	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(%)
上海闸北小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20,835,701.48	1,589,933.90	22,425,635.38		752,131.29	20	20
西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	248,642,698.26	-2,135,037.22	246,507,661.04			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		14,944,129.65	119,532,003.69
1.房屋、建筑物	134,476,133.34		14,944,129.65	119,532,003.69
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	27,612,997.32	4,369,094.18	1,043,897.38	30,938,194.12
1.房屋、建筑物	27,612,997.32	4,369,094.18	1,043,897.38	30,938,194.12
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	106,863,136.02	-4,369,094.18	13,900,232.27	88,593,809.57
1.房屋、建筑物	106,863,136.02	-4,369,094.18	13,900,232.27	88,593,809.57
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	-4,369,094.18	13,900,232.27	88,593,809.57
1.房屋、建筑物	106,863,136.02	-4,369,094.18	13,900,232.27	88,593,809.57
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：4,369,094.18 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	536,847.17		198,704.36	14,489,512.79
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
通用设备	802,286.00	171,801.00		32,470.00	941,617.00
其他设备	218,754.36	37,828.00		166,234.36	90,348.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	6,742,953.39	753,335.55		191,690.26	7,304,598.68
其中：房屋及建筑物	3,396,416.93	368,845.68			3,765,262.61
机器设备					
运输工具	2,784,719.91	211,276.12			2,995,996.03
通用设备	388,665.88	160,729.48		31,301.44	518,093.92
其他设备	173,150.67	12,484.27		160,388.82	25,246.12

三、固定资产账面净值合计	7,408,416.59	/	/	7,184,914.11
其中：房屋及建筑物	6,334,405.20	/	/	5,965,559.52
机器设备		/	/	
运输工具	614,787.58	/	/	730,729.63
通用设备	413,620.12	/	/	423,523.08
其他设备	45,603.69	/	/	65,101.88
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
通用设备		/	/	
其他设备		/	/	
五、固定资产账面价值合计	7,408,416.59	/	/	7,184,914.11
其中：房屋及建筑物	6,334,405.20	/	/	5,965,559.52
机器设备		/	/	
运输工具	614,787.58	/	/	730,729.63
通用设备	413,620.12	/	/	423,523.08
其他设备	45,603.69	/	/	65,101.88

本期折旧额：753,335.55 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		
合计	4,933,099.16		/

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		595,359.66		
合计	595,359.66		595,359.66		

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	20,903,619.63	17,401,618.16
未实现内部交易损益	15,172,263.41	1,781,342.04
收入确认	2,376,747.46	
小计	38,452,630.50	19,182,960.20
递延所得税负债：		
资产评估增值	2,973,271.31	3,129,433.02
小计	2,973,271.31	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	83,614,478.51
未实现内部交易损益	60,689,053.63
收入确认	9,506,989.83
小计	153,810,521.97
可抵扣差异项目：	
资产评估增值	11,893,085.25
小计	11,893,085.25

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	-109,998.44			23,480,314.31
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	-109,998.44			24,930,314.31

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	265,016,046.63	534,857,845.61
1-2年	173,035,666.06	14,886,447.75
2-3年	2,492,588.02	20,349,759.46
3年以上	21,144,618.67	19,860,859.44
合计	461,688,919.38	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

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）
上海市闸北区建设和交通委员会	164,640,751.34	暂估动迁房源款	
某动迁单位	9,994,561.60	未付动迁款	
上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	未付动迁款	
上海新马建设（集团）有限公司	2,730,000.00	未付工程款	

