

# 西藏城市发展投资股份有限公司

600773

## 2014 年半年度报告

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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。

六、 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

七、 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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	11
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	21
第九节	财务报告（未经审计）.....	22
第十节	备查文件目录.....	76

## 第一节 释义

### 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	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 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（特殊普通合伙）

## 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	证券事务代表
姓名	符蓉	刘颖
联系地址	上海市天目中路 380 号北方大厦 23 楼	上海市天目中路 380 号北方大厦 23 楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com

### 三、 基本情况变更简介

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(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	xzct600773@163.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	535,652,031.14	439,534,798.70	21.87
归属于上市公司股东的净利润	38,357,851.57	54,688,567.41	-29.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,381,243.21	51,202,381.56	-62.15
经营活动产生的现金流量净额	1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48	183.25
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,260,942,534.23	1,234,098,782.62	2.18
总资产	8,184,464,234.64	8,874,199,742.27	-7.77

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.067	0.095	-29.47
稀释每股收益(元/股)	0.067	0.095	-29.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.034	0.089	-61.80
加权平均净资产收益率(%)	3.07	4.58	减少 1.51 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.55	4.28	减少 2.73 个百分点

### 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	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,282.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	25,502,427.00
所得税影响额	-6,325,536.12
合计	18,976,608.36

## 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，在国内宏观经济、政策综合影响下，房地产市场开始出现明显的调整。根据国家统计局数据，6 月份的房屋销售面积同比下降 3.5%，比 5 月份同比下降 10.8% 和 4 月份同比下降 15.7% 明显收窄。从销售金额来看，6 月份的房屋销售额同比减少 5.3%，也比 5 月份同比减少 11.3% 和 4 月份同比减少 15.4% 大幅收窄。从今年上半年整体市场来看，房地产出现了不同程度的回落，楼市成交量以及销售额出现了比较明显的萎缩。但由于公司已开发、在开发项目主要为保障性住房和普通商品住房，主要位于上海市核心区闸北区，受市场调整影响相对较小。

报告期内，公司实现营业收入 53565.20 万元，同比增加 21.87%；实现利润总额 5240.59 万元，同比降低 29.01%，实现归属于母公司所有者的净利润 3829.21 万元，同比降低 29.99%。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 财务报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	535,652,031.14	439,534,798.70	21.87
营业成本	421,042,097.91	262,482,795.14	60.41
销售费用	2,439,785.08	2,768,505.55	-11.87
管理费用	17,893,828.65	20,286,441.63	-11.79
财务费用	44,645,666.02	24,539,276.22	81.94
经营活动产生的现金流量净额	1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48	183.25
投资活动产生的现金流量净额	-20,263,256.26	-535,832,131.96	96.22
筹资活动产生的现金流量净额	-1,048,880,117.37	902,168,927.09	-216.26

营业成本变动原因说明：本期孙公司地产北方根据结转收入结转相应成本

财务费用变动原因说明：本期费用化利息支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期数主要为划至闸北动拆迁 10 亿往来款及相关利息，本期数主要为收到闸北区财政局预结桥东项目动拆迁费用 7 亿元

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期支出主要为对泉州置业 45% 股权的投资

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增借款较少并按期偿还到期借款

### 2、 其它

#### (1) 经营计划进展说明

报告期内，公司坚持主业不动摇，加快房产项目的开发和销售，按照经营计划组织开展各项工作。

1.1 房地产建设情况。公司目前保障房项目主要是彭浦十期 C 块二期以及桥东二期项目。彭浦十期 C 块二期项目总面积 86973.3 平方米已全部完成竣工验收。桥东二期项目报告期内开展了项目竣工验收工作。

1.2 房地产销售情况。公司房地产项目计划总投资共计 922730.8 万元；总建筑面积共计 985446.71 平方米；当期销售面积共计 41706.03 平方米；当期结算面积共计 42261.30 平方米。

1.3 房地产出租情况。公司出租房地产的建筑面积为 24632.14 平方米(计容面积)、出租率 42%、租金收入为 725025.1 元/月、每平方米平均基本租金为 2.31 元。尚有部分地下车位用于出租。

## (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 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
房产销售	532,008,116.54	418,330,805.37	21.37	35.90	65.75	减少 14.32 个百分点
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 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
和源企业广场	17,378,564.00	10,627,281.59	38.85	-74.38	-77.41	增加 8.19 个百分点
和源福邸	6,198,327.00	2,494,105.81	59.76	-78.28	-80.76	增加 5.18 个百分点
车位	5,373,000.00	3,291,300.00	38.74	-69.04	-76.82	增加 20.54 个百分点
临汾名城 商铺	10,593,974.54	3,155,175.96	70.22	1,435.03	1,248.76	增加 4.11 个百分点
彭浦十期 c 块一期	511,000.00	140,000.00	72.60	-90.73	-96.53	增加 45.84 个百分点
北方佳苑 车库	2,375,000.00	1,400,000.00	41.05	-75.08	-76.67	增加 4.00 个百分点
和兰苑二 期	3,376,800.00	1,455,264.83	56.90	-31.37	-19.48	减少 6.36 个百分点
临汾名城 车位	1,201,000.00	540,240.40	55.02	-64.90	-71.43	增加 10.27 个百分点
彭浦十期 c 块二期	485,000,451.00	395,227,436.78	18.51	100.00	100.00	

## 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	532,008,116.54	35.9

## (三) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析(单位:元)



被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	23,293,327.44	1,063,862.49	24,357,189.93	20
西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	231,762,598.10	-3,463,296.23	228,299,301.87	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,423,707.18	10,716,045.00	13,139,752.18	27
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52	196,832,995.68	-8,150,950.72	188,682,044.96	45

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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
西藏国能矿业发展有限公司	20,000,000.00	1年	项目开发经营	西藏泰贸有限责任公司	否	是	否	否	自筹(非募集资金)	联营公司
陕西国能锂业有限公司	13,000,000.00	1年	补充与经营相关的流动资金		否	是	否	否	自筹(非募集资金)	关联人(与公司同一董事长)

(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。

3、主要子公司、参股公司分析

(单位：万元)

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	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	1947.78
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	-54.77
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	-351.49
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务，开发，经营，销售	1,981.52
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	-223.32
上海越秀置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	44.89
陕西国能新材料有限公司	制造业	碳纳米材料、电池材料生产开发	-75.32
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	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	531.93
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	-844.71
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	-31.09
泉州市上实置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	-2,608.68

## 4、非募集资金项目情况

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，经公司 2014 年 3 月 21 日召开的 2013 年度股东大会，审议通过了公司 2013 年度利润分配预案。2013 年利润分配方案为：以 2013 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），共计分配利润 11,514,099.96 元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。本次现金分红的股权登记日为 2013 年 4 月 29 日，除息日为 4 月 30 日，社会公众股现金红利发放日为 5 月 8 日。上述现金分红已实施完毕。

## 三、其他披露事项

## (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

## 第五节 重要事项

### 一、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 二、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 三、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 四、 重大关联交易

