

西藏城市发展投资股份有限公司

600773

2012 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人朱贤麟、主管会计工作负责人王信菁及会计机构负责人（会计主管人员）侯平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：拟以 2012 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.18 元（含税），派息总额为 10,362,689.96 元，当年剩余未分配利润 18,136,340.72 元结转以后年度分配。本次不进行公积金转增，与不进行送红股。

六、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	18
第六节 股份变动及股东情况.....	29
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节 公司治理	41
第九节 内部控制	46
第十节 财务会计报告	47
第十一节 备查文件目录.....	125

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日
公司	指	西藏城市发展投资股份有限公司
控股股东	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	朱贤麟（代）
联系地址	天目中路 380 号北方大厦 23 楼
电话	021-63536929
传真	021-63535429
电子信箱	xzct600773@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼
公司注册地址的邮政编码	850000
公司办公地址	(拉萨总部)西藏拉萨城关区金珠西路 75 号圣瑞斯酒店右侧 (上海) 上海市天目中路 380 号北方大厦 23 楼
公司办公地址的邮政编码	(拉萨) 850000 (上海) 200070
公司网址	www.600773sh.com
电子信箱	zxct600773@163.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	西藏城投	600773	*ST 雅砻、西藏雅砻

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	1996 年 10 月 25 日
注册登记地点	西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 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
--------	------------

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

自 1996 年上市至 2009 年公司主营业务为中藏药生产、原料药、丸剂、胶囊、片剂、注射液、散剂、酞剂、膏剂、汤剂、医药产品研制、开发、销售、藏药批发；农药的生产、开发及销售；生物制品、农副产品、农用生产资料的生产、开发及销售；农业资源开发。

公司于 2009 年实施了重大资产重组并于 2010 年收购了两个盐湖，自 2010 年至今，公司主营业务为房地产开发、销售、咨询服务以及对矿业、金融、实业的投资。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司于 1996 年 11 月 8 日上市，控股股东为西藏金珠（集团）有限公司。

2007 年 1 月，公司控股股东有西藏金珠（集团）有限公司变更为北京新联金达投资有限公司。

2009 年 12 月 4 日，公司控股股东北京新联金达投资有限公司变更为上海市闸北区国有资产监督管理委员会。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	韩频 郑钢

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	747,363,387.52	2,920,757,748.07	-74.41	864,651,665.64
归属于上市公司股东的净利润	100,966,249.19	292,448,621.28	-65.48	115,227,172.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,215,839.63	264,509,713.69	-73.45	109,982,123.13
经营活动产生的现金流量净额	-470,588,849.37	-50,981,319.30	-871.43	-2,671,598,426.78
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,172,807,271.95	1,100,538,455.36	6.57	808,089,834.08
总资产	8,634,652,806.72	8,388,469,896.97	2.93	8,874,964,394.11

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益（元 / 股）	0.18	0.51	-64.71	0.20
稀释每股收益（元 / 股）	0.18	0.51	-64.71	0.2
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.12	0.46	-73.91	0.19
加权平均净资产收益率（%）	8.88	30.64	减少 21.76 个百分点	15.51
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.18	27.72	减少 21.54 个百分点	14.81

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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益		13,176,443.14	7,458,505.08
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		565,117.81	

债和可供出售金融资产取得的投资收益			
受托经营取得的托管费收入	2,000,000.00	2,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,233,589.52	8,709,119.45	-288,954.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,500,350.00	12,768,083.00	
少数股东权益影响额		-175,164.96	-1,418,466.05
所得税影响额	-9,983,529.96	-9,104,690.85	-506,034.79
合计	30,750,409.56	27,938,907.59	5,245,049.39

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司围绕核心工作，积极克服政策调控对公司房地产业务的影响，按照公司发展规划稳步推进房地产开发，2012 年实现营业收入 74736 万元，净利润 10103 万元（其中归属于母公司所有者净利润为 10097 万元）。报告期内，公司加大了对西藏盐湖矿业资源的开发力度，完成了盐湖开发矿山建设前期准备工作，推进了盐湖资源综合利用及两湖协同开发的工艺研发，完成了中间试验并通过国内行业专家评审，确定了开发工艺路线，为后续开发工作奠定了基础。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	747,363,387.52	2,920,757,748.07	-74.41
营业成本	467,979,450.65	2,087,184,443.71	-77.58
销售费用	11,505,329.21	30,955,199.16	-62.83
管理费用	39,431,914.78	64,941,824.12	-39.28
财务费用	33,082,439.54	62,308,431.12	-46.91
经营活动产生的现金流量净额	-470,588,849.37	-50,981,319.30	-871.43
投资活动产生的现金流量净额	-256,156,597.07	19,796,958.33	-1,393.92
筹资活动产生的现金流量净额	444,036,330.99	199,379,499.23	122.71

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

2012 年度公司归属于母公司的净利润较上年同期相比下降，下降幅度在 63%-68%之间，主要原因是 2011 年我公司名下孙公司上海地产北方建设有限公司开发的彭浦十期 C 块一期集中交房。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例（%）	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）
房地产销售	主营业务成本	458,906,978.09	98.06	2,068,909,423.16	99.12	-77.82
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例（%）	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）
和源祥邸	主营业务成本	312,751,347.05	66.83	140,983,418.11	6.75	121.84

和源企业广场	主营业务成本	43,149,209.83	9.22	311,837,016.00	14.94	-86.16
和源福邸	主营业务成本	11,932,142.88	2.55	47,448,145.75	2.27	-74.85
彭浦十期 1 期	主营业务成本	61,432,807.95	13.13	1,505,504,450.65	72.13	-95.92

主营业务成本：去年彭浦十期 1 期集中交房，结转的收入成本数额较大

4、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司继续保持谨慎的态度，采取稳健的经营策略，坚定不移地贯彻“创新驱动，转型发展”的战略规划，依托前瞻性的决策体系、科学有效的综合预算方法和高涨的工作热情，各方面的工作都取得了一定的进展。

①房产销售逆势而上

报告期内，公司实现销售面积 35034 平方米，累计销售金额 77634 万元。其中，保障性住房（彭浦十期 C 块一期）销售 11863 平方米，销售金额 10834 万元；商品房住宅项目（和源祥邸、和源福邸）销售 17131 平方米，销售金额 50806 万元，商业（和源企业广场、存量资产）销售 6040 平方米，销售金额 15994 万元。

②房产开发稳步推进

上海松江广富林别墅项目，报告期内项目一期结构封顶并完成外装饰及室内装修。加快推进保障性住房建设，上海闸北区桥东二期项目完成结构封顶、彭浦十期 C 块二期 1-4 幢楼结构封顶。

③盐湖中试实现突破。

一方面，完成了盐湖开发前期准备工作。另一方面，工艺研发取得突破，2012 年 11 月，公司邀请国内行业专家，对我公司盐湖资源开发工艺路线取得的中试成果进行了专家评审。针对公司自主研发的西藏结则茶卡和龙木错盐湖兑卤升温加碱析锂工艺以及协同提锂工艺，专家认为锂收率高，工艺可行；针对公司委托化工部长沙设计研究院承担完成的西藏结则茶卡盐湖卤水综合利用工艺研究开发中间试验，专家认为其浮选提锂工艺填补了盐湖提锂工艺技术空白，工艺先进、技术合理、创新性强。中试取得的一系列成果为接下来的盐湖开发奠定了基础。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

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	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产销售	706,801,004.50	458,906,978.09	35.07	-75.13	-77.82	增加 7.87 个百分点
房地产						
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
和源祥邸	469,666,053.00	312,751,347.05	33.41	120.42	121.84	减少 0.42 个百分点

和源企业广场	68,242,981.20	43,149,209.83	36.77	-85.49	-86.16	增加 3.08 个百分点
和源福邸	25,358,849.00	11,932,142.88	52.95	-72.33	-74.85	增加 4.71 个百分点
彭浦十期 1 期	95,553,137.10	61,432,807.95	35.71	-95.12	-95.92	增加 12.64 个百分点

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	706,801,004.5	-75.13

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	888,089,837.95	10.29	1,170,798,953.40	13.96	-24.15
应收账款	12,071,539.33	0.14	33,740,403.95	0.40	-64.22
预付账款	55,000.00	0.00	92,250.00	0.00	-40.38
其他应收款	180,846,304.81	2.09	350,643,028.20	4.18	-48.42
存货	7,108,859,314.90	82.33	6,397,886,105.82	76.27	11.11
长期股权投资	318,984,961.28	3.69	301,077,801.42	3.59	5.95
投资性房地产	81,534,557.56	0.94	88,593,809.57	1.06	-7.97
固定资产	6,495,771.23	0.08	7,184,914.11	0.09	-9.59
长期待摊费用	2,825,761.02	0.03		0.00	
递延所得税资产	34,889,758.64	0.40	38,452,630.50	0.46	-9.27
应付账款	137,653,975.91	1.59	461,688,919.38	5.50	-70.18
预收账款	305,680,204.48	3.54	337,359,525.06	4.02	-9.39
应付职工薪酬	664,280.49	0.01	729,361.40	0.01	-8.92
应交税费	68,581,513.40	0.79	229,897,899.32	2.74	-70.17
应付利息	6,246,980.29	0.07	8,224,785.50	0.10	-24.05
应付股利	13,401,768.35	0.16		0.00	
其他应付款	2,736,951,475.96	31.70	1,695,063,446.78	20.21	61.47
一年内到期的非流动负债	1,282,000,000.00	14.85	910,000,000.00	10.85	40.88
长期借款	2,903,000,000.00	33.62	3,508,150,000.00	41.82	-17.25

递延所得税负债	2,817,109.67	0.03	2,973,271.31	0.04	-5.25
---------	--------------	------	--------------	------	-------

应收账款：2012 年未合并闸北动迁公司，因此应收账款减少

预付账款：2011 年一笔设备款本年结转

其他应收款：2012 年原孙公司闸北动拆迁不再纳入合并范围导致其他应收款减少。

存货：桥东二期旧改项目、彭浦十期 C 块二期项目和广富林项目在 2012 年处于在建期，尚未开始销售，因此只有工程款投入没有转出，导致存货增加。

长期待摊费用：2012 年结转办公室装修费

应付账款：2012 年原孙公司闸北动拆迁不再纳入合并范围导致应付款减少。

应交税费：2012 年子公司北方城投及孙公司地产北方支付 2011 年税费较多，且 2012 年收入较少导致相应计提税费较少。

应付股利：2012 年应付未付大股东股利

其他应付款：2012 年原孙公司闸北动拆迁不再纳入合并范围导致其他应付款减少。

一年内到期的非流动负债：2012 年两笔长期借款转入该科目

(四) 核心竞争力分析

我公司经过近三年推动“创新驱动、转型发展”战略的实施，基本完成产业布局的转型，从单一的房地产开发转型为房地产开发与矿业开发并重；在房地产开发领域注重商品房开发与保障房开发并行，特别是在宏观政策调控的环境下，保障房开发为公司提供了较好的、稳定的、风险小的发展机遇。我公司掌握西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），钾肥 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量国内第一，世界第三，锂资源的收储和开发符合国务院“十二五”发展规划重点发展新能源、新材料的产业政策，也符合西藏自治区建设藏西盐湖开发基地的要求，两湖的开发项目被列入西藏自治区“十二五”规划发展重点项目。我公司聘请了国内盐湖开发的专家郑绵平院士、宋彭生研究员为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，通过两年的研发，在技术上取得了突破性进展，申请了两湖开发锂、钾、硼工艺路线的专利，中试成果也得到专家肯定，为两湖开发奠定了技术基础。在矿业投资方面，正积极与西藏本地重点国有企业合作，展开对阿里革吉县色卡执盐湖 3200 多平方公里区域进行找矿的科学考察，推进矿产资源储备工作，为产业发展谋划新的方向和支撑点。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