上海舜元建设（集团）有限公司	2,640,000.00	未付工程款	
----------------	--------------	-------	--

#### 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	326,366,692.71	1,623,849,288.44
1-2 年	10,678,709.69	73,125,524.84
2-3 年		2,000.00
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	337,359,525.06	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		11,088,824.21	11,088,824.21	
二、职工福利费		74,471.00	74,471.00	
三、社会保险费	41,015.55	3,057,043.96	3,089,697.06	8,362.45
医疗保险费	6,957.33	912,456.16	918,182.66	1,230.83
基本养老保险	30,579.61	1,886,737.41	1,910,800.41	6,516.61
失业保险费	3,478.61	182,927.53	185,791.13	615.01
工伤保险费		40,832.48	40,832.48	
生育保险费		34,090.38	34,090.38	
四、住房公积金	2,735.00	889,286.00	888,031.00	3,990.00
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	385,793.17	528,405.94	197,190.16	717,008.95
合计	429,543.72	15,638,031.11	15,338,213.43	729,361.40

#### 17、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	33,677,072.93	-61,600,615.98
企业所得税	138,693,631.72	48,461,712.15
个人所得税	984.93	-11,180.37

城市维护建设税	2,366,205.31	-4,303,232.88
房产税	651,859.50	1,619,594.32
土地使用税	284,693.90	387,069.70
土地增值税	51,675,534.41	89,547,604.40
教育费附加	1,755,676.51	-1,847,814.11
河道管理费	365,260.80	-579,611.82
其他	426,979.31	10,164.41
合计	229,897,899.32	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	8,224,785.50	6,017,972.22
合计	8,224,785.50	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	114,795,440.74	1,042,159,992.41
1-2 年	949,821,567.38	502,486,279.97
2-3 年	500,578,340.16	2,603,016.13
3 年以上	129,868,098.50	208,757,444.51
合计	1,695,063,446.78	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	1,974,300.00	1,984,650.00
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
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
合计	4,393,488.00	4,403,838.00

(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



上海市闸北区国有资产投资公司	700,000,000.00	项目尚在开发
闸北区财政局	306,282,375.00	项目尚在开发
上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	400,000,000.00	项目尚在开发
江桥动迁房预购款	57,470,182.31	动迁房定制款
上海市闸北区建设和交通委员会	25,502,427.00	未付旧区改造款
孙建义	15,200,000.00	尚未达到支付条件的股权转让款
西藏北路动拆迁补偿费	13,010,539.98	未付的动迁补偿
西藏金泰工贸有限责任公司	11,685,246.00	尚未达到支付条件的股权转让款
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
上海市闸北区国有资产投资公司	701,375,763.89	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	400,780,083.33	桥东项目前期启动资金
上海市闸北区财政局	306,282,375.00	桥东项目前期启动资金
江桥动迁房预购款	57,470,182.31	动迁房定制款
上海市闸北区建设和交通委员会	25,502,427.00	未付旧区改造款

20、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	910,000,000.00	
合计	910,000,000.00	

(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	250,000,000.00	
保证借款	190,000,000.00	
信用借款	470,000,000.00	
合计	910,000,000.00	

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（%）	期末数
					本币金额
中国建设银行上海闸北支行	2010年1月19日	2012年10月26日	人民币	5.9850	250,000,000.00
建设银行闸北支行	2009年6月25日	2012年6月21日	人民币	6.4000	207,500,000.00
渤海银行股份有限公司上海分行	2010年4月21日	2012年3月22日	人民币	6.6500	190,000,000.00
中国农业银行闸北支行	2009年6月25日	2012年6月24日	人民币	6.4000	187,500,000.00
交通银行上海市西支行	2009年6月29日	2012年6月21日	人民币	6.4000	75,000,000.00
合计	/	/	/	/	910,000,000.00

## 21、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	32,000,000.00	720,000,000.00
保证借款	3,475,000,000.00	3,095,000,000.00
信用借款	1,150,000.00	1,150,000.00
合计	3,508,150,000.00	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	5.4900	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
上海银行闸北支行	2010年1月8日	2013年1月8日	人民币	6.6500	695,000,000.00	500,000,000.00
兴业银行南外滩支行	2010年1月26日	2014年12月30日	人民币	5.9600	691,000,000.00	695,000,000.00
浦发银行闸北支行	2010年3月31日	2013年3月31日	人民币	6.1000	599,000,000.00	500,000,000.00
上海农村商业银行	2011年4月8日	2014年4月7日	人民币	6.6500	400,000,000.00	
合计	/	/	/	/	3,385,000,000.00	2,695,000,000.00