#### (一) 关联债权债务往来

##### 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
公司通过银行向西藏国能矿业发展有限公司提供委托贷款用于其项目开发经营。公司本次委托贷款的金额为人民币 5000 万元，委托贷款期限为 1 年，委托贷款利率为 1 年期银行同期贷款基准利率上浮 20%。因西藏国能矿业发展有限公司为公司的关联企业，本次委托贷款构成关联交易。	详见公司 2014 年 2 月 25 日在上海证券交易所的网站披露的临 2014-004 号公告。
为公司经营发展需要，公司拟向交通银行股份有限公司上海闸北支行申请 3 亿元贷款，由公司控股股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会提供股份质押担保，并由公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司提供反担保。该笔贷款额度为叁亿元，贷款期限为三年，贷款利率根据提款时间协商确定，贷款用途为补充公司经营资金需求。	详见公司 2014 年 4 月 2 日在上海证券交易所的网站披露的临 2014-013 号公告。

#### (二) 其他

公司于 2012 年 7 月 26 日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了西藏旺盛投资有限公司，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）开展联合科考项目。西藏旺盛投资有限公司注册资本 1000 万元，其中我公司持股 27%，西藏自治区投资有限公司持股 35%，西藏金泰工贸有限责任公司持股 30%，西藏自治区国有资产经营公司持股 8%。为满足西藏旺盛投资有限公司的日常经营的资金需求，支持其持续发展，拟将西藏旺盛投资有限公司注册资本由 1000 万元增资至 5000 万元，各股东按原持股比例增资，其中，我公司持股 27%，应增加注册资金为 1080 万元，增资完成后，我公司出资金额为 1350 万元。西藏旺盛投资有限公司为公司与关联企业西藏自治区国有资产经营公司共同投资的公司，根据上海证券交易所相关规定，本次同比例增资构成关联交易。详见公司 2014 年 4 月 2 日在上海证券交易所的网站披露的临 2014-012 号公告。

### 五、 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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	100,000,000.00	2013年11月14日	2018年12月27日	2020年12月26日	一般担保	是	否			是	控股股东
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	250,000,000.00	2014年4月18日	2017年4月15日	2019年4月14日	一般担保	是	否			是	控股股东
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	2014年4月18日	2017年2月7日	2019年2月6日	一般担保	是	否			是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									400,000,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									530,000,000.00				
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									22,530,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									1,831,610,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									2,361,610,000.00				
担保总额占公司净资产的比例(%)									187.29				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	530,000,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	1,731,138,732.89
上述三项担保金额合计（C+D+E）	2,261,138,732.89

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

六、 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
与重大资产重组相关的承诺	其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	根据闸北区国资委出具的保证上市公司“五独立”承诺，作为上市公司的控股股东，为保证上市公司在本次重组完成后的独立运作，闸北区国资委承诺在作为上市公司控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面实现相互独立。	长期有效	否	是		
	解决同业竞争	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	为避免 2009 年公司重大资产重组完成后，闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间出现同业竞争之情形，保证双方的合法权益及上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益，作为上市公司的控股股东，闸北区国资委（承诺人）承诺：1) 在本次重大资产重组完成后，承诺人及承诺人控股、实际控制的企业（除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外）将不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务；上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目（即：上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。承诺人将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。2) 在本次重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。3) 如上市公司认定承诺人或承诺人控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行	长期有效	否	是		

		或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4) 承诺人保证严格遵守中国证监会、上海证券交易所的有关规范性文件及《公司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。”					
解决同业竞争	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	为进一步避免和消除上海城铭置业有限公司拟开发项目 295 地块侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，闸北区国资委于 2009 年 8 月出具了《关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函》，承诺在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50% 股权托管给上市公司或其控股子公司，即将除股权处置权以及股权收益权以外的其他股东权利全部托管给上市公司或其控股子公司，托管期限至 295 街坊 26 丘地块开发建设并销售完毕，并签署相关的股权托管协议。2010 年 1 月 28 日，闸北区国资委、北方城投以及上海不夜城新发展公司签订了《托管协议》，托管期限为《托管协议》签署之日起开始，至上海城铭置业有限公司从事的房地产项目闸北区 295 街坊 26 丘地块开发结束并销售完毕之日止。	长期有效	否	是		
解决关联交易	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	为减少和规范闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间的关联交易，闸北区国资委承诺：（1）在本次交易完成后，承诺人及其控制的企业将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。（2）承诺人及其控制的企业作为上市公司的实际控制人期间，不会利用其实际控制人地位损害上市公司及其他	长期有效	否	是		

			股东（特别是中小股东）的合法权益。（3）承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。					
其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		为保障上市公司利益，闸北区国资委承诺：对于北方城投存在的逾期贷款 115 万元，如中国建设银行就该两笔贷款要求北方城投承担任何利息或逾期罚息的支付义务，闸北区国资委将在接到北方城投书面通知的十个工作日内完成支付。	长期有效	否	是		
其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会		为保障债权人利益，顺利完成本次交易，闸北区国资委承诺：将依据《保证担保责任解除及债务偿还协议书》，在取得新增股份后依据现行上市国有股的相关规定履行相关的国资审批手续并取得有关国有资产管理部门的批准后按照约定履行相关股份支付义务。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券质押登记证明，2010 年 1 月 20 日，闸北区国资委已将其持有的 3,000 万股上市公司股票按《保证担保责任解除及债务偿还协议书》约定的比例和数量质押给各金融债权人，并完成了质押手续。截至本次公告日，闸北区国资委已经按约定向其中六家债权金融机构依法支付了 2,878 万股股份，剩余应当支付给中国建设银行股份有限公司深圳市分行上步支行的 122 万股，经双方协商一致，将由国资委以现金补偿方式根据中国建设银行股份有限公司深圳市分行上步支行要求的时点进行支付。	2009.12.10-履行支付义务止	否	是		
其他承诺	解决同业竞争	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：（1）将上海城铭置业有限公司 50%的股权继续托管给西藏城投，同时，295 街坊 26 丘项目开发完毕后，将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权；（2）101 地块项目用于上海苏河湾投资控股有限公司办公自用；（3）苏河湾控股及其控股子公司不从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。	长期有效	否	是		



		<p>2、大宁集团及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：（1）在大宁广荣建设的大宁中心广场四期项目竣工验收后 18 个月内通过增资扩股或其他方式将大宁集团所持有的大宁广荣的权益降至 50% 以下；（2）上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司不再从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。</p> <p>3、除以上承诺外，闸北区国资委另承诺：（1）除上海苏河湾投资控股有限公司及其控股子公司、上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司，闸北区国资委直接及间接控股企业均不从事与西藏城投相竞争的业务。（2）闸北区国资委将切实履行控股股东义务，保障西藏城投的独立性，确保不损害西藏城投及西藏城投其他股东的利益；闸北区国资委及闸北区国资委控股、实际控制的企业将不会以任何形式直接或间接地从事与西藏城投及其子公司相竞争的业务。（3）闸北区国资委将严格履行上述承诺事项，并督促实际控制的企业切实履行上述承诺事项。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

七、 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

本报告期公司及其董事、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。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				35,409		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	国家	56.05	322,685,655	0	0	质押 103,364,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	6.26	36,066,012	0	36,066,012	冻结 36,066,012
中国东方资产管理公司	国有法人	1.68	9,666,000	0	0	无
浙江省发展资产经营有限公司	国有法人	1.23	7,077,000	0	0	无
王政兴	境内自然人	0.69	4,000,000	0	0	无
中国信达资产管理股份有限公司	国有法人	0.58	3,351,000	0	0	无
周静艳	境内自然人	0.35	1,992,000	756,847	0	无