公司于 2012 年 6 月 25 日签订了《出资协议书》，与西藏自治区投资有限公司、西藏金泰工贸有限责任公司以及关联企业西藏自治区国有资产经营公司共同投资成立公司，公司名称为“西藏旺盛矿产资源开发有限公司”（以下简称“项目公司”），用于对西藏阿里地区色卡执盐湖群（包括色卡执、无名湖等盐湖）开展联合科考。其中，公司出资 270 万元，占项目公司的股权比例的 27%。

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
上海农商银行	10,000,000	10,000,000		10,000,000.00	1,200,000.00		长期股权投资	

股 份 有 限 公 司								
上 海 闸 北 北 方 小 额 贷 款 股 份 有 限 公 司	20,000,000	20,000,000	20	23,321,168.42	2,895,533.04		长期股权投资	
合 计	30,000,000	30,000,000	/	33,321,168.42	4,095,533.04		/	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海地产北方建设有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	18000	73,778.08	19,328.23	1,003.95
上海北方广富林置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	5000	239,340.24	4,128.23	-628.69
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	30000	603,422.42	38,381.84	-769.13
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务，开发，经营，销售	2000	24,066.56	7,771.29	536.36
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	45549.48	343,649.72	79,779.72	9,811.50
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	小额贷款	10000	16,649.55	11,660.58	1,447.77
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	10000	16,328.31	14,600.33	-1,564.31
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	1000	1,001.82	1,001.55	1.55

5、 非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
桥东二期		在建	703,401,630.01	3,634,272,159.63	
彭浦十期项目		在建	140,717,834.19	435,637,964.71	

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2012 年全国商品房销售额为 6.4 万亿元，同比增长 10%，销售面积为 11.1 亿平方米，比上年增长 1.8%，全国房屋新开工面积为 17.7 亿平方米，同比下降 7.3%，其中住宅新开工面积为 13.1 亿平方米，同比下降 11.2%，全国房屋竣工面积为 9.9 亿平方米，同比增长 7.3%。在房地产调控政策维持从紧态势以及货币政策微调以稳定经济增长的大背景下，2012 年房地产行业竞争更加激烈，行业集中度进一步提高，房地产行业在去库存的过程中逐步分化，竞争力较强的企业优势明显。十八大后，中央政府将大力实施推进城镇化战略，对房地产行业的发展带来了根本性的变革，这既是重大的机遇，也是重大的挑战，房地产企业迫切地需要顺应社会发展与转型的大趋势，通过体制和机制的改革创新来适应城镇化战略、服从城镇化战略。我们预计 2013 年房地产调控政策仍将坚持从紧取向，房价走向将是新一届政府关注点，若房价继续上涨，政府可能出台更严厉措施。保障房建设和土地供应仍是中央增加供给，缓解房价上涨预期的重要手段。因此我们公司房地产开发主要以商品房和保障性住房两条腿走路战略有利于我们应对房地产市场的宏观调控。

近年来，资源和环境问题日益成为人们关注的热点，特别在近期由于雾霾天气的持续影响，关于新能源的开发和利用正逐步得到社会各界的重视。2012 年初国家对铅酸蓄电池行业调控加强，随着准入条件的提高，以及国家相应出台的一系列新能源汽车的扶持政策，使得锂电池行业涌现较多的发展机遇，按照 7 月份发布的国家《节能与新能源汽车产业发展规划(2012-2020)》，到 2015 年，中国纯电动车和插电式混合动力汽车累计产销量将达到 50 万辆，2020 年超过 500 万辆。同时设定了能耗目标，支持力度空前，形成了新一轮新能源发展的利好局面。该行业的发展必然为锂电池的生产商以及碳酸锂等原料供应商带来新的发展机遇。同时，在 2012 年内，国际锂业巨头对碳酸锂的几次提价也为预示着锂资源的高需求和快发展。在基础锂供给方面，国际上仍然体现出盐湖卤水提锂企业主导供应、在国内矿石提锂企业占据优势，但盐湖卤水提锂企业正在突破工艺有望崛起。

(二) 公司发展战略

报告期内，公司的战略布局基本完成。2013 年作为公司发展的关键之年，公司将继续紧紧围绕转型发展的战略方针，全面推动转型战略的实施。

一方面，房产销售工作以确保 2013 年的销售额为目标，对困难保持清醒的认识，提前做好了销售方案，各项目对销售目标进行分解细化，责任到人。同时在房产开发策略上坚持商业地产和保障房相结合，有效降低销售工作面临的市场风险；另一方面，盐湖开发将紧紧围绕"出产品"开展，"出产品"是盐湖开发头等目标，既是公司投资盐湖以来的追求、也是市场的期望。公司将根据实际工作情况，加快工作进度，争取早日出产品。

公司谋划在 5 年内即 2017 年底，彻底完成战略的转型，实现房产和矿业利润各一半的目标。坚持目前主业不动摇，加快各地房产开发和销售，促进"走出去"战略的全面实施；同时加快盐湖开发，一是围绕"出产品"，力争五年内年产量达到 2 到 3 万吨，跻身全球基础锂供应商前列；二是围绕"延产业"，通过供应链开展锂电产业链延伸，计划同国内实力雄厚的矿业公司合作，共同开发基础锂产品及锂电材料；三是围绕"配资源"，密切关注矿产资源政策，以 3200 多平方公里科考为重点加快找矿工作，开展并购重组，积极通过市场方式结合政府支持介入西藏地区的矿权整合，增加硼、有色金属资源控制。

(三) 经营计划

2013 年度，公司将围绕房产和矿业项目积极开展工作：

1、坚持房产主业不动摇

积极推进房地产项目的开发和销售，贯彻“走出去”发展战略，推进松江及外地房产项目的开发和销售工作。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，同时坚持商业地产与保障房开发相结合的两条腿走路的发展战略。

2、继续加快矿业开发

2013 年盐湖将围绕“出产品、稳工艺、延产业”而展开，是公司投资西藏、投资盐湖以来，应当初见成效和为产业发展奠定基础的一年。“出产品”是盐湖开发头等目标，既是公司投资盐湖以来的追求、也是市场的期望。公司将加快矿业开发步伐，争取早日量产。

3、完善综合预算管理体系

推行综合预算制度，为企业发展提供制度保证。建立以综合预算为核心的制度体系，既是加强企业管理的需要，也是进一步明确工作目标和任务主要措施，同时也使各项工作有了考核的依据。推进以资金流量控制为核心的预算管理制度，提高资金利用率，化解资金风险，保证企业各项工作的推进。加强预算执行和考核管理，提升企业运营规范度和管理水平，为发展提供制度保障。

4、多渠道多方位开展合作

紧紧把握市场节奏，在保证公司现金流健康的同时，多渠道、多种方式开展合作。抓住机遇推进符合公司发展战略的房产及矿业的多方位合作。

5、建立符合公司价值观的人才培养体系

以价值观认同为准绳选用、培养人才，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，提升企业自身的竞争力。

6、建立与组织核心价值观一致的绩效激励体系

坚持以成果为导向的绩效考评机制，完善考评手段，明确考评体系的导向性，提升激励机制的准确性、有效性。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将根据各个项目的开发计划与投资需要，通过多种渠道筹集资金满足公司需求；同时公司将严格执行综合预算方案、严格控制费用支出，加快资金的周转，支持公司健康地、可持续地发展。

(五) 可能面对的风险

①政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。2013 年，政府对房地产宏观调控政策并未放松，而房产税等政策尚未落地，在一定程度上对市场需求形成抑制，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等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，坚持商品房和保障房同时开发的两条腿走路的发展战略，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财务风险

房地产和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也存在一定的压力。

针对此，公司将实行严格的综合预算管理制度，一方面通过加大销售力度，及时回笼资金；另一方面，公司积极调整信贷结构，控制资金成本，拓展融资渠道，与银行建立战略合作关系，为公司的稳定发展提供资金支持。

③经营风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。同时矿业开发也可能会面临与当地经营环境和方式不适应的问题。

针对此，公司对每个项目的取得及过程都尽量确保合理，使得成本得到有效控制，并在经营上通过科学的管理和考核模式，加强工作效率，减少经营风险。

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发需采购的原材料包括钢材、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开发工艺风险

盐湖资源的开发对公司来说是全新的行业，尽管工艺路线得到专家的认可，但依旧处于工业化试验阶段，达到产业化可能存在风险。

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

2013 年是公司“走出去”战略全面实施的一年，由于公司盐湖开发业务专业性较强，工作环境和条件相对艰苦，公司将面临人力资源成本的上升、技术和核心业务骨干流失的风险。

针对此，公司更加注重人力资源建设与企业文化培养，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。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号），公司于 2012 年 8 月 29 日召开临时董事会并与 2013 年 1 月 9 日召开临时股东大会对本公司《公司章程》进行了修订，进一步完善了公司现金分红政策和利润分配决策程序，加强了对股东合法权益的保护。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)
2012 年	0	0.18	0	10,362,689.96	100,966,249.19	10.26
2011 年	0	0.35	0	20,149,674.93	292,448,621.28	6.89
2010 年	0	0	0	0	115,227,172.52	

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
公司全资子公司上海北方城市发展投资股份有限公司与自然人谢玉林商品房预售合同纠纷案，本案已终审判决。	详见公司 2010 年 8 月 13 日以及 2012 年 12 月 4 日在上海证券交易所的网站披露的临 2010-022 号以及临 2012-029 号公告。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、临时公告未披露的事项

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	接 受 劳 务	物 业 管理	市 场 价格		1,485,761.75				