## 22、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	575,704,998.00						575,704,998.00

23、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

24、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	27,077,986.06		67,048,695.35
合计	39,970,709.29	27,077,986.06		67,048,695.35

25、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	292,448,621.28	/
减：提取法定盈余公积	27,077,986.06	10
期末未分配利润	450,118,487.70	/

26、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	2,842,044,500.87	853,699,097.84
其他业务收入	78,713,247.20	10,952,567.80
营业成本	2,087,184,443.71	531,208,873.09

(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
房地产销售				

其中：北方佳苑-车库	3,045,000.00	2,000,000.00		
动拆迁江桥基地	7,588,061.10	7,966,451.02	15,388,509.70	12,292,404.84
和源名邸			33,740,971.20	16,703,669.28
越秀苑二期-车库	1,448,000.00	800,000.00	151,659,404.00	79,186,163.52
和源福邸	91,659,606.00	47,448,145.75	524,869,240.60	348,238,055.49
和源大楼	88,651,915.00	47,224,139.63	125,240,972.34	66,817,381.30
和源企业广场	470,267,055.67	311,837,016.00		
越秀苑一期一车库	1,130,000.00		2,800,000.00	
和源祥邸	213,074,035.00	140,983,418.11		
和泰花园一车库	1,150,000.00	700,000.00		
临汾名城	7,171,000.00	4,445,802.00		
彭浦十期 C 块 1 期	1,956,859,828.10	1,505,504,450.65		

(3) 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（%）
和源企业广场某业主	21,989,563.00	0.76
和源企业广场某业主	21,111,542.00	0.72
和源大楼某业主	20,005,200.00	0.68
越秀苑二期 1 号楼某业主	17,006,682.50	0.58
上海市闸北区土地发展中心	12,768,083.00	0.44
合计	92,881,070.50	3.18

27、 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	156,312,373.46	42,674,285.75	5%
城市维护建设税	10,427,284.79	2,987,199.96	7%
教育费附加	6,948,794.78	1,280,228.60	3%、5%
土地增值税	31,636,571.21	59,489,328.73	
其他	1,729,691.10	1,325,590.22	
合计	207,054,715.34	107,756,633.26	/

28、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售管理费	12,000,000.00	
广告费	6,912,826.70	2,424,498.00
销售代理费	9,544,247.74	10,340,183.48
其他	2,498,124.72	4,130,910.32

合计	30,955,199.16	16,895,591.80
----	---------------	---------------

## 29、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司管理费	24,000,000.00	
工资及附加	14,495,262.51	10,599,514.29
税金	7,064,076.45	3,052,142.20
折旧费	728,186.03	628,869.91
办公及能源费	3,280,361.59	3,414,845.15
业务招待费	3,656,808.54	1,558,855.95
咨询审计评估费	3,547,742.15	3,134,000.00
其他	8,169,386.85	3,303,340.08
合计	64,941,824.12	25,691,567.58

## 30、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	74,227,514.30	27,370,200.00
利息收入	-13,645,615.56	-645,156.28
其他	1,726,532.38	179,623.25
合计	62,308,431.12	26,904,666.97

## 31、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	213,912.97	-11,782,257.06
处置长期股权投资产生的投资收益		7,463,037.43
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	565,117.81	
未实现内部交易损益		1,677,132.28
合计	1,679,030.78	-1,742,087.35

### (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
上海润华置业有限公司		-12,565,245.80	
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	2,342,065.19	835,701.48	
西藏国能矿业发展有限公司	-2,128,152.22	-52,712.74	
合计	213,912.97	-11,782,257.06	/

### 32、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	-109,998.44	167,673.53
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	-109,998.44	167,673.53