	人					
上海东兴投资控股发展有限公司	国有法人	0.34	1,986,000	0	0	无
周伟雄	境内自然人	0.23	1,300,000	0	0	无
宋一骅	境内自然人	0.22	1,240,552	1,240,552	0	无
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		322,685,655		人民币普通股 322,685,655		
中国东方资产管理公司		9,666,000		人民币普通股 9,666,000		
浙江省发展资产经营有限公司		7,077,000		人民币普通股 7,077,000		
王政兴		4,000,000		人民币普通股 4,000,000		
中国信达资产管理股份有限公司		3,351,000		人民币普通股 3,351,000		
周静艳		1,992,000		人民币普通股 1,992,000		
上海东兴投资控股发展有限公司		1,986,000		人民币普通股 1,986,000		
周伟雄		1,300,000		人民币普通股 1,300,000		
宋一骅		1,240,552		人民币普通股 1,240,552		
黄海燕		982,877		人民币普通股 982,877		
上述股东关联关系或一致行动的说明		中国东方资产管理公司为上海东兴投资控股发展公司的控股股东。公司未知以上其他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	

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

- (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情况  
报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 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
陈卫东	常务副总经理	解聘	工作原因
王信菁	董事会秘书	解聘	工作原因
符蓉	董事会秘书	聘任	经董事会聘任

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		196,148,070.27	262,672,655.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		5,811,955.74	18,329,097.08
预付款项		1,992,000.00	1,855,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		208,000.00	
应收股利		15,521,636.96	8,913,188.44
其他应收款		409,100,775.67	456,654,051.95
买入返售金融资产			
存货		6,906,500,420.77	7,508,395,966.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,000,000.00	13,000,000.00
流动资产合计		7,568,282,859.41	8,269,819,959.07
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		486,622,793.94	486,457,133.40
投资性房地产		68,627,592.83	70,495,480.13

固定资产		6,157,126.67	6,399,540.40
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		1,866,068.52	2,185,966.02
递延所得税资产		52,750,744.75	38,841,663.25
其他非流动资产		157,048.52	
非流动资产合计		616,181,375.23	604,379,783.20
资产总计		8,184,464,234.64	8,874,199,742.27
<b>流动负债:</b>			
短期借款		50,000,000.00	300,000,000.00
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		160,789,664.82	76,327,420.48
预收款项		280,868,569.31	202,785,887.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,258,867.89	875,284.76
应交税费		75,656,537.23	72,129,262.54
应付利息		9,590,799.87	10,263,368.72
应付股利		27,341,753.70	20,166,720.36
其他应付款		1,055,536,574.61	1,991,922,139.62
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		1,521,610,000.00	338,080,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,182,652,767.43	3,012,550,083.85

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,720,650,000.00	4,607,150,000.00
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		2,582,867.21	2,660,948.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,723,232,867.21	4,609,810,948.03
负债合计		6,905,885,634.64	7,622,361,031.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		266.98	266.98
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		84,889,499.67	84,889,499.67
一般风险准备			
未分配利润		600,347,769.58	573,504,017.97
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,260,942,534.23	1,234,098,782.62
少数股东权益		17,636,065.77	17,739,927.77
所有者权益合计		1,278,578,600.00	1,251,838,710.39
负债和所有者权益总计		8,184,464,234.64	8,874,199,742.27

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

2014 年 6 月 30 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		128,592,567.73	113,359,225.21
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			2,000,000.00
预付款项			



应收利息		208,000.00	
应收股利		15,521,636.96	8,913,188.44
其他应收款		935,325,913.35	941,026,271.90
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		20,000,000.00	
流动资产合计		1,099,648,118.04	1,065,298,685.55
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,727,091,537.27	1,727,989,739.22
投资性房地产			
固定资产		200,872.20	263,041.44
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		1,866,068.52	2,185,966.02
递延所得税资产		500,409.17	598,833.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,729,658,887.16	1,731,037,579.82
资产总计		2,829,307,005.20	2,796,336,265.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		137,637.63	2,442,210.16
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		4,267,621.44	2,618,866.92
应付利息		2,027,875.01	1,282,983.89
应付股利		27,341,753.70	20,166,720.36

其他应付款		197,559,083.62	535,899,555.75
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		231,333,971.40	562,410,337.08
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,049,650,000.00	679,650,000.00
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		1,049,650,000.00	679,650,000.00
负债合计		1,280,983,971.40	1,242,060,337.08
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		921,313,022.02	921,313,022.02
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,615,320.08	28,615,320.08
一般风险准备			
未分配利润		22,689,693.70	28,642,588.19
所有者权益（或股东权益）合计		1,548,323,033.80	1,554,275,928.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,829,307,005.20	2,796,336,265.37

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**  
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		535,652,031.14	439,534,798.70
其中：营业收入		535,652,031.14	439,534,798.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

二、营业总成本		523,334,673.97	364,171,224.41
其中：营业成本		421,042,097.91	262,482,795.14
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		37,332,699.56	54,143,116.21
销售费用		2,439,785.08	2,768,505.55
管理费用		17,893,828.65	20,286,441.63
财务费用		44,645,666.02	24,539,276.22
资产减值损失		-19,403.25	-48,910.34
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）		14,863,164.14	-1,330,139.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		27,180,521.31	74,033,435.27
加：营业外收入		25,502,427.00	1,557.00
减：营业外支出		200,282.52	208,734.20
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		52,482,665.79	73,826,258.07
减：所得税费用		14,228,676.22	18,817,343.10
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		38,253,989.57	55,008,914.97
归属于母公司所有者的净利润		38,357,851.57	54,688,567.41
少数股东损益		-103,862.00	320,347.56
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.067	0.095
（二）稀释每股收益		0.067	0.095
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			

归属于少数股东的综合收益总额			
----------------	--	--	--

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

**母公司利润表**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		25,853,375.50	14,514,751.00
减：营业成本		1,003,548.00	1,235,010.00
营业税金及附加		1,839,138.19	812,826.07
销售费用		301,449.32	109,992.09
管理费用		3,897,346.67	3,727,626.78
财务费用		16,300,318.70	14,404,557.45
资产减值损失		414.96	-204,970.00
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）		4,031,435.01	-3,803,533.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		6,542,594.67	-9,373,825.30
加：营业外收入			
减：营业外支出			200,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		6,542,594.67	-9,573,825.30
减：所得税费用		981,389.20	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		5,561,205.47	-9,573,825.30
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.010	-0.017
（二）稀释每股收益		0.010	-0.017
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

**合并现金流量表**  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金			

<b>流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		637,895,807.67	372,515,931.62
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		760,098,850.28	103,478,137.68
经营活动现金流入小计		1,397,994,657.95	475,994,069.30
购买商品、接受劳务支付的现金		269,661,303.71	567,543,408.33
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		8,779,506.66	7,463,644.14
支付的各项税费		65,776,427.13	79,746,940.65
支付其他与经营活动有关的现金		51,158,631.56	1,025,588,622.66
经营活动现金流出小计		395,375,869.06	1,680,342,615.78
经营活动产生的现金流量净额		1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			14,086,423.10
取得投资收益收到的现金		10,707,521.74	3,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,707,521.74	17,386,423.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		170,778.00	31,700.00
投资支付的现金		30,800,000.00	218,190,495.52
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			334,996,359.54
投资活动现金流出小计		30,970,778.00	553,218,555.06
投资活动产生的现金流量净额		-20,263,256.26	-535,832,131.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		432,530,000.00	2,127,210,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		432,530,000.00	2,627,210,000.00
偿还债务支付的现金		1,242,500,000.00	1,509,360,306.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		238,910,117.37	214,930,766.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			750,000.00
筹资活动现金流出小计		1,481,410,117.37	1,725,041,072.91
筹资活动产生的现金流量净额		-1,048,880,117.37	902,168,927.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-66,524,584.74	-838,011,751.35
加：期初现金及现金等价物余额		262,672,655.01	888,089,837.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		196,148,070.27	50,078,086.60