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）于 2010 年初与上海利仕源投资管理有限公司等公司以及关联企业上海北方物业管理有限公司（以下简称“北方物业”）共同投资了上海闸北北方小额贷款股份有限公司（以下简称“闸北小贷公司”），其中北方城投的股权比例为 20%，北方物业的股权比例为 10%。上海利仕源投资管理有限公司拟将转让其出资额 1000 万元对应的闸北小贷公司 10%的股权，转让价格为 1098 万元。因北方物业公司为公司关联法人上海北方企业（集团）有限公司的全资子公司，闸北小贷公司为公司与关联企业共同投资的公司，根据上海证券交易所相关规定，公司放弃与关联人共同投资的公司股权转让的优先受让权视为关联交易，故北方城投放弃优先受让闸北小贷公司股权构成关联交易。	详见公司 2012 年 10 月 24 日在上海证券交易所的网站披露的临 2012-025 号公告。
公司于 2010 年 9 月与北方集团共同收购了西藏阿里圣拓矿业有限责任公司（现更名为“西藏国能矿业发展有限公司”）61%的股权，其中我公司持股 41%，北方集团持股 20%，原股东金泰工贸持股 39%。国能矿业的股东之一金泰工贸拟将其持有的国能矿业 5%股权进行转让，5%股权对应的注册资本为 500 万元，转让价格定为 1.6 亿元，意向收购方为拉萨开发区东义资本创业投资合伙企业。因国能矿业为公司与关联企业北方集团共同投资的公司，根据上海证券交易所相关规定，公司放弃与关联人共同投资的公司的股权转让优先受让权视为关联交易，故公司放弃国能矿业股权转让的优先受让权构成关联交易。	详见公司 2012 年 12 月 19 日在上海证券交易所的网站披露的临 2012-033 号公告。
公司于 2010 年 9 月与北方集团共同收购了西藏阿里圣拓矿业有限责任公司（现更名为“西藏国能矿业发展有限公司”）61%的股权，其中我公司持股 41%，北方集团持股 20%，原股东金泰工贸持股 39%。国能矿业的股东之一北方集团拟将其持有的国能矿业 10%的股权进行转让，10%股权对应的注册资本为 1000 万元，转让价格拟不低于 3.2 亿元，最终将根据评估值在产权交易中心挂牌，通过公开竞价方式转让。因国能矿业为公司与关联企业北方集团共同投资的公司，根据上海证券交易所相关规定，公司放弃与关联人共同投资的公司股权转让的优先受让权视为关联交易，故公司放弃国能矿业股权转让优先受让权构成关联交易。	详见公司 2012 年 12 月 19 日在上海证券交易所的网站披露的临 2012-034 号公告。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
西藏城市发展投资股份有限公司于 2012 年 6 月 25 日签订了《出资协议书》，与西藏自治区投资有限公司、西藏金泰工贸有限责任公司以及关联企业西藏自治区国有资产经营公司共同投资成立公司，用于对西藏阿里地区色卡执盐湖群（包括色卡执、无名湖等盐湖）开展联合科考，挖掘该盐湖群可能存在的矿产资源矿床的成矿机制及模式，发掘相关资源。	详见公司 2012 年 6 月 26 日在上海证券交易所的网站披露的临 2012-016 号公告。

(四) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
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			
上海海爽实业有限公司	其他	800,000.00		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	-6,300.00	24,800.00			
上海和泰花园物业管理公司	其他	1,461,830.87		1,461,830.87			
上海建政房地产开	其他				4,831,640.00	-4,831,640.00	

发公司							
上海北方物业管理 有限公司	其他 关联人					942,191.69	942,191.69
上海 闸北 北方 小额贷款 股份 有限公 司	其他				38,956.00		38,956.00
上海 北方 企业 (集团) 有限公 司	其他				1,974,300.00	-1,868,580.00	105,720.00
上海 新和 田投 资发 展有 限公 司	其他				370,232.00		370,232.00
上海 市和 田地 区深 化治 理办 公室	其他				10,000.00	115,600.00	125,600.00
上海 和诚 房地 产有 限公 司	其他				2,000,000.00		2,000,000.00
上海 北方 物业 管理	其他 关联人					23,353.20	23,353.20

有限公司							
上海 闸北 动拆 迁实 业有 限公 司	全 资 子 公 司					1,103,729,602.95	1,103,729,602.95
合计		4,292,930.87	-6,300.00	4,286,630.87	9,225,128.00	1,098,110,527.84	1,107,335,655.84
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				
与关联债权债务有关的承诺			无				
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				

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期末对子公司担保余额合计（B）	2,098,500,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	2,098,500,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	178.93

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大	股份限售	上海市闸北区		2009.12.10-2012.12.10	是	是		

资产重组相关的承诺		闸北区国有资产监督管理委员会	国资委公告本非公开发行之三十日内不得转让，按证监会及上海交易所的有关规定执行				
	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与企业之间不存在关联关系；(2) 本次交易完成后，闸北区国资委及其控制的将减少规范及其	长期有效	否	是	

			企业的关联交易。对于无法避免或有合理原因发生的关联交易，闸北区国资委及其控股企业将以公允、合理的价格进行，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，依法履行信息披露和报批程序。				
	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、实际控制企业（除不夜城	2009.12.10-履行承诺义务止	否	是	

			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 发完后, 不再从 事与上 市公司 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开发建设。 (3) 在本次重组实施的公告发布之日起三十日内，促使并确保有独资公司上海不夜城新发公司将持有的上海铭有置业有限公司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。 同时,城 铭 置 业 现 有 在 建 房 产 项 目 295 地 块 开 发 完 毕 后 将 注 销。				
	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 有 限 公 司 存 在 的 逾 期 贷 款 115 万 元,如 建 设 银 行 就 该 贷 款 要 求 上 海 北 方 城 市 发 展 有 限 公 司 承 担 任 何 或 逾 期 的 支 付 义 务, 闸 北 区 委 国 资 委 将 到 上 海 北 方 城 市 发 展 有 限 公 司 通 知 个 工 作 完 成 支 付。	长期有限	否	是	

	其他	上海市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。	长期有限	否	是		
--	----	----------------	---	------	---	---	--	--

九、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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所	立信会计师事务所
境内会计师事务所报酬	75	75
境内会计师事务所审计年限	3	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所	45

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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									
1、国家持 股									
2、国有法 人持股	346,841,655	60.25				-346,841,655	-346,841,655	0	0
3、其他内 资持股									
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									
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									
1、人民币 普通股	192,797,331	33.49				346,841,655	346,841,655	539,638,986	93.74
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							575,704,998	

2、股份变动情况说明

根据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》，公司向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行 346841655 股股份购买相关资产。

2009 年 12 月 10 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了本次新增股份 346,841,655 股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券变更登记证明》。至此，公司控股股东闸北区国资委已合法持有本公司 346,841,655 股股份，占我公司股份总额的 60.25%。

闸北区国资委承诺其认购本次非公开发行的股份，自我公司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。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海市闸北区国资委	346,841,655	346,841,655	0	0	国有法人持股	2012 年 12 月 18 日
合计	346,841,655	346,841,655	0	0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 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（或利率）	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 18 日	346,841,655	

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》。

2012 年 12 月 18 日，上海市闸北区国有资产监督管理委员会持有的 346,841,655 限售股上市流通。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

(三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			38,920	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		37,970
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	国有法人	60.25	346,841,655	0		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		冻结 36,066,012
全国社保基金一一零组合	未知	1.15	6,596,931	0		
中国银行－招商先锋证券投资基金	未知	0.58	3,366,817	0		
广发证券－工行－广发金管家新型高成长集合资产管理计划	未知	0.43	2,457,239	0		
华泰证券股份有限公司融券专用证券账户	未知	0.31	1,756,093	0		
王政兴	境内自然人	0.30	1,700,000	0		
申银万国证券股份有限公司融券专用证券账户	未知	0.26	1,522,742	0		
华泰证券股份有限公司	未知	0.25	1,450,000	0		
华泰证券股份有限公司	未知	0.21	1,228,966	0		
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
上海市闸北区国有资产监督管理委员会		346,841,655		人民币普通股 346,841,655		

委员会			
全国社保基金一一零组合	6,596,931	人民币普通股	6,596,931
中国银行－招商先锋证券投资基金	3,366,817	人民币普通股	3,366,817
广发证券－工行－广发金管家新型高成长集合资产管理计划	2,457,239	人民币普通股	2,457,239
华泰证券股份有限公司融券专用证券账户	1,756,093	人民币普通股	1,756,093
王政兴	1,700,000	人民币普通股	1,700,000
申银万国证券股份有限公司融券专用证券账户	1,522,742	人民币普通股	1,522,742
华泰证券股份有限公司	1,450,000	人民币普通股	1,450,000
华泰证券股份有限公司	1,228,966	人民币普通股	1,228,966
马石彦	1,055,903	人民币普通股	1,055,903
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	南京长恒实业有限公司	36,066,012			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。
			2009年3月7日	22,886,334	
			2010年3月7日	13,179,678	
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。		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、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
组织机构代码	42508242-7
主要经营业务	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。
--	---

(二) 实际控制人情况

1、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
组织机构代码	42508242-7
主要经营业务	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、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
朱贤麟	董事长	男	51	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0			
曾云	董事、总经理	男	44	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		74.75	
陈卫东	董事、常务总经理	男	43	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		58.97	
董惠良	独立董事	男	59	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		12.6	
张伏波	独立董事	男	50	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		12.6	
华伟	独立董事	男	43	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		12.6	
颜学海	独立董事	男	42	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		12.6	
宋彭生	独立董事	男	76	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		0	
王列新	监事长	男	42	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		5.95	
吴素芬	监事	女	44	2012年7月9日	2015年7月9日	150,000	150,000	0		18.4	
沈文	职工监事	女	30	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		22.85	
于隽隽	副总经理	男	40	2012年7月9日	2015年7月9日	0	0	0		63.34	

黄静	副总经理	女	41	2011 年 3 月 23 日	2012 年 2 月 28 日	0	0	0		1.86	
王信菁	财务总监	女	35	2012 年 7 月 9 日	2015 年 7 月 9 日	0	0	0		46.82	
符蓉	董事会 秘书	女	30	2012 年 7 月 9 日	2012 年 12 月 4 日	0	0	0		17.39	
合计	/	/	/	/	/	150,000	150,000	0	/	360.73	

朱贤麟：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：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。

宋彭生：1985 年加入 93 学社，曾任中央委员会候补委员、委员、常委以及青海省委员会副主任委员、主任委员等职务。担任第八届全国人大代表、第九届青海省人大常委会副主任，第六、七届青海省政协常委，以及中国化学学会理事、青海省化学学会理事长等多种职务。长期从事盐湖及天然盐类开发利用研究和溶液化学基础研究。先后发表 110 多篇论文，曾获得中国中科院、青海省科研成果二等奖、三等奖、四等奖等奖项。现在“国土资源部盐湖资源与环境重点开放实验室”作为客座研究员从事研究工作，2012 年 1 月至今，任西藏国能矿业发展有限公司技术顾问。

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 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。

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-2012 年 12 月 4 日，任本公司证券事务代表；2011 年 6 月 23 日-2012 年 12 月 4 日，任本公司董事会秘书。

王信菁：1999 年 7 月-2009 年 3 月任上海北方企业（集团）有限公司 历任计划财务部员工、副经理；2009 年 4 月-2009 年 12 月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-2011 年 12 月西藏城市发展投资股份有限公司财务总监、财务部经理；2012 年 1 月至今西藏城市发展投资股份有限公司财务总监兼总经理助理

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）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。

（二）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱贤麟	上海北方企业（集团）有限公司	董事长、党委副书记	2005 年 4 月 1 日	
朱贤麟	上海沪欣房地产发展有限公司	副董事长		
朱贤麟	泉州市上实置业有限公司	董事长		
朱贤麟	西藏国能矿业发展有限公司	董事		
曾云	上海北方城市发展投资有限公司	副总经理		
曾云	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	董事长		
曾云	西藏国能矿业发展有限公司	董事长、总经理		
曾云	上海和田城市建设开发公司	执行董事		
曾云	上海越秀置业有限公司	董事长、总经理		
陈卫东	上海北方城市发展投资有限	执行董事、总经理		