### 33、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
非流动资产处置利得合计	13,180,432.48		13,180,432.48
其中：固定资产处置利得	13,180,432.48		13,180,432.48
违约金、罚款收入	82,562.24	113,856.12	82,562.24
其他（注）	9,256,916.51	715,754.58	9,256,916.51
合计	22,519,911.23	829,610.70	22,519,911.23

注：本年收到和源名邸配套费返还 2,992,000.00 元、越秀苑配套费返还 662,000.00 元、和源福邸配套费返还 328,000.00 元、上海盛族房地产开发经营有限公司资金占用利息

5,130,105.99 元。

34、 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	3,989.34	4,532.35	3,989.34
其中：固定资产处置损失	3,989.34	4,532.35	3,989.34
对外捐赠	100,000.00	115,000.00	100,000.00
罚款、滞纳金支出	504,749.03	530,852.61	504,749.03
其他	25,610.27	472,712.94	25,610.27
合计	634,348.64	1,123,097.90	634,348.64

35、 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	135,374,030.33	61,061,952.74
递延所得税调整	-19,425,832.01	-19,529,070.55
合计	115,948,198.32	41,532,882.19

36、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

1、 基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、 稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### 1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	292,448,621.28	115,227,172.52
本公司发行在外普通股的加权平均数	575,704,998.00	575,704,998.00
基本每股收益（元/股）	0.51	0.20

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	575,704,998.00	575,704,998.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	575,704,998.00	575,704,998.00

### 2、 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	292,448,621.28	115,227,172.52
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	575,704,998.00	575,704,998.00
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.20

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	575,704,998.00	575,704,998.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	575,704,998.00	575,704,998.00

### 37、 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	6,401,113.88
营业外收入	9,339,478.75
企业间往来	179,131,322.43
合计	194,871,915.06



(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	84,833,416.75
营业外支出	630,359.30
企业间往来	153,407,252.85
合计	238,871,028.90

38、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	376,039,528.11	112,458,202.67
加：资产减值准备	-109,998.44	167,673.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,122,429.73	5,330,644.09
无形资产摊销		11,256.64
长期待摊费用摊销	595,359.66	327,432.62
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）	-13,176,443.14	4,532.35
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）	66,983,012.62	27,370,200.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,679,030.78	1,742,087.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,269,670.30	-19,182,960.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-156,161.71	-346,110.35
存货的减少（增加以“-”号填列）	147,751,430.92	-5,688,479,534.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-124,090,608.22	-4,070,019,200.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-488,991,167.75	6,959,017,350.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-50,981,319.30	-2,671,598,426.78
<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	1,170,798,953.40	1,002,603,815.14
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	168,195,138.26	-541,822,206.88

## (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	1,170,798,953.40	1,002,603,815.14
其中：库存现金	262,626.42	186,200.79
可随时用于支付的银行存款	1,170,485,974.16	1,002,373,104.13
可随时用于支付的其他货币资金	50,352.82	44,510.22
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	1,170,798,953.40	1,002,603,815.14

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：万元 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15楼1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	房地产类	30,000	100	100	631609445
上海和田城市	有限责任公司	西藏北路1628	曾云	房地产类	2,000	100	100	13302257X

建设开发公司		号 3~6楼						
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	房地产类	5,000	100	100	560139668
上海和田房产物业公司	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								
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	曾云	金融业	10,000.00	20	20	697239336
西藏国能矿业发展有限公司	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
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	其他	697239336
西藏国能矿业发展有限公司	其他	783528484
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	
上海润华置业有限公司	购买商铺/车库	市场价格			22,469,700.00	
上海北方物业管理有限公司	物业管理	市场价格	5,000,000.00			

(2) 关联托管/承包情况

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	2011年1月1日	北方集团将其持有的泉州上实置业的全部股权予以转让且该等转让全部完成之日或者泉州上实置业开发的房地产销售完毕之日止（两者以先到之日为委托管理的期限截止之日）。	管理费用按照委托经营的股权比例对应的泉州上实置业销售金额的2%收取，泉州上实置业未销售前管理费为200万元/年。	2,000,000.00