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

#### 母公司现金流量表

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,383,990.20	13,180,791.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		127,884,986.63	335,778,067.72

经营活动现金流入小计		131,268,976.83	348,958,859.07
购买商品、接受劳务支付的现金		3,189,839.03	1,951,924.00
支付给职工以及为职工支付的现金		358,000.00	391,833.00
支付的各项税费		1,661,043.76	2,295,723.63
支付其他与经营活动有关的现金		73,283,005.51	600,643,895.56
经营活动现金流出小计		78,491,888.30	605,283,376.19
经营活动产生的现金流量净额		52,777,088.53	-256,324,517.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,913,188.44	30,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,913,188.44	30,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		30,800,000.00	218,190,495.52
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			334,996,359.54
投资活动现金流出小计		30,800,000.00	553,186,855.06
投资活动产生的现金流量净额		-21,886,811.56	-523,186,855.06



<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		410,000,000.00	273,650,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		410,000,000.00	773,650,000.00
偿还债务支付的现金		355,000,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,656,934.45	21,243,792.40
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		425,656,934.45	26,243,792.40
筹资活动产生的现金流量净额		-15,656,934.45	747,406,207.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		15,233,342.52	-32,105,164.58
加：期初现金及现金等价物余额		113,359,225.21	32,932,922.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		128,592,567.73	827,758.21

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  
2014 年 1—6 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	266.98			84,889,499.67		573,504,017.97		17,739,927.77	1,251,838,710.39
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	575,704,998.00	266.98			84,889,499.67		573,504,017.97		17,739,927.77	1,251,838,710.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							26,843,751.61		-103,862.00	26,739,889.61
(一)净利润							38,357,851.57		-103,862.00	38,253,989.57
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							38,357,851.57		-103,862.00	38,253,989.57
(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							-11,514,099.96			-11,514,099.96
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-11,514,099.96			-11,514,099.96
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	266.98			84,889,499.67		600,347,769.58	17,636,065.77	1,278,578,600.00

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				75,978,709.30		521,123,564.65		4,848,226.22	1,177,655,498.17
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	575,704,998.00				75,978,709.30		521,123,564.65		4,848,226.22	1,177,655,498.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							44,325,877.45		320,347.56	44,646,225.01
(一) 净利润							54,688,567.41		320,347.56	55,008,914.97
(二) 其他综										

合收益										
上述（一）和（二）小计							54,688,567.41		320,347.56	55,008,914.97
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-10,362,689.96			-10,362,689.96
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				75,978,709.30		565,449,442.10		5,168,573.78	1,222,301,723.18

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

2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	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	921,313,022.02			28,615,320.08		28,642,588.19	1,554,275,928.29
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	575,704,998.00	921,313,022.02			28,615,320.08		28,642,588.19	1,554,275,928.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-5,952,894.49	-5,952,894.49
（一）净利润							5,561,205.47	5,561,205.47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							5,561,205.47	5,561,205.47
（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							-11,514,099.96	-11,514,099.96
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-11,514,099.96	-11,514,099.96
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	921,313,022.02			28,615,320.08		22,689,693.70	1,548,323,033.80

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	921,312,755.04			28,615,320.08		70,315,916.82	1,595,948,989.94
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	575,704,998.00	921,312,755.04			28,615,320.08		70,315,916.82	1,595,948,989.94

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-19,936,515.26	-19,936,515.26
（一）净利润							-9,573,825.3	-9,573,825.3
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-9,573,825.30	-9,573,825.30
（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							-10,362,689.96	-10,362,689.96
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-10,362,689.96	-10,362,689.96
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	50,379,401.56	1,576,012,474.68

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



二、 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：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

(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) 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 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

(七) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

三、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
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%

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

(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%。

四、 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	控股子公司	上海市天目中路 380 号 801-16 室	房地产类	1,000.00	房地产开发经营、物业管理	700.00		70	70	是	531.00		
上海地产北方建设有限公司	全资子公司	上海市天目中路 380 号 2301-03 室	房地产类	18,000.00	房地产开发经营、物业管理	18,000.00		100	100	是			
上海北方富林置业有限公司	全资子公司	上海市文汇路 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			
陕西国能新材料有限公司	控股子公司	陕西省泾阳县泾干大街东段花园	高新材料	4,000.00	高新材料生产、销售	2,733.33		68.33	68.33	是	1,232.60		

司		店一层 135 室											
---	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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
上海国置业有限公司	全资子公司	上海市天中路 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	上海市西藏北路 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	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	从母公司所有
-------	-------	-----	------	------	------	---------	--------	------	-------	--------	--------	--------	--------

						子公司净投资的其他项目余额	(%)	(%)			中用于冲减少数股东损益的金额	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	上海市天中路380号801-11室	房地产	45,549.48	房地产开发	120,700.90	100	100	是			

五、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：		
人民币	154,869.67	115,504.74
银行存款：		
人民币	195,921,574.23	262,376,850.90
其他货币资金：		
人民币	71,626.37	180,299.37
合计	196,148,070.27	262,672,655.01

(二) 应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应	8,913,188.44	15,521,636.96	8,913,188.44	15,521,636.96		

收股利						
合计	8,913,188.44	15,521,636.96	8,913,188.44	15,521,636.96	/	/

注：本期末应收股利余额为应收参股公司上海沪欣房地产发展有限公司的分红款，该笔款项已于 2014 年 7 月收到。

(三) 应收利息：

1、 应收利息

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收利息		208,000.00		208,000.00
合计		208,000.00		208,000.00

(四) 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	7,444,013.44	71.33	1,930,581.30	25.93	17,875,310.44	77.69	1,985,083.17	11.11
组合 2	298,523.60	2.86			2,438,869.81	10.60		
组合小计	7,742,537.04	74.19	1,930,581.30	24.29	20,314,180.25	88.29	1,985,083.17	9.77
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	25.81	2,693,287.00	100.00	2,693,287.00	11.71	2,693,287.00	100.00
合计	10,435,824.04	/	4,623,868.30	/	23,007,467.25	/	4,678,370.17	/

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	2,501,271.42	33.60	25,012.71	12,932,568.42	72.35	129,325.68
1 至 2 年	2,919,669.62	39.22	145,983.48	2,919,669.62	16.34	145,983.48
2 至 3 年	0.49	0.00	0.05	0.49	0.00	0.05
3 至 4 年	198,513.00	2.67	59,553.90	447,568.50	2.50	134,270.55
4 至 5 年	249,055.50	3.35	124,527.75			
5 年以上	1,575,503.41	21.16	1,575,503.41	1,575,503.41	8.81	1,575,503.41

合计	7,444,013.44	100.00	1,930,581.30	17,875,310.44	100.00	1,985,083.17
----	--------------	--------	--------------	---------------	--------	--------------