	公司			
陈卫东	上海地产北方建设有限公司	董事长		
陈卫东	上海北方广富林置业有限公司	执行董事		
陈卫东	上海国投置业有限公司	执行董事		
陈卫东	上海越秀置业有限公司	董事		
陈卫东	上海星舜置业有限公司	董事		
宋彭生	西藏国能矿业发展有限公司	技术顾问	2011 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日
宋彭生	国土资源部盐湖资源与环境重点开放实验室	客座研究员		
唐泽平	西藏国有资产经营公司	董事长	2005 年 5 月 1 日	
唐泽平	四川友利投资控股股份有限公司	董事	2012 年 11 月 1 日	2015 年 10 月 1 日
唐泽平	西藏藏药股份有限公司	副董事长	2012 年 8 月 1 日	2015 年 7 月 1 日
唐泽平	上海西藏大厦股份有限公司	董事	2012 年 10 月 1 日	2015 年 9 月 1 日
唐泽平	成都华西普济医院	董事	2013 年 1 月 1 日	2015 年 12 月 1 日
唐泽平	西藏特色产业股份有限公司	副董事长	2012 年 6 月 1 日	2015 年 5 月 1 日
董惠良	上海商学院财会学院	教师、院长		
董惠良	福建海源机械股份有限公司	独立董事		
董惠良	奇想青晨股份有限公司	独立董事		
颜学海	上海市海华永泰律师事务所	主任、首席合伙人	2002 年 2 月 1 日	
颜学海	上海仲裁委员会	仲裁员		
颜学海	上海万联投资证券有限公司	独立董事	2008 年 12 月 1 日	
颜学海	申能股份有限公司	独立董事	2012 年 4 月 1 日	2014 年 5 月 1 日
华伟	华东师范大学	主任		

	商学院房地产系			
华伟	武汉国药科技股份有限公司	独立董事		
华伟	上海市土地学会	副会长，党委委员		
张伏波	上海证券有限责任公司	副总经理	2008 年 12 月 1 日	2012 年 8 月 1 日
张伏波	香港汇信中国绝对回报基金	独立董事	2008 年 1 月 1 日	
张伏波	上海大学	兼职教授	2010 年 10 月 1 日	2013 年 10 月 1 日
王列新	上海苏河湾投资控股有限公司	财务总监		
沈文	上海星舜置业有限公司	监事		
沈文	西藏国能矿业发展有限公司	监事		
于隽隽	上海地产北方建设有限公司	总经理		
于隽隽	西藏国能矿业发展有限公司	总经理		
黄静	上海闸北动拆迁有限公司	执行董事、总经理		

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。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 360.73 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 360.73 万元（税前）。

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	离任	因工作原因，于 2012 年 2 月 8 日辞去副总经理一职
符蓉	董事会秘书	离任	因个人原因，于 2012 年 12 月 4 日辞去董事会秘书一职

五、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	24
主要子公司在职员工的数量	35
在职员工的数量合计	59
母公司及主要子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
生产人员	0
销售人员	19
技术人员	15
财务人员	13
行政人员	12
合计	59
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	10
本科	29
大专及其他	20
合计	59

(二) 薪酬政策

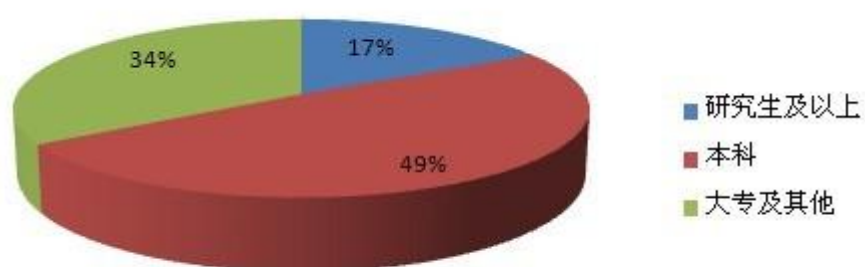
薪酬原则：季度奖金和日常工作考核结合、年度目标奖金与公司利润相挂钩、特殊目标奖与重点工作、重点项目相挂钩，构造调动员工积极性的激励机制；按照各尽所能、按劳分配原则，工资增长幅度不超过本公司经济效益增长幅度；根据公司发展，引进特需紧缺人才时，遵循一事一议原则。

薪酬制度：员工薪酬=基本工资+岗位工资+季度奖金+年度目标奖+特殊目标奖；销售类、动迁类员工薪酬=基本工资+岗位工资+佣金+特殊目标奖。

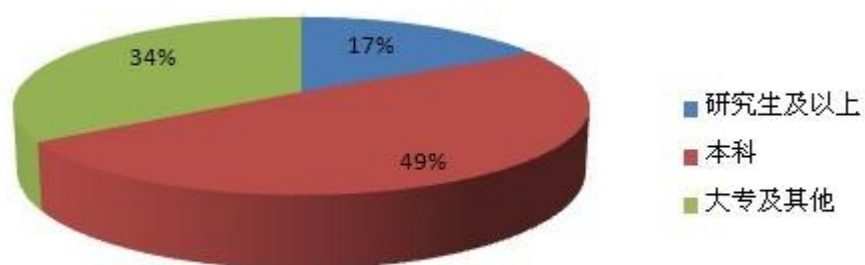
(三) 培训计划

围绕公司未来生产经营的发展需求，制定了详细的年度培训计划。以提供高素质精业务的管理人才、技术人才和后备干部为目标，加强继续教育，从而全面提高员工专业技能及业务水平。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 2 日	《西藏城市发展投资股份有限公司 2011 年年度报告及摘要》 《西藏城市发展投资股份有限公司 2011 年利润	审议通过全部议案	http://www.sse.com.cn	2012 年 5 月 3 日

		分配方案》 《关于聘请立信会计师事务所有限公司为公司 2012 年年报审计机构的议案》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会 2011 年工作报告》《西藏城市发展投资股份有限公司 2012 年董事、监事薪酬的议案》 《西藏城市发展投资股份有限公司监事会 2011 年工作报告》			
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 7 月 9 日	《关于选举朱贤麟先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举曾云先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举陈卫东先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》 《关于选举宋彭生先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举唐泽平先生为公司	审议通过全部议案	http://www.sse.com.cn	2012 年 7 月 10 日

		第六届董事会董事候选人的议案》 《关于选举董惠良先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》 《关于选举张伏波先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》 《关于选举华伟先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》 《关于选举颜学海先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》 《关于选举王列新先生为公司第六届监事会监事候选人的议案》			
--	--	---	--	--	--

公司 2011 年年度股东大会于 2012 年 5 月 2 日 9:30 在上海市天目中路 380 号北方大厦 24 楼会议室召开，出席本次会议的股东（代理人）共 1 名，共计代表股份 346,841,655 股，占公司总股本的 60.25%。本次会议由公司董事会召集、董事长朱贤麟先生主持，公司部分董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师集团（上海）事务所出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、本公司《公司章程》等有关规定。本次股东大会审议通过了《西藏城市发展投资股份有限公司 2011 年年度报告及摘要》《西藏城市发展投资股份有限公司 2011 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 2012 年年报审计机构的议案》《西藏城市发展投资股份有限公司董事会 2011 年工作报告》《西藏城市发展投资股份有限公司 2012 年董事、监事薪酬的议案》《西藏城市发展投资股份有限公司监事会 2011 年工作报告》。

公司 2012 年第一次临时股东大会于 2012 年 7 月 9 日 9:00 在上海市天目中路 380 号北方大厦 24 楼会议室召开，出席本次会议的股东（代理人）共 3 名，共计代表股份 346,841,855 股，占公司总股本的 60.25%。本次会议由公司董事会召集、董事长朱贤麟先生主持，公司部分董事、监事及高级管理人员列席了会议，国浩律师（上海）事务所出席本次大会进行见证并出具了《法律意见书》。本次会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、本

公司《公司章程》等有关规定。本次股东大会审议通过了关于选举朱贤麟先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举曾云先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举陈卫东先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举宋彭生先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举唐泽平先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》《关于选举董惠良先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》《关于选举张伏波先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》《关于选举华伟先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》《关于选举颜学海先生为公司第六届董事会独立董事候选人的议案》《关于选举王列新先生为公司第六届监事会监事候选人的议案》。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
朱贤麟	否	9	9	8	0	0	否	2
曾云	否	9	9	8	0	0	否	1
陈卫东	否	9	9	8	0	0	否	2
宋彭生	否	5	5	5	0	0	否	1
唐泽平	否	9	9	8	0	0	否	1
董惠良	是	9	9	8	0	0	否	1
张伏波	是	9	9	8	0	0	否	1
华伟	是	9	9	8	0	0	否	1
颜学海	是	9	9	8	0	0	否	1

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

(二) 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。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

在 2012 年度年报审计工作期间，董事会审计委员会认为公司财务报表符合《企业会计准则》的规定；选择的会计政策和做出的会计估计恰当合理；会计报表在所有重大方面能够公允反映公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量，可以提交会计师事务所审计。

在公司讨论制定发展战略时，战略委员会提出了重要的意见和建议，为公司将来的战略规划制定打下了坚实的基础。

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。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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，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。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

西藏城市发展投资股份有限公司董事会（以下简称“董事会”）对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。

财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全内部控制制度，并按照《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 2012 年 12 月 31 日（基准日）有效。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请的立信会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司财务报告相关内部控制的有效性进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

无重大差错

第十节 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、郑钢审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

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 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 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 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

二、 财务报表

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		888,089,837.95	1,170,798,953.40
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		12,071,539.33	33,740,403.95
预付款项		55,000.00	92,250.00
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		180,846,304.81	350,643,028.20
买入返售金融资产			
存货		7,108,859,314.90	6,397,886,105.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,189,921,996.99	7,953,160,741.37
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		318,984,961.28	301,077,801.42
投资性房地产		81,534,557.56	88,593,809.57
固定资产		6,495,771.23	7,184,914.11
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		2,825,761.02	

递延所得税资产		34,889,758.64	38,452,630.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		444,730,809.73	435,309,155.60
资产总计		8,634,652,806.72	8,388,469,896.97
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		137,653,975.91	461,688,919.38
预收款项		305,680,204.48	337,359,525.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		664,280.49	729,361.40
应交税费		68,581,513.40	229,897,899.32
应付利息		6,246,980.29	8,224,785.50
应付股利		13,401,768.35	0.00
其他应付款		2,736,951,475.96	1,695,063,446.78
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		1,282,000,000.00	910,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,551,180,198.88	3,642,963,937.44
非流动负债：			
长期借款		2,903,000,000.00	3,508,150,000.00
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		2,817,109.67	2,973,271.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,905,817,109.67	3,511,123,271.31
负债合计		7,456,997,308.55	7,154,087,208.75

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		0.00	7,666,274.31
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		75,978,709.30	67,048,695.35
一般风险准备			
未分配利润		521,123,564.65	450,118,487.70
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,172,807,271.95	1,100,538,455.36
少数股东权益		4,848,226.22	133,844,232.86
所有者权益合计		1,177,655,498.17	1,234,382,688.22
负债和所有者权益 总计		8,634,652,806.72	8,388,469,896.97