(3) 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	2011年1月1日	2012年12月31日	市场价格	234,710.00

(4) 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	691,000,000.00	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	599,000,000.00	2013年3月31日~2015年3月30日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海北方广富林置业有限公司	32,000,000.00	2014年12月21日~2016年12月21日	否

公司				
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
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	55,000,000.00	2016年6月24日~ 2018年6月24日	否
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	35,000,000.00	2016年6月26日~ 2018年6月26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
应收账款	上海北方企业(集团)有限公司	2,000,000.00			
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	31,100.00	31,100.00
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	西藏国能矿业发展有限公司			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	上海建政房地产开发公司	4,831,640.00	4,831,640.00
其他应付款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
其他应付款	上海北方企业(集团)有限公司	1,974,300.00	1,984,650.00
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	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借壳雅砵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, 由闸北区国资委承担。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

本公司无为其他单位提供债务担保

3、 其他或有负债及其财务影响:

本公司无需要披露的其他或有负债

(十一) 承诺事项:

1、 重大承诺事项

1、 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司无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。

2、 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、 截至 2011 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

6、 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
灵石路822弄1-23号(土地16955.20平方米,房屋47575.68平方米)(注1)	52,762.30	2009-11-19至2012-10-26	彭浦灵石路309街坊32住宅项目	中国建设银行上海闸北支行	20,000万元	51912730900301	沪房地闸字(2008)第007040号
		2010-5-14至2012-10-26		中国建设银行上海闸北支行	5,000万元		
松江区方松街道3街坊10/1丘地块(167588平方米)(注2)	201,827.59	2011-12-21至2014-12-21	松江方松街道3街坊10/1丘地块	上海银行闸北支行	50,000万元	DB21811017601	沪房地松字(2010)第034622号
				中国银行上海闸北支行	39,000万元		
				上海浦东发展银行闸北支行	23,000万元		

注1: 2012年3月12日, 该抵押借款已撤销抵押。

注2: 截至2011年12月31日, 子公司上海北方广富林置业有限公司已提款3,200万元。

## 2、前期承诺履行情况

2011年8月8日, 公司与关联方上海北方企业(集团)有限公司、西藏金泰工贸有限责任公司、自然人孙建义与西藏国能矿业发展有限公司签署了《西藏阿里圣拓矿业有限公司股权转让及结则茶卡盐湖补偿对价支付之补充协议》, 公司及关联方上海北方企业(集团)有限公司合计支付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67,213,615.00元, 北方集团支付32,786,885.00元。

## (十二) 母公司财务报表主要项目注释

### 1、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2	2,000,000.00	100.00						
组合小计	2,000,000.00	100.00						
合计	2,000,000.00	/		/		/		/



(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) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海北方企业（集团）有限公司	同一法人代表	2,000,000.00	100.00
合计	/	2,000,000.00	

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 1	4,000.00	0.01	40.00	1.00				
组合 2	188,480,258.82	99.99			5,000,000.00	100.00		
组合小计	188,484,258.82	100.00	40.00	0.01	5,000,000.00	100.00		
合计	188,484,258.82	/	40.00	/	5,000,000.00	/		/

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	4,000.00	100.00	40.00			
合计	4,000.00	100.00	40.00			

(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	占其他应收账款总额的比例(%)
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	165,657,097.92	1 年以内	87.88
上海国投置业有	全资子公司的子	20,500,000.00	1 年以内	10.88

限公司	公司			
上海和田城市建设开发公司	全资子公司的子公司	2,323,160.90	1年以内	1.23
个人	非关联方	4,000.00	1年以内	0.01
合计	/	188,484,258.82	/	100.00

(4) 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(%)
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	165,657,097.92	87.88
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	20,500,000.00	10.88
和田城市建设开发公司	全资子公司的子公司	2,323,160.90	1.23
合计	/	188,480,258.82	99.99