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	预计无法收回
上海市锦毅汽车租赁有限公司	52,000.00	52,000.00	100	预计无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100	预计无法收回
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100	预计无法收回
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 (%)
和源福邸客户房款		2,400,000.00	1-2 年	23.00
上海北城物业有限公司		1,220,669.62	1 年及 1-2 年	11.70
北方佳苑某租户		990,000.00	3-5 年及 5 年以上	9.49
和源福邸客户房款		900,000.00	1 年以内	8.62
区机关事务局		877,636.00	5 年以上	8.41
合计	/	6,388,305.62	/	61.22

- 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 (%)
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业	298,523.60	2.86
合计	/	298,523.60	2.86

(五) 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	16,356,698.49	3.85	13,025,342.91	79.63	15,046,117.56	3.19	12,983,944.29	86.29
组合 2	408,043,450.96	96.15	2,274,030.87	0.56	456,872,209.55	96.81	2,280,330.87	0.50
组合小计	424,400,149.45	100.00	15,299,373.78	3.61	471,918,327.11	100.00	15,264,275.16	3.23
合计	424,400,149.45	/	15,299,373.78	/	471,918,327.11	/	15,264,275.16	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	2,217,401.00	13.56	22,174.01	1,364,140.07	9.07	13,641.39
1 至 2 年	887,462.00	5.43	44,373.10	430,142.00	2.86	21,507.10
2 至 3 年	261,988.55	1.60	26,198.86	311,988.55	2.07	31,198.86
3 至 4 年	56,000.00	0.34	16,800.00	6,000.00	0.04	1,800.00
4 至 5 年	36,100.00	0.22	18,050.00	36,100.00	0.24	18,050.00
5 年以上	12,897,746.94	78.85	12,897,746.94	12,897,746.94	85.72	12,897,746.94
合计	16,356,698.49	100.00	13,025,342.91	15,046,117.56	100.00	12,983,944.29

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 (%)
泉州上实置业有限公司	我公司投资 45%	265,505,400.41	2 年以内	62.56
上海星舜置业有限公司	公司董事陈卫东担任其董事	139,692,630.51	3 年以内	32.92
上海集银房地产开发有限公司	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	1.31
江桥维修基金	非关联方	2,375,723.14	5 年以上	0.56
上海和泰花园物业管理有限公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	5 年以上	0.34

合计	/	414,586,086.93	/	97.69
----	---	----------------	---	-------

## 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(%)
泉州市上实置业有限公司	我公司投资 45%	265,505,400.41	62.56
上海星舜置业有限公司	公司董事陈卫东担任其董事	139,692,630.51	32.92
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	0.34
上海海爽实业有限公司	子公司对其投资 20%	800,000.00	0.19
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业	571,389.17	0.13
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	12,200.00	0.01
合计	/	408,043,450.96	96.15

## (六) 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	1,937,000.00	97.24	1,800,000.00	97.04
3 年以上	55,000.00	2.76	55,000.00	2.96
合计	1,992,000.00	100	1,855,000.00	100

## 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
清华大学化学系	非关联方	1,800,000.00	1 年以内	预付技术开发费
上海米开罗纳机电技术有限公司"	非关联方	99,000.00	1 年以内	设备采购
深圳市铭锐祥自动化设备有限公司	非关联方	38,000.00	1 年以内	设备采购
上海长航投资咨询有限公司	非关联方	30,000.00	3 年以上	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	3 年以上	预付咨询费
合计	/	1,992,000.00	/	/

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。



(七) 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	63,502,554.60		63,502,554.60	68,799,270.96		68,799,270.96
开发成本	6,195,830,742.77		6,195,830,742.77	7,208,006,298.11		7,208,006,298.11
开发产品	647,167,123.40		647,167,123.40	231,590,397.52		231,590,397.52
合计	6,906,500,420.77		6,906,500,420.77	7,508,395,966.59		7,508,395,966.59

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入开发产品	其他减少	
桥东二期	802,225,800.61	83,148,999.30			885,374,799.91
彭浦十期 c 块二期	64,716,856.46	6,581,791.66	71,298,648.12		
广富林地块	310,683,532.31	74,072,453.48			384,755,985.79
合计	1,177,626,189.38	163,803,244.44	71,298,648.12	-	1,270,130,785.70

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,270,130,785.70 元。

(八) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	33,000,000.00	13,000,000.00
合计	33,000,000.00	13,000,000.00

(九) 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	17,167.20	5,988.60	11,178.60	1,028.79	531.93
西藏国能矿业发展有限公司	41	41	37,608.42	25,880.81	11,727.61		-844.71
西藏旺盛投资有限公司	27	27	3,656.61	2,802.30	854.31		-31.09

泉州市上实置业有限公司	45	45	85,325.21	82,292.02	3,033.19		-2,608.68
-------------	----	----	-----------	-----------	----------	--	-----------

(十) 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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海沪欣房地产发展有限公司	15,044,505.00	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5	
上海农村商业银行	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00				
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	100,000.00	100,000.00		100,000.00		10	10	

七浦路服装批发市场经营管理有限公司								
上海政友城市建设发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10	
上海盛瑞房地产开发经营有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	5	5	
上海爽实业发展有限公司（上海宏森茶馆公司）	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	

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值	本期	在被投	在被投	在被
							资单位	资单位	被

资 单 位					准 备	现 金 红 利	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	投 资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
上海 闸 北 北 方 小 额 贷 款 股 份 有 限 公 司	20,000,000.00	23,293,327.44	1,063,862.49	24,357,189.93			20	20	
西 藏 国 能 矿 业 发 展 有 限 公 司	248,695,411.00	231,762,598.10	-3,463,296.23	228,299,301.87			41	41	

司									
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,423,707.18	10,716,045.00	13,139,752.18			27	27	
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52	196,832,995.68	-8,150,950.72	188,682,044.96			45	45	

(十一) 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	107,962,675.87			107,962,675.87
1.房屋、建筑物	107,962,675.87			107,962,675.87
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	37,467,195.74	1,867,887.30		39,335,083.04
1.房屋、建筑物	37,467,195.74	1,867,887.30		39,335,083.04
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	70,495,480.13	-1,867,887.30		68,627,592.83
1.房屋、建筑物	70,495,480.13	-1,867,887.30		68,627,592.83
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	70,495,480.13	-1,867,887.30		68,627,592.83

1.房屋、建筑物	70,495,480.13	-1,867,887.30		68,627,592.83
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,867,887.30 元。

(十二) 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：	14,211,933.97	33,778.00			14,245,711.97
其中：房屋及建筑物	9,730,822.13				9,730,822.13
机器设备					
运输工具	3,591,357.84				3,591,357.84
通用设备	791,406.00	33,778.00			825,184.00
其他设备	98,348.00				98,348.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	7,812,393.57		276,191.73		8,088,585.30
其中：房屋及建筑物	4,499,022.01		97,259.34		4,596,281.35
机器设备					0.00
运输工具	2,784,910.42		115,155.57		2,900,065.99
通用设备	482,492.25		56,930.38		539,422.63
其他设备	45,968.89		6,846.44		52,815.33
三、固定资产账面净值合计	6,399,540.40	/		/	6,157,126.67
其中：房屋及建筑物	5,231,800.12	/		/	5,134,540.78
机器设备		/		/	
运输工具	806,447.42	/		/	691,291.85
通用设备	308,913.75	/		/	285,761.37
其他设备	52,379.11	/		/	45,532.67
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备		/		/	
其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	6,399,540.40	/		/	6,157,126.67
其中：房屋及建筑物	5,231,800.12	/		/	5,134,540.78
机器设备	0.00	/		/	