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		32,932,922.79	18,831,235.80
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,000,000.00	2,000,000.00
预付款项			37,250.00
应收利息			
应收股利		30,000,000.00	
其他应收款		178,081,455.71	188,484,218.82
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		243,014,378.50	209,352,704.62
非流动资产：			
可供出售金融资产			

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,512,435,302.91	1,501,617,933.16
投资性房地产			
固定资产		315,441.34	427,437.58
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		2,825,761.02	
递延所得税资产		145,777.54	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,515,722,282.81	1,502,045,370.74
资产总计		1,758,736,661.31	1,711,398,075.36
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		971,850.29	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		2,916,815.44	3,166,733.82
应付利息		162,770.00	115,958.33
应付股利		13,401,768.35	
其他应付款		39,334,467.29	33,682,307.99
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		56,787,671.37	36,965,000.14
非流动负债：			
长期借款		106,000,000.00	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		106,000,000.00	90,000,000.00
负债合计		162,787,671.37	126,965,000.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		921,312,755.04	921,312,755.04
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,615,320.08	25,448,761.11
一般风险准备			
未分配利润		70,315,916.82	61,966,561.07
所有者权益（或股东权益）合计		1,595,948,989.94	1,584,433,075.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,758,736,661.31	1,711,398,075.36

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并利润表
2012 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		747,363,387.52	2,920,757,748.07
其中：营业收入		747,363,387.52	2,920,757,748.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		633,226,844.56	2,452,334,615.01
其中：营业成本		467,979,450.65	2,087,184,443.71
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		80,150,966.27	207,054,715.34

销售费用		11,505,329.21	30,955,199.16
管理费用		39,431,914.78	64,941,824.12
财务费用		33,082,439.54	62,308,431.12
资产减值损失		1,076,744.11	-109,998.44
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-2,313,963.35	1,679,030.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,513,963.35	213,912.97
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		111,822,579.61	470,102,163.84
加：营业外收入		28,271,827.00	22,519,911.23
减：营业外支出		38,237.48	634,348.64
其中：非流动资产处置损失			3,989.34
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		140,056,169.13	491,987,726.43
减：所得税费用		39,024,084.25	115,948,198.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		101,032,084.88	376,039,528.11
归属于母公司所有者的净利润		100,966,249.19	292,448,621.28
少数股东损益		65,835.69	83,590,906.83
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.18	0.51
（二）稀释每股收益		0.18	0.51
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		101,032,084.88	376,039,528.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,966,249.19	292,448,621.28
归属于少数股东的综合收益总额		65,835.69	83,590,906.83

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

母公司利润表
2012 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		34,049,691.63	45,609,701.70
减：营业成本		6,941,483.99	13,696,778.64
营业税金及附加		1,906,782.73	2,548,962.08

销售费用		1,233,782.83	1,324,046.82
管理费用		9,444,147.67	8,393,721.52
财务费用		6,514,628.91	4,436,487.49
资产减值损失		217,660.00	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）		23,590,503.61	314,698,651.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,409,496.39	-2,128,152.22
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		31,381,709.11	329,908,316.34
加：营业外收入			
减：营业外支出		450.79	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		31,381,258.32	329,908,316.34
减：所得税费用		-284,331.33	2,281,455.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		31,665,589.65	327,626,860.57
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.06	0.57
（二）稀释每股收益		0.06	0.57
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		31,665,589.65	327,626,860.57

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并现金流量表

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		799,775,807.46	1,698,199,762.37
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		67,738,209.10	194,871,915.06
经营活动现金流入小计		867,514,016.56	1,893,071,677.43
购买商品、接受劳务支付的现金		833,851,302.65	1,497,853,663.17
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		13,121,679.28	14,752,224.90
支付的各项税费		311,156,116.19	192,576,079.76
支付其他与经营活动有关的现金		179,973,767.81	238,871,028.90
经营活动现金流出小计		1,338,102,865.93	1,944,052,996.73
经营活动产生的现金流量净额		-470,588,849.37	-50,981,319.30
二、投资活动产生的现金			

流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		3,200,000.00	2,217,249.10
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
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		3,200,000.00	20,333,805.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,108,418.45	536,847.17
投资支付的现金		2,700,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		253,548,178.62	
投资活动现金流出小计		259,356,597.07	536,847.17
投资活动产生的现金流量净额		-256,156,597.07	19,796,958.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
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		2,163,500,000.00	987,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,363,500,000.00	987,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,395,500,000.00	385,000,000.00
分配股利、利润或偿		403,963,669.01	402,620,500.77

付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		17,609,600.00	75,958,014.00
支付其他与筹资活动有关的现金		120,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,919,463,669.01	787,620,500.77
筹资活动产生的现金流量净额		444,036,330.99	199,379,499.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-282,709,115.45	168,195,138.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,170,798,953.40	1,002,603,815.14
六、期末现金及现金等价物余额		888,089,837.95	1,170,798,953.40

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

母公司现金流量表

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,049,691.63	31,580,438.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		44,465,831.67	5,093,187.12
经营活动现金流入小计		78,515,523.30	36,673,625.99
购买商品、接受劳务支付的现金		10,149,186.54	6,937,106.65
支付给职工以及为职工支付的现金		5,348,491.83	2,770,109.00
支付的各项税费		2,018,414.69	1,725,844.03
支付其他与经营活动有关的现金		29,334,163.75	360,831,677.79
经营活动现金流出		46,850,256.81	372,264,737.47

小计			
经营活动产生的现金流量净额		31,665,266.49	-335,591,111.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			316,826,803.41
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,061,818.45	73,856.00
投资支付的现金		17,226,866.14	
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		20,288,684.59	50,073,856.00
投资活动产生的现金流量净额		-20,288,684.59	266,752,947.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		81,000,000.00	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		81,000,000.00	125,000,000.00
偿还债务支付的现金		65,000,000.00	35,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,274,894.91	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		78,274,894.91	37,906,752.78
筹资活动产生的现金流量净额		2,725,105.09	87,093,247.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,101,686.99	18,255,083.15
加：期初现金及现金等价物余额		18,831,235.80	576,152.65
六、期末现金及现金等价物余额		32,932,922.79	18,831,235.80

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并所有者权益变动表

2012 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			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.86	1,234,382,688.22
加：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	575,704,998.00	7,666,274.31			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.86	1,234,382,688.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-7,666,274.31			8,930,013.95		71,005,076.95		-128,996,006.64	-56,727,190.05
（一）净							100,966,249.19		65,835.69	101,032,084.88

利润										
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							100,966,249.19		65,835.69	101,032,084.88
(三) 所有者投入和减少资本		-7,666,274.31			-881,483.36					-8,547,757.67
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		-7,666,274.31			-881,483.36					-8,547,757.67
(四) 利润分配					9,811,497.31		-29,961,172.24		-129,061,842.33	-149,211,517.26
1. 提取盈余公积					9,811,497.31		-9,811,497.31			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或							-20,149,674.93		-129,061,842.33	-149,211,517.26

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、本期末余额	575,704,998.00	0.00			75,978,709.30		521,123,564.65		4,848,226.22	1,177,655,498.17

额										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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	7,666,274.31			39,970,709.29		184,747,852.48		126,211,340.03	934,301,174.11
：会计政策变更										
期差错更正										
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							292,448,621.28		83,590,906.83	376,039,528.11

利润										
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							292,448,621.28		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									-75,958,014.00	-75,958,014.00

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			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.86	1,234,382,688.22

额										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

母公司所有者权益变动表

2012 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	921,312,755.04			25,448,761.11		61,966,561.07	1,584,433,075.22
加：会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年年年初余额	575,704,998.00	921,312,755.04			25,448,761.11		61,966,561.07	1,584,433,075.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,166,558.97		8,349,355.75	11,515,914.72
（一）净利润							31,665,589.65	31,665,589.65
（二）其								

他综合收益								
上述(一)和(二)小计							31,665,589.65	31,665,589.65
(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					3,166,558.97		-23,316,233.9	-20,149,674.93
1.提取盈余公积					3,166,558.97		-3,166,558.97	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-20,149,674.93	-20,149,674.93
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			28,615,320.08		70,315,916.82	1,595,948,989.94

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		-258,775,126.05	1,258,704,901.93

额								
加： 会计政策变更								
期 差 错 更正								
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		-1,898,687.28						-1,898,687.28

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		-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

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

三、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2009 年 11 月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180 号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准，公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）概括转让所有资产及负债并妥善处理或有负债的同时，以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称“闸北区国资委”）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）

100%的股权，公司新增股份的价格依据截止 2009 年 2 月 5 日前 20 个交易日公司股票交易均价确定为 2.92 元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(DZ090034045)，截止 2009 年 1 月 31 日，北方城投的净资产评估值为 101,277.76 万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投 100%的股权交易价格为人民币 101,277.76 万元，公司将向闸北区国资委发行股票 346,841,655 股，闸北区国资委以北方城投 100%的股权认购该部分股票，北方城投 100%的股权折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足。

公司本次增资前的注册资本为人民币 228,863,343.00 元，已由西藏天华会计师事务所于 2007 年 6 月 18 日出具藏天华验字（2007）003 号验资报告审验。本期公司向上海闸北区国资委非公开发行股票 346,841,655 股，已经立信会计师事务所有限公司审验，并于 2009 年 12 月 10 日出具信会师报字（2009）24735 号《验资报告》；截至 2009 年 12 月 4 日止，变更后的累计股本为人民币 575,704,998.00 元，其中，闸北区国资委持有雅砻藏药 60.25%的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药的主营业务也因此发生了改变，成为经营房地产业务的上市公司。2010 年，公司收购西藏国能矿业发展有限公司，开始涉足资源业务。

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：西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼。2012 年同意将公司注册地址由“西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务厅办公楼 10 楼”变更为“西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 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：

（一）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。

（二）遵循企业会计准则的声明：

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

（三）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。

（四）记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

（五）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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。
组合 2	按关联方划分组合
组合 3	期后已经收回或者有确凿证据未发生减值的，不计提坏账准备
组合 4	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收

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

(九) 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、 存货的盘存制度

永续盘存制

采用永续盘存制。

4、 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

低值易耗品采用一次转销法。

(十) 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。

(十一) 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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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。

(十二) 固定资产：

1、固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

2、各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20~30	3、5	3.16~4.85

电子设备	4~5	3、5	19.00~24.25
运输设备	5~6	3、5	15.83~19.40

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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

（十六）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。

（十七）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。

(十八) 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。

(十九) 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，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。

(二十) 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

(二十一) 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：

(一) 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

(二) 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

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海越秀置业有限公司	全资子公司	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	484.82		
上海地产北方建设有限公司	全资子公司	汾西路70号	房地产类	18,000.00	房地产开发、经营、物业管理	18,000.00		100	100	是			
上海北方广富林置业有限公司	全资子公司	文汇路1128号501室	房地产类	5,000.00	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			

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	林陵路100号15楼室	房地产类	45,549.48	房地产开发	120,700.90		100	100	是			

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海和田物业有限公司	1,415,168.97	4,727.82
上海闸北动拆迁实业有限公司	20,721,123.21	0

七、 合并财务报表项目注释

(一) 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:	197,459.91	262,626.42
银行存款:	887,866,486.76	1,170,485,974.16
其他货币资金:	25,891.28	50,352.82
合计	888,089,837.95	1,170,798,953.40