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(%)
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.72		48,101,312.72	48,101,312.72			100	100
上海	1,207,008,959.40	1,207,008,959.40		1,207,008,959.40			100	100

北方城市 发展投资 有限公司									
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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(%)
西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	248,642,698.26	-2,135,037.22	246,507,661.04				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	43,609,701.70	
其他业务收入	2,000,000.00	
营业成本	13,696,778.64	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	43,609,701.70	13,696,778.64	1,120,000.00	368,776.36
合计	43,609,701.70			

## 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	316,826,803.41	55,916,865.15
权益法核算的长期股权投资收益	-2,128,152.22	-52,712.74
合计	314,698,651.19	55,864,152.41

## (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	316,826,803.41	55,916,865.15	
合计	316,826,803.41	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
西藏国能矿业发展有限公司	-2,128,152.22	-52,712.74	
合计	-2,128,152.22	-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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	327,626,860.57	52,042,783.19
加：资产减值准备	40.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	104,871.01	57,145.41
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）	3,022,711.11	
投资损失（收益以“-”号填列）	-314,698,651.19	-55,864,152.41
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）	-185,521,508.82	-5,000,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-166,125,434.16	103,111,314.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-335,591,111.48	94,347,091.17
<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	18,831,235.80	576,152.65
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	18,255,083.15	535,243.32

(十三) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	13,176,443.14	7,458,505.08	19,700,603.17
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-653,510.27
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	565,117.81		
受托经营取得的托管费收入	2,000,000.00		
除上述各项之外的其他	8,709,119.45	-288,954.85	3,889,246.08

营业外收入和支出			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,768,083.00		2,732,078.26
少数股东权益影响额	-175,164.96	-1,418,466.05	
所得税影响额	-9,104,690.85	-506,034.79	-998,750.00
合计	27,938,907.59	5,245,049.39	24,669,667.24

## 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	30.64	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.72	0.46	0.46

## 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
预付款项	92,250.00	177,894,999.30	-99.95%	注 1
固定资产清理		4,933,099.16	-100.00%	注 2
预收款项	337,359,525.06	1,697,290,935.94	-80.12%	注 3
应交税费	229,897,899.32	71,683,689.82	220.71%	注 4
营业收入	2,920,757,748.07	864,651,665.64	237.80%	注 5
营业成本	2,087,184,443.71	531,208,873.09	292.91%	注 6
营业税金及附加	207,054,715.34	107,756,633.26	92.15%	注 7
销售费用	30,955,199.16	16,895,591.80	83.21%	注 8
管理费用	64,941,824.12	25,691,567.58	152.77%	注 9
财务费用	62,308,431.12	26,904,666.97	131.59%	注 10
营业外收入	22,519,911.23	829,610.70	2614.52%	注 11
所得税费用	115,948,198.32	41,532,882.19	179.17%	注 12

注 1: 2010 年公司子公司上海北方城市发展投资有限公司支付宝华寺地块土地出让金, 2011 年, 该土地出让金转为股东经营性投入款。

注 2: 2009 年 7 月 22 日, 上海闸北动拆迁实业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 18,108,300.00 元,本期已收到动拆迁补偿款。

注 3: 2011 年, 和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入使预收账款减少。

注 4: 和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入使应交税费增大。

注 5: 2011 年和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入。

注 6: 2011 年和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入使相应成本增大。

注 7: 和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入使相应税费增大。

注 8: 本期销售收入的大幅上升导致本期销售费用增大。

注 9: 公司管理费及职工薪酬增加导致管理费用增大。

注 10: 2011 年公司项目借款利息 7,105 万进行费用化, 使得本期的财务费用利息支出大幅上升。

注 11: 2009 年 7 月 22 日, 上海闸北动拆迁实业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 18,108,300.00 元, 本期已收到动拆迁补偿款。

注 12: 2011 年和源企业广场、和源祥邸、彭浦十期 C 块一期结转收入使利润增大, 相应所得税增大。

## 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

2012 年 4 月 5 日