运输工具	806,447.42	/	/	691,291.85
通用设备	308,913.75	/	/	285,761.37
其他设备	52,379.11	/	/	45,532.67

本期折旧额：276,191.73 元。

(十三) 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
装修费	2,185,966.02		319,897.50		1,866,068.52
合计	2,185,966.02		319,897.50		1,866,068.52

(十四) 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:		
应付未付工程款	29,387,885.64	15,478,804.14
未实现内部交易损益	15,172,263.41	15,172,263.41
已计提未支付土地增值税	8,190,595.70	8,190,595.70
小计	52,750,744.75	38,841,663.25
递延所得税负债:		
资产评估增值	2,582,867.21	2,660,948.03
小计	2,582,867.21	2,660,948.03

(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:	
资产评估增值	10,956,115.40
小计	10,956,115.40
可抵扣差异项目:	
应付未付工程款	117,551,542.53
未实现内部交易损益	60,689,053.64
已计提未支付土地增值税	32,762,382.83
小计	211,002,979.00

(十五) 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	19,942,645.33	119,132.95	138,536.2		19,923,242.08
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	21,392,645.33	119,132.95	138,536.20		21,373,242.08

(十六) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
研发成本	157,048.52	
合计	157,048.52	

(十七) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	50,000,000.00	50,000,000.00
保证借款		250,000,000.00
合计	50,000,000.00	300,000,000.00

(十八) 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	134,452,326.05	15,378,065.69



1-2 年	254,056.29	365,565.48
2-3 年	8,980,470.20	37,628,074.83
3 年以上	17,102,812.28	22,955,714.48
合计	160,789,664.82	76,327,420.48

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
上海北方物业管理有限公司	482,760.00	727,190.67
合计	482,760.00	727,190.67

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因
舜元建设(集团)有限公司	4,303,835.59	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
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款
上海光大电力工程技术有限公司	1,659,649.00	未付工程款
上海凯旋城发展总公司	1,459,830.00	未付工程款
上海为林绿化景观有限公司	1,091,546.00	未付工程款
通州建总集团有限公司	1,001,277.55	未付工程款

(十九) 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	106,838,439.86	65,073,966.14
1-2 年	37,931,171.79	279,879.08
2-3 年	36,244,443.80	136,664,834.81
3 年以上	99,854,513.86	767,207.34
合计	280,868,569.31	202,785,887.37

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

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

客户名称	金额	未结转原因
桥东二期旧改项目	173,606,006.79	未交房

(二十) 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	209,040.00	6,672,114.64	6,881,154.64	
二、职工福利费		15,935.63	15,935.63	
三、社会保险费		1,682,205.35	1,704,995.40	-22,790.05
四、住房公积金		460,385.00	464,886.00	-4,501.00

五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	666,244.76	622,274.18	2,360.00	1,286,158.94
合计	875,284.76	9,452,914.80	9,069,331.67	1,258,867.89

## (二十一) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	6,650,123.91	5,412,664.39
企业所得税	32,166,436.52	29,098,269.37
个人所得税	248,913.67	66,296.32
城市维护建设税	666,687.14	519,413.03
教育费附加	307,098.58	244,400.22
河道管理费	76,873.83	67,494.93
房产税	79,254.44	1,121,695.19
印花税	10,164.41	80,530.46
土地增值税	35,450,984.73	35,010,539.97
土地使用税		507,958.66
合计	75,656,537.23	72,129,262.54

## (二十二) 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	9,590,799.87	10,263,368.72
合计	9,590,799.87	10,263,368.72

## (二十三) 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
上海市闸北区国资委	24,708,934.82	18,255,221.72	
南京长恒实业有限公司	2,632,818.88	1,911,498.64	
合计	27,341,753.70	20,166,720.36	/

## (二十四) 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	275,425,486.81	635,706,900.26
1-2 年	177,475,556.05	198,484,932.05
2-3 年	14,346,125.81	14,876,809.59
3 年以上	588,289,405.94	1,142,853,497.72
合计	1,055,536,574.61	1,991,922,139.62

## 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
上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
上海北方企业(集团)有限公司	205,720.00	205,720.00
上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	185,355,333.33	524,429,166.66
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	848,087.70	345,507.70
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
合计	188,943,929.03	527,515,182.36

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因
闸北区财政局	306,282,375.00	项目尚在开发
上海市闸北区国有资产投资公司	220,360,250.00	项目尚在开发
上海凯成控股有限公司	175,311,111.11	项目尚在开发

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
闸北区财政局	306,282,375.00	桥东项目前期启动资金
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	185,355,333.33	关联方往来
上海凯成控股有限公司	175,311,111.11	融资款
上海市闸北区国有资产投资公司	220,360,250.00	桥东项目前期启动资金
闸北动拆迁公司	80,166,210.88	桥东项目拨款

(二十五) 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	1,521,610,000.00	338,080,000.00
合计	1,521,610,000.00	338,080,000.00

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	840,610,000.00	338,080,000.00
保证借款	681,000,000.00	
合计	1,521,610,000.00	338,080,000.00

(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	借款终	币种	利率	期末数	期初数
------	-----	-----	----	----	-----	-----

	始日	止日		(%)	本币金额	本币金额
上海银行	2011 年 12 月 16 日	2014 年 12 月 15 日	人民币	7.0725	153,480,000.00	150,950,000.00
浦发银行	2011 年 12 月 16 日	2014 年 12 月 15 日	人民币	7.0725	69,360,000.00	69,360,000.00
中国银行	2011 年 12 月 16 日	2014 年 12 月 15 日	人民币	7.0725	117,770,000.00	117,770,000.00
兴业银行南外滩支行	2010 年 1 月 26 日	2015 年 1 月 25 日	人民币	6.40	681,000,000.00	
建设银行闸北支行	2013 年 3 月 23 日	2015 年 3 月 20 日	人民币	6.15	500,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,521,610,000.00	338,080,000.00

(二十六) 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
质押借款	233,650,000.00	253,650,000.00
抵押借款	2,871,000,000.00	3,444,500,000.00
保证借款	616,000,000.00	909,000,000.00
合计	3,720,650,000.00	4,607,150,000.00

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 30 日	人民币	5.84	744,000,000.00	760,000,000.00
上海银行闸北支行	2013 年 1 月 4 日	2015 年 12 月 30 日	人民币	6.55	651,000,000.00	665,000,000.00
浦发银行闸北支行	2013 年 2 月 8 日	2015 年 12 月 30 日	人民币	6.55	558,000,000.00	570,000,000.00
上海农商行闸北支行	2012 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 30 日	人民币	6.55	372,000,000.00	380,000,000.00
农业银行闸北支行	2013 年 1 月 28 日	2016 年 1 月 27 日	人民币	6.15	260,000,000.00	280,000,000.00
			人民币			

合计	/	/	/	/	2,585,000,000.00	2,655,000,000.00
----	---	---	---	---	------------------	------------------

(二十七) 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

(二十八) 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	266.98			266.98
合计	266.98			266.98

(二十九) 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	84,889,499.67			84,889,499.67
合计	84,889,499.67			84,889,499.67