(二) 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	11,790,813.02	71.53	1,719,273.69	14.58	35,734,877.98	90.33	3,994,474.03	11.18
组合 2	2,000,000.00	12.13			2,000,000.00	5.06		
组合小计	13,790,813.02	83.66	1,719,273.69	12.47	37,734,877.98	95.39	3,994,474.03	10.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,693,287.00	16.34	2,693,287.00	100.00	1,825,564.00	4.61	1,825,564.00	100.00
合计	16,484,100.02	/	4,412,560.69	/	39,560,441.98	/	5,820,038.03	/

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	9,734,340.62	82.56	97,343.41	26,577,659.06	74.37	265,776.59
1 至 2 年	33,400.49	0.28	1,670.02	485,282.50	1.36	24,264.13
2 至 3 年	447,568.50	3.80	44,756.85			
3 至 4 年				7,096,433.01	19.86	2,128,929.90
5 年以上	1,575,503.41	13.36	1,575,503.41	1,575,503.41	4.41	1,575,503.41
合计	11,790,813.02	100.00	1,719,273.69	35,734,877.98	100.00	3,994,474.03

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
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100	诉讼中，难以收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100	房屋已售
上海市锦毅汽车租赁有限公司	52,000.00	52,000.00	100	房屋已售
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100	房屋已售
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100	难以收回
北方佳苑某租户	990,000.00	990,000.00	100	预计无法收回
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100	预计无法收回
合计	2,693,287.00	2,693,287.00	/	/

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（%）
上海北方企业（集团）有限公司	同一法人代表	2,000,000.00	1 年以内	12.13
和源祥邸某客户	非关联方	3,321,505.00	1 年以内	20.15
和源福邸某客户	非关联方	2,400,000.00	1 年以内	14.56
和源企业广场某客户	非关联方	2,070,000.00	1 年以内	12.56
北方佳苑某租户	非关联方	990,000.00	2-3 年	6.01
合计	/	10,781,505.00	/	65.41

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	12.13
合计	/	2,000,000.00	12.13

(三) 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	36,232,127.09	18.45	13,206,872.27	36.45	17,548,179.51	4.76	15,367,345.41	87.57
组合 2	2,286,630.87	1.17	2,286,630.87	100.00	2,292,930.87	0.63	2,292,930.87	100.00
组合 3	157,821,050.00	80.38			348,462,194.10	94.61		
组合小计	196,339,807.96	100.00	15,493,503.15	7.89	368,303,304.48	100.00	17,660,276.28	4.80
合计	196,339,807.96	/	15,493,503.15	/	368,303,304.48	/	17,660,276.28	/

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	22,113,541.60	61.03	221,135.41	1,484,950.78	8.46	14,849.50
1 至 2 年	637,278.55	1.76	31,863.93	588,099.40	3.35	29,404.97
2 至 3 年	547,460.00	1.51	54,746.00	100,893.90	0.57	10,089.39
3 至 4 年	36,100.00	0.10	10,830.00	18,900.00	0.11	5,670.00
4 至 5 年	18,900.00	0.05	9,450.00	96,007.76	0.55	48,003.88
5 年以上	12,878,846.94	35.55	12,878,846.94	15,259,327.67	86.96	15,259,327.67
合计	36,232,127.09	100.00	13,206,872.28	17,548,179.51	100.00	15,367,345.41

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(%)
上海星舜置业有限公司	非关联方	157,821,050.00	1-2 年	80.38
泉州产权交易中心	非关联方	21,500,000.00	1 年以内	10.95
上海集银房地产开发有限公司	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	2.83
江桥维修基金	非关联方	2,375,723.14	5 年以上	1.21
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	0.74
合计	/	188,709,106.01	/	96.11

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	0.74
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.41
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	24,800.00	0.01
合计	/	2,286,630.87	1.16

(四) 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
1 至 2 年			55,000.00	59.62
2 至 3 年	55,000.00	100.00		
合计	55,000.00	100.00	92,250.00	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海长航投资咨询有限公司	非关联方	30,000.00	2-3 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	2-3 年	预付咨询费
合计	/	55,000.00	/	/

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。

(五) 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	83,215,829.18		83,215,829.18	112,802,953.89		112,802,953.89
开发成本	6,424,100,763.23		6,424,100,763.23	5,261,372,755.87		5,261,372,755.87
开发产品	601,542,722.49		601,542,722.49	1,023,710,396.06		1,023,710,396.06
合计	7,108,859,314.90		7,108,859,314.90	6,397,886,105.82		6,397,886,105.82

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
彭浦十期 C 块二期	2,535,252.33	29,165,576.75			31,700,829.08	6.65%
桥东二期旧改项目	433,311,746.35	167,337,609.92			600,649,356.27	6.26%
广富林 2-6 号地块商品住宅项目	74,775.56	149,080,882.26			149,155,657.82	6.50%

合计	435,921,774.24	345,584,068.93			781,505,843.17	
----	----------------	----------------	--	--	----------------	--

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 781,505,843.17 元。

(六) 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	16,649.55	4,988.97	11,660.58	2,491.30	1,447.77
西藏国能矿业发展有限公司	41	41	16,328.31	1,727.98	14,600.33		-1,564.31
西藏旺盛投资有限公司	27	27	1,001.82	0.27	1,001.55		1.55

(七) 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
上海政友城建开发公	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10

司							
上海沪欣房产公司	15,044,505.00	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
上海海爽实业有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00	200,000.00	20	20
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		20	20
上海星舜置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00		10	10
上海闸北动拆迁实业有限公司(注)	20,721,123.21		20,721,123.21	20,721,123.21		100	100

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海闸北北方小额贷款股份有	20,000,000.00	22,425,635.38	895,533.04	23,321,168.42		2,000,000.00	20	20

限公司								
西藏国能矿业发展有限公司	248,688,526.00	246,507,661.04	-6,413,671.00	240,093,990.04			41	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00		2,704,174.61	2,704,174.61			27	27

(八) 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	119,532,003.69		3,294,420.40	116,237,583.29
1.房屋、建筑物	119,532,003.69		3,294,420.40	116,237,583.29
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	30,938,194.12	4,036,103.76	271,272.15	34,703,025.73
1.房屋、建筑物	30,938,194.12	4,036,103.76	271,272.15	34,703,025.73
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	88,593,809.57	-4,036,103.76	3,023,148.25	81,534,557.56
1.房屋、建筑物	88,593,809.57	-4,036,103.76	3,023,148.25	81,534,557.56
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	88,593,809.57	-4,036,103.76	3,023,148.25	81,534,557.56
1.房屋、建筑物	88,593,809.57	-4,036,103.76	3,023,148.25	81,534,557.56
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：4,036,103.76 元。

(九) 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：	14,489,512.79	46,600.00		653,658.82	13,882,453.97
其中：房屋及建筑物	9,730,822.13				9,730,822.13
机器设备					
运输工具	3,726,725.66			329,059.82	3,397,665.84
通用设备	941,617.00	46,600.00		324,599.00	663,618.00
其他设备	90,348.00				90,348.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	7,304,598.68			572,909.10	7,386,682.74
其中：房屋及建筑物	3,765,262.61				4,134,108.29
机器设备					
运输工具	2,995,996.03			315,724.45	2,840,406.71
通用设备	518,093.92			257,184.65	384,091.90
其他设备	25,246.12			2,829.72	28,075.84
三、固定资产账面 净值合计	7,184,914.11	/		/	6,495,771.23
其中：房屋及建筑物	5,965,559.52	/		/	5,596,713.84
机器设备		/		/	
运输工具	730,729.63	/		/	557,259.13
通用设备	423,523.08	/		/	279,526.10
其他设备	65,101.88	/		/	62,272.16
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面 价值合计	7,184,914.11	/		/	6,495,771.23
其中：房屋及建筑物	5,965,559.52	/		/	5,596,713.84

机器设备		/	/	
运输工具	730,729.63	/	/	557,259.13
通用设备	423,523.08	/	/	279,526.10
其他设备	65,101.88	/	/	62,272.16

本期折旧额：654,993.16 元。

(十) 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
办公室装修		3,198,974.74	373,213.72		2,825,761.02
合计		3,198,974.74	373,213.72		2,825,761.02

(十一) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
预估成本	17,964,074.23	20,903,619.63
已计提未支付土地增值税	1,753,421.00	
未实现内部交易损益	15,172,263.41	15,172,263.41
收入确认		2,376,747.46
小计	34,889,758.64	38,452,630.50
递延所得税负债：		
资产评估增值	2,817,109.67	2,973,271.31
小计	2,817,109.67	2,973,271.31

(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	72,245,037.04
已计提未支付土地增值税	7,013,684.00
未实现内部交易损益	60,689,053.63
小计	139,947,774.67
可抵扣差异项目：	
资产评估增值	11,268,438.69
小计	11,268,438.69

(十二) 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	23,480,314.31	1,076,744.11		4,650,994.58	19,906,063.84

二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,450,000.00				1,450,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	24,930,314.31	1,076,744.11		4,650,994.58	21,356,063.84

本期孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司不再纳入合并范围，其年初坏账准备 4,650,994.58 元在本期予以结转。

(十三) 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	6,506,535.86	265,016,046.63
1-2 年	107,916,883.04	173,035,666.06
2-3 年	9,455,180.95	2,492,588.02
3 年以上	13,775,376.06	21,144,618.67
合计	137,653,975.91	461,688,919.38

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
上海北方物业管理有限公司	942,191.69	
合计	942,191.69	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
上海舜元建设（集团）有限公司	87,604,725.67	未付工程款
上海市建设工程机电设备有限公司	2,515,000.00	未付工程款
上海新马建设（集团）有限公司	2,730,000.00	未付工程款
通州建总集团有限公司	5,006,388.17	未付工程款
浙江建安实业集团股份有限公司	2,301,111.24	未付工程款

(十四) 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	164,756,162.33	326,366,692.71
1-2 年	139,456,834.81	10,678,709.69
2-3 年	1,153,084.68	
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	305,680,204.48	337,359,525.06

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。

(十五) 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		9,639,165.00	9,639,165.00	0.00
二、职工福利费		163,210.00	163,210.00	0.00
三、社会保险费	8,362.45	3,343,294.30	3,351,656.75	0.00
医疗保险费	1,230.83	948,215.90	949,446.73	0.00
基本养老保险费	6,516.61	2,031,864.40	2,038,381.01	0.00
年金缴费				0.00
失业保险费	615.01	182,894.60	183,509.61	
工伤保险费		33,864.50	33,864.50	
生育保险费		54,182.60	54,182.60	
残疾人保障金		92,272.30	92,272.30	
四、住房公积金	3,990.00	906,694.00	910,684.00	
五、辞退福利		70,230.06	70,230.06	
六、其他				
工会经费和职工教育经费	717,008.95	207,861.68	260,590.14	664,280.49

合计	729,361.40	14,330,455.04	14,395,535.95	664,280.49
----	------------	---------------	---------------	------------