(三十) 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	573,504,017.97	/
调整后 年初未分配利润	573,504,017.97	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	38,357,851.57	/
应付普通股股利	11,514,099.96	
期末未分配利润	600,347,769.58	/

(三十一) 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	532,008,116.54	391,457,222.00
其他业务收入	3,643,914.60	48,077,576.70
营业成本	421,042,097.91	263,717,805.14

2、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
和源企业广场	17,378,564.00	10,627,281.59	67,826,386.00	47,035,066.27
和源福邸	6,198,327.00	2,494,105.81	28,536,743.00	12,961,850.41

车位	5,373,000.00	3,291,300.00	17,357,000.00	14,197,800.00
彭浦十期商铺	10,593,974.54	3,155,175.96	690,148.00	233,931.51
和源祥邸			253,662,488.00	163,587,450.02
彭浦十期 c 块一期	511,000.00	140,000.00	5,510,457.00	4,035,714.04
北方佳苑车库	2,375,000.00	1,400,000.00	9,532,000.00	6,000,000.00
和兰苑二期	3,376,800.00	1,455,264.83	4,920,000.00	1,807,289.20
彭浦十期车位	1,201,000.00	540,240.40	3,422,000.00	1,890,841.40
彭浦十期 c 块二期	485,000,451.00	395,227,436.78		
合计	532,008,116.54	418,330,805.37	391,457,222.00	251,749,942.85

## (三十二) 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	28,645,500.82	22,506,378.05	5%
城市维护建设税	2,003,909.09	1,575,446.46	7%、5%
教育费附加	1,428,244.50	1,114,508.47	
土地增值税	4,981,933.32	28,718,166.38	
其他	273,111.83	228,616.85	
合计	37,332,699.56	54,143,116.21	/

## (三十三) 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	1,003,548.00	1,249,010.00
职工薪酬	956,780.00	1,248,149.90
销售代理费	145,012.00	27,941.00
保安保洁费	167,747.82	
其他	166,697.26	243,404.65
合计	2,439,785.08	2,768,505.55

注: 上期发生额已按本期财务报表的披露方式进行了重分类。

## (三十四) 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	8,281,754.02	7,398,718.49
税金	2,422,573.16	2,843,667.56
物业管理费	0.00	2,711,618.00
专业服务费	3,137,612.25	1,647,437.25
业务招待费	81,876.50	619,590.20
公共事业费	1,803,067.27	2,627,806.79
办公费	969,522.76	990,710.40
其他	1,197,422.69	1,446,892.94
合计	17,893,828.65	20,286,441.63

## (三十五) 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	51,311,304.68	24,917,895.72
减：利息收入	-6,733,065.56	-455,956.40
手续费	67,426.90	77,336.90
合计	44,645,666.02	24,539,276.22

## (三十六) 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	16,921,636.96	1,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,452,806.12	-2,630,139.02
委托贷款收益	394,333.30	
合计	14,863,164.14	-1,330,139.02

## 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	1,400,000.00	1,300,000.00	
上海沪欣房地产发展有限公司	15,521,636.96		沪欣公司 2012-2013 年度利润分配
合计	16,921,636.96	1,300,000.00	/

## 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	1,063,862.49	1,173,394.89	
西藏国能矿业发展有限公司	-3,255,296.23	-3,050,457.28	
西藏旺盛投资有限公司	-83,955.00	-26,686.63	
泉州市上实置业有限公司	-177,417.38	-726,390.00	
合计	-2,452,806.12	-2,630,139.02	/

## (三十七) 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	-19,403.25	-48,910.34
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	-19,403.25	-48,910.34

## (三十八) 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
其他	25,502,427.00		
违约金、罚款收入		1,557.00	
合计	25,502,427.00	1,557.00	

注: 上海和田城市建设开发公司根据《企业会计准则》将账面无需支付的应付账款于当期结转入营业外收入。

## (三十九) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	200,000.00	200,000.00	200,000.00
罚款、滞纳金支出	282.52	8,734.20	282.52
合计	200,282.52	208,734.20	200,282.52

## (四十) 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	28,215,838.54	18,817,343.10
递延所得税调整	-13,987,162.32	
合计	14,228,676.22	18,817,343.10

## (四十一) 现金流量表补充资料:

## 1、 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	38,253,989.57	55,008,914.97
加: 资产减值准备	-19,403.25	-48,910.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	276,191.73	85,678.78



无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	319,897.50	319,897.50
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)	44,645,666.02	24,539,276.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,863,164.14	1,330,139.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-13,909,081.50	9,798,329.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-78,080.82	-78,080.82
存货的减少(增加以“-”号填列)	765,698,790.26	-539,319,134.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	53,324,969.10	-248,740,006.34
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	128,969,014.42	-507,244,650.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,002,618,788.89	-1,204,348,546.48
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	196,148,070.27	50,078,086.60
减: 现金的期初余额	262,672,655.01	888,089,837.95
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	-66,524,584.74	-838,011,751.35

## 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	196,148,070.27	262,672,655.01
其中: 库存现金	154,869.67	115,504.74
可随时用于支付的银行存款	195,921,574.23	262,376,850.90
可随时用于支付的其他货币资金	71,626.37	180,299.37
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	196,148,070.27	262,672,655.01

## 六、 关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

母公	企业	注册	法人	业务	注册	母公司对	母公司对	本企	组织机构
----	----	----	----	----	----	------	------	----	------

司名称	类型	地	代表	性质	资本	本企业的 持股比例 (%)	本企业的 表决权比 例(%)	业最 最终控 制方	代码
闸北区 国资委	其他	上海大 路统 480 号				56.05	56.05		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	上海市 天目中 路 380 号 801-11 室	吴昊	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	吴昊	房地 产类	30,000.00	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	2,000.00	100	100	13302257X
上海越 秀置业 有限公 司	有限责 任公司	上海市 天目中 路 380 号 801-16 室	曾云	房地 产类	1,000.00	70	70	607378472
上海地 产北方 建设有 限公司	有限责 任公司	天目中 路 380 号 2301-03 室	吴昊	房地 产类	18,000.00	100	100	685474443
上海北 方广富 林置业 有限公 司	有限责 任公司	文汇路 1128 号 501 室	刘伟惠	房地 产类	5,000.00	100	100	560139668
陕西国 能新材 料有限 公司	有限责 任公司	陕西省 泾阳县 泾干大 街东段	朱贤麟	高科 技材 料	4,000.00	68.33	68.33	08170653-0

		花园酒店一层 135 室						
--	--	-----------------	--	--	--	--	--	--

(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	朱贤麟	一 般 金 融	10,000.00	20	20	697239336
西藏 国能 矿业 发展 有限公司	有 限 责 任	阿 里 地 区 日 土 县 国 土 局 院 内	曾云	矿 业	10,000.00	41	41	783528484
西藏 旺盛 投资 有限 公司	有 限 责 任	拉 萨 经 济 技 术 开 发 区 阳 光 新 城 别 墅 A4 号	白 玛 才 旺	矿 业 投 资	1,000.00	27	27	585775070
泉 州 市 上 实 置 业 有 限 公 司	有 限 责 任	福 建 省 泉 州 市 丰 泽 区 东 海 滨 城 东 海 湾 和 园 7 号 楼 2403	朱贤麟	房 地 产 开 发	11,764.00	45	45	561693441