工会经费和职工教育经费金额 664,280.49 元，因解除劳动关系给予补偿 70,230.06 元。

(十六) 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	6,418,374.69	33,677,072.93
企业所得税	31,909,619.26	138,693,631.72
个人所得税	267.37	984.93
城市维护建设税	583,227.14	2,366,205.31
房产税	384,543.75	651,859.50
土地使用税	1,677,752.00	284,693.90
土地增值税	26,981,952.14	51,675,534.41
教育费附加	294,295.92	1,755,676.51
河道管理费	82,931.73	365,260.80
其他	248,549.40	426,979.31
合计	68,581,513.40	229,897,899.32

(十七) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	6,246,980.29	8,224,785.50
合计	6,246,980.29	8,224,785.50

(十八) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	12,139,457.93	0.00	
南京长恒实业有限公司	1,262,310.42	0.00	
合计	13,401,768.35	0.00	/

(十九) 其他应付款：

1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,321,592,116.65	114,795,440.74
1-2 年	14,955,315.59	949,821,567.38
2-3 年	816,741,239.05	500,578,340.16
3 年以上	583,662,804.67	129,868,098.50
合计	2,736,951,475.96	1,695,063,446.78

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	105,720.00	1,974,300.00
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	125,600.00	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
上海闸北动拆迁实业有限公司	1,103,729,602.95	
上海北方物业管理有限公司	23,353.20	
合计	1,106,393,464.15	4,393,488.00

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
上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	300,000,000.00	项目尚在开发
上海市闸北区国有资产投资公司	680,000,000.00	项目尚在开发
上海市闸北区财政局	306,282,375.00	项目尚在开发
上海市闸北区建设和交通委员会	34,906,151.20	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

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
上海闸北动拆迁实业有限公司	1,103,729,602.95	关联方往来
上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	300,528,000.00	桥东项目前期启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	681,266,375.00	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
上海凯成控股有限公司	200,386,069.44	融资款
上海市闸北区建设和交通委员会	34,906,151.20	未付旧区改造款

(二十) 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	1,282,000,000.00	910,000,000.00

合计	1,282,000,000.00	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	1,282,000,000.00	190,000,000.00
信用借款		470,000,000.00
合计	1,282,000,000.00	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	期初数
					本币金额	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
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	685,000,000.00	
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	597,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,282,000,000.00	910,000,000.00

(二十一) 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	2,110,000,000.00	32,000,000.00
保证借款	793,000,000.00	3,475,000,000.00
信用借款		1,150,000.00
合计	2,903,000,000.00	3,508,150,000.00

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	2012 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	人民币	5.8425	800,000,000.00	
兴业银行南外滩支行	2010 年 1 月 26 日	2014 年 12 月 30 日	人民币	6.9000	687,000,000.00	691,000,000.00
中国建设银行闸北支行	2012 年 3 月 23 日	2015 年 3 月 20 日	人民币	6.6500	500,000,000.00	
上海农村商业银行	2012 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	人民币	6.6500	400,000,000.00	400,000,000.00
上海银行闸北支行	2011 年 12 月 15 日	2014 年 12 月 15 日	人民币	7.0700	140,410,000.00	5,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,527,410,000.00	1,096,000,000.00

(二十二) 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

(二十三) 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	0.00
合计	7,666,274.31		7,666,274.31	0.00

本期控股孙公司上海地产北方建设有限公司的股东上海地产（集团）有限公司减资退出，其退出时评估值高于账面价值部分 8,547,757.67 元冲减资本公积 7,666,274.31 元，不足部分 881,483.26 元冲减盈余公积。

(二十四) 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	67,048,695.35	9,811,497.31	881,483.36	75,978,709.30
合计	67,048,695.35	9,811,497.31	881,483.36	75,978,709.30

本期控股孙公司上海地产北方建设有限公司的股东上海地产（集团）有限公司减资退出，其退出时评估值高于账面价值部分 8,547,757.67 元冲减资本公积 7,666,274.31 元，不足部分 881,483.26 元冲减盈余公积。

(二十五) 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	450,118,487.70	/
调整后 年初未分配利润	450,118,487.70	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	100,966,249.19	/
减: 提取法定盈余公积	9,811,497.31	10
应付普通股股利	20,149,674.93	
期末未分配利润	521,123,564.65	/

(二十六) 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	706,801,004.50	2,842,044,500.87
其他业务收入	40,562,383.02	78,713,247.20
营业成本	467,979,450.65	2,087,184,443.71

2、 主营业务（分行业）

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	706,801,004.50	458,906,978.09	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16
合计	706,801,004.50	458,906,978.09	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16

3、 主营业务（分产品）

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北方佳苑	4,756,000.00	3,000,000.00	3,045,000.00	2,000,000.00
动拆迁江桥基地	32,624,880.20	21,355,317.84	7,588,061.10	7,966,451.02
越秀苑二期 1 号楼			1,448,000.00	800,000.00
和源福邸	25,358,849.00	11,932,142.88	91,659,606.00	47,448,145.75
和源大楼（原和兰苑二期）	1,414,648.00	728,811.83	88,651,915.00	47,224,139.63
和源企业广场	68,242,981.20	43,149,209.83	470,267,055.67	311,837,016.00
越秀苑一期			1,130,000.00	
和源祥邸	469,666,053.00	312,751,347.05	213,074,035.00	140,983,418.11
和泰花园	2,880,000.00	2,520,000.00	1,150,000.00	700,000.00
临汾名城	6,304,456.00	2,037,340.71	7,171,000.00	4,445,802.00
彭浦十期 1 期	95,553,137.10	61,432,807.95	1,956,859,828.10	1,505,504,450.65
合计	706,801,004.50	458,906,978.09	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16

4、主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	706,801,004.50	458,906,978.09	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16
合计	706,801,004.50	458,906,978.09	2,842,044,500.87	2,068,909,423.16

5、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
上海星舜置业有限公司	10,500,350.00	1.40
上海农村商业银行股份有限公司	8,550,000.00	1.14
中国建设银行股份有限公司上海闸北支行	7,835,120.00	1.05
彭浦十期某业主	3,577,456.00	0.48
深圳发展银行股份有限公司上海分行	1,662,920.00	0.22
合计	32,125,846.00	4.29

(二十七) 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	39,451,649.39	156,312,373.46	5%
城市维护建设税	2,752,632.83	10,427,284.79	7%
教育费附加	1,975,828.16	6,948,794.78	5%
土地增值税	35,557,096.68	31,636,571.21	30-60%
其他	413,759.21	1,729,691.10	
合计	80,150,966.27	207,054,715.34	/

(二十八) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	3,810,221.38	6,912,826.70
职工薪酬	2,717,275.44	9,335.00
保安保洁费	909,705.00	1,159,979.22
销售代理费	853,901.56	9,544,247.74
江桥基地费用	651,579.11	454,873.44
销售服务费		12,000,000.00
其他	2,562,646.72	873,937.06
合计	11,505,329.21	30,955,199.16

(二十九) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,746,528.14	14,495,262.51
物业管理费	6,481,135.55	3,351,984.06
税金	7,124,575.57	7,064,076.45
公共事业费	5,183,311.35	2,480,226.85
专业服务费	2,574,038.40	3,547,742.15
业务招待费	2,549,731.85	3,656,808.54
公司管理费		24,000,000.00
其他	4,772,593.92	6,345,723.56
合计	39,431,914.78	64,941,824.12

(三十) 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	35,121,434.12	74,227,514.30
减：利息收入	-2,165,588.76	-13,645,615.56
其他	126,594.18	1,726,532.38
合计	33,082,439.54	62,308,431.12

(三十一) 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	1,200,000.00	900,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,513,963.35	213,912.97
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		565,117.81
合计	-2,313,963.35	1,679,030.78

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	1,200,000.00	900,000.00	
合计	1,200,000.00	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
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	2,895,533.04	2,342,065.19	
西藏国能矿业发展有限公司	-6,413,671.00	-2,128,152.22	
西藏旺盛投资有限公司	4,174.61		
合计	-3,513,963.35	213,912.97	/

(三十二) 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	1,076,744.11	-109,998.44
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	1,076,744.11	-109,998.44

(三十三) 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	
其中：固定资产处置利得		13,180,432.48	
管理费补贴	26,881,800.00		26,881,800.00
违约金、罚款收入	160,027.00	82,562.24	160,027.00
其他	1,230,000.00	9,256,916.51	1,230,000.00
合计	28,271,827.00	22,519,911.23	28,271,827.00

(三十四) 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	
其中：固定资产处置损失		3,989.34	
对外捐赠	20,000.00	100,000.00	20,000.00
罚款、滞纳金支出	17,237.48	504,749.03	17,237.48
其他	1,000.00	25,610.27	1,000.00
合计	38,237.48	634,348.64	38,237.48

(三十五) 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	37,994,121.49	135,374,030.33
递延所得税调整	1,029,962.76	-19,425,832.01
合计	39,024,084.25	115,948,198.32

(三十六) 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； $M0$ 为报告期月份数； 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	100,966,249.19	292,448,621.28
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）	0.18	0.51

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）	100,966,249.19	292,448,621.28
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）	0.18	0.51

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

(三十七) 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	2,165,588.76
营业外收入	27,121,827.00
企业间往来	38,450,793.34
合计	67,738,209.10

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	55,813,491.11
营业外支出	38,237.48
企业间往来	124,122,039.22
合计	179,973,767.81

3、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
控股孙公司上海地产北方建设有限公司股东退出款	120,000,000.00
控股孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司期初货币余额（注）	133,548,178.62
合计	253,548,178.62

本期子公司上海北方城市发展投资有限公司将上海闸北动拆迁实业有限公司的经营权委托第三方经营，虽持有其 100%股权但公司不再具有控制权，本期不再纳入合并范围。上海闸北动拆迁实业有限公司期初货币余额 133,548,178.62 元在“支付的其他与投资活动有关的现金”项目反映。

4、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海凯成控股有限公司	200,000,000.00
合计	200,000,000.00

5、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
上海轨道交通建设前期工程闸北段指挥部	100,000,000.00
上海市闸北区国有资产投资公司	20,000,000.00
合计	120,000,000.00

(三十八) 现金流量表补充资料：**1、现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	101,032,084.88	376,039,528.11
加：资产减值准备	1,076,744.11	-109,998.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,691,096.92	5,122,429.73
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	373,213.72	595,359.66
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
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）	35,121,434.12	74,227,514.30
投资损失（收益以“-”号填列）	2,313,963.35	-1,679,030.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,186,124.40	-19,269,670.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-156,161.64	-156,161.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	-362,195,997.04	140,506,929.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	284,652,862.72	-124,090,608.22

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-538,684,214.91	-488,991,167.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-470,588,849.37	-50,981,319.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	888,089,837.95	1,170,798,953.40
减：现金的期初余额	1,170,798,953.40	1,002,603,815.14
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	-282,709,115.45	168,195,138.26

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	888,089,837.95	1,170,798,953.40
其中：库存现金	197,459.91	262,626.42
可随时用于支付的银行存款	887,866,486.76	1,170,485,974.16
可随时用于支付的其他货币资金	25,891.28	50,352.82
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	888,089,837.95	1,170,798,953.40

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
闸北区国资委	其他	大统路480号				60.25	60.25		425082427