(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	其他	E78935051

室		
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
泉州市上实置业有限公司	其他	561693441
上海星舜置业有限公司	其他	56311733-3

(五) 关联交易情况

1、 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	2014年1月1日	2014年6月30日	市场价格	83,479.00

2、 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	上海北方广富林置业有限公司	340,610,000.00	2014年12月16日~2016年12月15日	否
泉州市上实置业有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	232,650,000.00	2018年1月11日~2020年1月10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20日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海国投置业有限公司	681,090,000.00	2015年1月26日~2017年1月25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	86,000,000.00	2016年6月26日~2018年6月25日	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海国投置业有限公司	260,000,000.00	2016年1月28日~2018年1月27日	否
上海北方城市发展投资有限	上海地产北方有	50,000,000.00	2014年9月29日~2016年9月28日	否

公司				
闸北区国资委	西藏城市发展投资股份有限公司	230,000,000.00	2018 年 12 月 27 日~ 2020 年 12 月 26 日	否
闸北区国资委	西藏城市发展投资股份有限公司	50,000,000.00	2017 年 2 月 7 日~ 2019 年 2 月 6 日	否
闸北区国资委	西藏城市发展投资股份有限公司	250,000,000.00	2017 年 4 月 15 日~ 2019 年 4 月 14 日	否
上海北方城市发展投资有限公司、上海和田城市建设开发公司	西藏城市发展投资股份有限公司	200,000,000.00	2016 年 8 月 15 日~ 2018 年 8 月 14 日	否

3、 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
陕西国能锂业有限公司	13,000,000.00	2013 年 12 月 30 日	2014 年 12 月 30 日	
西藏国能矿业发展有限公司	20,000,000.00	2014 年 4 月 29 日	2015 年 4 月 28 日	

(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	
应收账款	上海北方物业管理有限公司	298,523.60		388,277.81	
应收账款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司			50,592.00	
其他应收款	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
其他应收款	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	18,500.00	18,500.00
其他应收款	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他应收款	泉州市上实置业有限公司	265,505,400.41		258,031,867.07	
其他应收款	上海星舜置业有限公司	139,692,630.51		145,248,186.06	

其他应收款	西藏国能矿业发展有限公司			50,500,000.00	
其他应收款	上海北方物业管理有限公司	571,389.17		711,825.55	
其他应收款	西藏旺盛投资有限公司			100,000.00	
应收利息	西藏国能矿业发展有限公司	208,000.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北方物业管理有限公司	482,760.00	727,190.67
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
其他应付款	上海北方企业(集团)有限公司	205,720.00	205,720.00
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
其他应付款	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	185,355,333.33	524,429,166.66
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	848,087.70	345,507.70
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

七、 股份支付:

无

八、 或有事项:

无

九、 承诺事项:

无

十、 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		

组合小计					2,000,000.00	100		
合计		/		/	2,000,000.00	/		/

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	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内小计					2,000,000.00	100.00		

- 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。

(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	713,893.30	0.08	17,498.93	2.45	672,397.40	0.07	17,083.97	2.54
组合 2	934,629,518.98	99.92			940,370,958.47	99.93		
组合小计	935,343,412.28	100.00	17,498.93	0.00	941,043,355.87	100.00	17,083.97	0.00
合计	935,343,412.28	/	17,498.93	/	941,043,355.87	/	17,083.97	/

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	坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内小计	459,893.30	64.42	4,598.93		418,397.40	62.23	4,183.97	
1 至 2 年	250,000.00	35.02	12,500.00		250,000.00	37.18	12,500.00	
2 至 3 年	4,000.00	0.56	400.00		4,000.00	0.59	400.00	
合计	713,893.30	100.00	17,498.93		672,397.40	100.00	17,083.97	

- 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	全资子公司	460,957,537.19	2 年以内	49.28

展投资有限公司				
泉州市上实置业有限公司	公司对其投资45%	265,505,400.41	2年以内	28.39
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	122,843,748.83	2年以内	13.13
上海北方广富林置业有限公司	全资子公司	47,922,760.00	1年以内	5.12
上海地产北方建设有限公司	全资子公司的子公司	37,400,072.55	1年以内	4.00
合计	/	934,629,518.98	/	99.92

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	子公司	460,957,537.19	49.28
泉州市上实置业有限公司	非合并关联方	265,505,400.41	28.39
上海国投置业有限公司	孙公司	122,843,748.83	13.13
上海北方广富林置业有限公司	子公司	47,922,760.00	5.12
上海地产北方建设有限公司	孙公司	37,400,072.55	4.00
合计	/	934,629,518.98	99.92

(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(%)
上海北方城市发展投资有限公司	1,207,008,959.40	1,207,008,959.40		1,207,008,959.40			100	100
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.72	48,101,312.72		48,101,312.72			100	100



司								
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	5
陕 西 国 能 新 材 料 有 限 公 司	27,333,300.00	27,333,300.00		27,333,300.00			68.33	68.33

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被 投 资 单 位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减 值 准 备	本 期 计 提 减 值 准 备	现 金 红 利	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例 (%)	在 被 投 资 单 位 表 决 权 比 例 (%)
西 藏 国 能 矿 业 发 展 有 限 公 司	248,695,411.00	231,762,598.10	-3,463,296.23	228,299,301.87				41	41
西 藏 旺 盛 投 资 有 限 公 司	2,700,000.00	2,423,707.18	10,716,045.00	13,139,752.18				27	27

泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52	196,832,995.68	-8,150,950.72	188,682,044.96					45	45
-------------	----------------	----------------	---------------	----------------	--	--	--	--	----	----

(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	25,853,375.50	14,514,751.00
营业成本	1,003,548.00	1,235,010.00

2、 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售代理	25,853,375.50	1,003,548.00	14,514,751.00	1,235,010.00
合计	25,853,375.50	1,003,548.00	14,514,751.00	1,235,010.00

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
销售代理	25,853,375.50	1,003,548.00	14,514,751.00	1,235,010.00
合计	25,853,375.50	1,003,548.00	14,514,751.00	1,235,010.00

(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	15,521,636.96	
权益法核算的长期股权投资收益	-11,490,201.95	-3,803,533.91
合计	4,031,435.01	-3,803,533.91

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
上海沪欣房地产发展有限公司	15,521,636.96		

合计	15,521,636.96		/
----	---------------	--	---

## 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	-3,255,296.23	-3,050,457.28	
西藏旺盛投资有限公司	-83,955.00	-26,686.63	
泉州市上实置业有限公司	-8,150,950.72	-726,390.00	
合计	-11,490,201.95	-3,803,533.91	/

## (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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,561,205.47	-9,573,825.30
加：资产减值准备	414.96	-204,970.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,169.24	56,112.10
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	16,300,318.70	14,404,557.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,031,435.01	3,803,533.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	98,423.97	
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）	21,042,577.72	-246,275,104.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,743,413.48	-18,534,820.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	52,777,088.53	-256,324,517.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	128,592,567.73	827,758.21
减：现金的期初余额	113,359,225.21	32,932,922.79
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	15,233,342.52	-32,105,164.58

十一、 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	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,282.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	25,502,427.00
所得税影响额	-6,325,536.12
合计	18,976,608.36

(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	3.07	0.067	0.067
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.55	0.034	0.034

## 第十节 备查文件目录

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

(二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2014 年 8 月 4 日