(二) 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
上海和田城市建设开发公司	有限责任公司	西藏北路1628号3~6楼	曾云	房地产类	2,000	100	100	13302257X
上海越秀置业有限公司	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	18,000	100	100	685474443
上海北方广富林有限公司	有限责任公司	文汇路1128号501室	陈卫东	房地产类	5,000	100	100	560139668

(三) 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
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	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	10,000	41	41	783528484
西藏旺	有限责任	拉萨经	白玛才	矿业投	1,000	27	27	585775070

盛 投 资 有 限 公 司	任	济 技 术 开 发 区 阳 光 新 城 别 墅 A4 号	旺	资				
---------------------	---	--	---	---	--	--	--	--

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海北方企业（集团）有限公司	关联人（与公司同一董事长）	132272040
上海北方物业管理有限公司	其他	746199896
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	其他	758449602
上海新和田投资发展有限公司	其他	134692161
上海和泰花园物业管理公司	其他	630704512
上海市和田地区深化治理办公室	其他	E78935051
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他	833016242
上海建政房地产开发公司	其他	133021972
上海海爽实业有限公司	其他	631442710
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
上海闸北动拆迁实业有限公司（注）	其他	133089328

本期子公司上海北方城市发展投资有限公司将上海闸北动拆迁实业有限公司的经营权委托第三方经营，虽持有其 100%股权但公司不再具有控制权，本期不再纳入合并范围。

(五) 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（%）
上海北方物业管理有限公司	物业管理	市场价格	1,485,761.75	100	5,000,000.00	100

出售商品/提供劳务情况表

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

				(%)		(%)
上海闸北动拆迁实业有限公司	销售房源	市场价格	5,809,565.36	72.61		
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	销售办公楼	市场价格	2,191,670.00	27.39		

2、关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表：

单位：万元 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		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。	200

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 12 月 1 日	2013 年 11 月 30 日	市场价格	198,600.00

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	687,000,000.00	2014 年 12 月 30 日～2016 年 12 月 29 日	否
上海北方城市	上海国投置业有	597,000,000.00	2013 年 3 月 31 日～	否

发展投资有限公司	限公司		2015 年 3 月 30 日	
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	314,500,000.00	2014 年 12 月 21 日~ 2016 年 12 月 21 日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海地产北方有限公司	500,000,000.00	2015 年 3 月 21 日~ 2017 年 3 月 21 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	106,000,000.00	2016 年 6 月 26 日~ 2018 年 6 月 26 日	否

(六) 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		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
	上海和田城市建设开发公司 职工技术协会	24,800.00	24,800.00	31,100.00	31,100.00
	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

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
	上海北方物业管理有限公司	942,191.69	
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
	上海北方企业（集团）有限公司	105,720.00	1,974,300.00
	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	125,600.00	10,000.00

	理办公室		
	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海北方物业管理有限公司	23,353.20	
	上海闸北动拆迁实业有限公司	1,103,729,602.95	

九、 股份支付：

无

十、 或有事项：

(一) 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 3,085.69 平方米，房屋总价款为 17,897,002.00 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。

2012 年 11 月 28 日，上海市第二中级人民法院对本案进行终审判决，判决子公司北方城投与谢玉林解除所签订的《上海市商品房预售合同》，同时返还谢玉林房款 17,897,002.00 元并赔偿其损失 49,000,000.00 元。

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

(二) 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。

(三) 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：

(一) 重大承诺事项

1、截至 2012 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 2012 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 2012 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 2012 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 2012 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

抵押资产情况

资产名称	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
桥东二期旧改工程	3,634,272,159.63	2012.4.1至2022.3.11	桥东二期保障房在建工程	上海银行闸北支行	70,000.00	DB21812023802	沪房地闸字（2012）第009598号 沪房地闸字（2012）第009304号 沪房地闸字（2012）第009305号	80,000.00 40,000.00
				中国建设银行闸北支行	80,000.00			
				上海农村商业银行闸北支行	40,000.00			
				浦发银行闸北支行	60,000.00			
北方大厦	41,364,343.25	2012-3-22至2022-3-11	天目中路380号	宁波银行长宁支行	10,000.00	9,550.00	07009DY0120076	沪房地闸字（2009）第000857号
彭浦十期C块二期	435,637,964.71	2012.3.23至2015.3.20	彭浦十期C块二期	中国建设银行闸北支行	50,000.00	50,000.00	519127512001	沪房地闸字（2011）第007557号
松江区方松街道3街坊10/1丘地块（167,588平方米）	2,353,545,748.53	2011-12-21至2014-12-21	松江区方松街道3街坊10/1丘	上海银行闸北支行	50,000.00	14,041.00	DB21811017601	沪房地松字（2010）第034622号
				中国银行上海闸北支行	39,000.00	10,955.00		
				上海浦东发展银行闸北支行	23,000.00	6,454.00		

			地 块					
--	--	--	--------	--	--	--	--	--

(二) 前期承诺履行情况

根据闸北区税务局要求，2011 年度我公司孙公司上海国投置业有限公司对满足清算条件的北方佳苑楼盘进行了土地增值税清算，该楼盘为重组前已开发完成并基本销售完的项目。按照闸北区税务局的清算结果，总计应补缴土地增值税约 25,834,503.41 元，根据闸北区国资委的上市承诺，孙公司上海国投置业有限公司实际缴纳税款后由闸北区国资委补足土地增值税为 24,308,693.34 元。2012 年 7 月 27 日，闸北区国资委已经将上述税款支付给公司。

十二、资产负债表日后事项：

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
委托管理费	公司与关联方上海北方企业（集团）有限公司签署股权托管协议，关联方北方集团委托公司管理其所控股的泉州市上实置业有限公司，委托管理费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，未销售前管理费为 200 万元/年，于第二年第一季度支付。2013 年 3 月 5 日，公司已收到关联方北方集团支付的委托关联方 200 万元。		
股权转让	公司与关联方上海北方企业（集团）有限公司签署股权转让协议，关联方北方集团将其持有的泉州市上实置业有限公司 45%股权转让给公司。2013 年 1 月 23 日，股权转让相关手续已经完成，公司成为泉州市上实置业有限公司的第一大股东。		

股权转让	根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的相关规定，公司决定把动拆迁业务从目前的业务体系中剥离出去，将孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司的全部经营权授权给第三方上海凯成控股有限公司管理，并与其签订了《授权经营协议》。		
------	--	--	--

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	10,362,689.96
经审议批准宣告发放的利润或股利	10,362,689.96

(三) 其他资产负债表日后事项说明

1、2013 年 2 月 21 日，公司全资孙公司上海国投置业有限公司就长城苑地块公建配套项目向中国农业银行股份有限公司上海闸北支行申请固定资产贷款 3 亿元，期限 3 年，利率不高于中国人民银行公布的基准年利率上浮 15%，由西藏城市发展投资股份有限公司为该笔贷款提供信用担保，并以国投置业有限公司的 22 套房产提供抵押担保。

2、2013 年 2 月 4 日，公司全资子公司上海北方广富林置业有限公司向安徽国元信托公司申请 3 亿元信托贷款，期限 1 年，年利率不高于 7.45%，由上海北方城市发展投资有限公司为该笔贷款提供保证担保。

十三、 其他重要事项：**(一) 非货币性资产交换**

本公司 2012 年度未发生非货币性资产交换事项。

(二) 债务重组

本公司 2012 年度未发生重大债务重组事项。

(三) 企业合并

详见本报告附注四。

(四) 租赁**经营租赁租出**

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	81,534,557.56	88,593,809.57

(五) 其他

本公司 2012 年度未发生其他需要披露的重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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			2,000,000.00	100.00		
组合小计	2,000,000.00	100.00			2,000,000.00	100.00		
合计	2,000,000.00	/		/	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	100.00

(二) 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	21,754,000.00	12.20	217,700.00	1.00	4,000.00	0.01	40.00	1.00
组合 2	156,545,155.71	87.80			188,480,258.82	99.99		
组合小计	178,299,155.71	100.00	217,700.00	0.12	188,484,258.82	100.00	40.00	0.01
合计	178,299,155.71	/	217,700.00	/	188,484,258.82	/	40.00	/

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	21,750,000.00	99.99	217,500.00	4,000.00	100.00	40.00
1 至 2 年	4,000.00	0.01	200.00			
合计	21,754,000.00	100.00	217,700.00	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	136,045,155.71	1 年以内	76.30
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	20,500,000.00	1 年以内	11.50
泉州产权交易中心	非关联方	21,500,000.00	1 年以内	12.06
西藏鑫辉商贸有限公司	非关联方	250,000.00	1 年以内	0.13
合计	/	178,295,155.71	/	99.99

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	136,045,155.71	76.30
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	20,500,000.00	11.50
合计	/	156,545,155.71	87.8

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海北方城市发展	1,207,008,959.40	1,207,008,959.40		1,207,008,959.40			100.00	100.00

展投资有限公司								
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			100.00	100.00
上海沪欣房地产发展有限公司	14,526,866.14		14,526,866.14	14,526,866.14			5.00	5.00

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	248,695,411.00	246,507,661.04	-6,413,671.00	240,093,990.04				41.00	41.00

能 矿 业 发 展 有 限 公 司									
西 藏 旺 盛 投 资 有 限 公 司	2,700,000.00		2,704,174.61	2,704,174.61				27.00	27.00

(四) 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	32,049,691.63	43,609,701.70
其他业务收入	2,000,000.00	2,000,000.00
营业成本	6,941,483.99	13,696,778.64

2、 主营业务（分行业）

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售代理	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64
合计	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64

3、 主营业务（分产品）

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售代理	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64
合计	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64

4、 主营业务（分地区）

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64
合计	32,049,691.63	6,941,483.99	43,609,701.70	13,696,778.64

(五) 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	30,000,000.00	316,826,803.41
权益法核算的长期股权投资收益	-6,409,496.39	-2,128,152.22
合计	23,590,503.61	314,698,651.19

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	30,000,000.00	316,826,803.41	
合计	30,000,000.00	316,826,803.41	/

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	-6,413,671.00	-2,128,152.22	
西藏旺盛投资有限公司	4,174.61		
合计	-6,409,496.39	-2,128,152.22	/

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	31,665,589.65	327,626,860.57
加: 资产减值准备	217,660.00	40.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	111,996.24	104,871.01
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	373,213.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
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)	6,573,800.00	3,022,711.11
投资损失 (收益以“—”号填列)	-23,590,503.61	-314,698,651.19
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-145,777.54	
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）	10,222,353.11	-185,521,508.82
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	6,236,934.92	-166,125,434.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	31,665,266.49	-335,591,111.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	32,932,922.79	18,831,235.80
减：现金的期初余额	18,831,235.80	576,152.65
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	14,101,686.99	18,255,083.15

十五、 补充资料

（一）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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益		13,176,443.14	7,458,505.08
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	2,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,233,589.52	8,709,119.45	-288,954.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,500,350.00	12,768,083.00	
少数股东权益影响额		-175,164.96	-1,418,466.05
所得税影响额	-9,983,529.96	-9,104,690.85	-506,034.79
合计	30,750,409.56	27,938,907.59	5,245,049.39

（二）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	8.88	0.18	0.18

扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	6.18	0.12	
-----------------------------	------	------	--

第十一节 备查文件目录

- 一、 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
- 二、 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
- 三、 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

2013 年 4 月 11 日