西藏城市发展投资股份有限公司

600773

2010 年半年度报告

目录

一、重要提示.....2
二、公司基本情况.....2
三、股本变动及股东情况.....4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....6
五、董事会报告.....6
六、重要事项.....7
七、财务会计报告（未经审计）.....12
八、备查文件目录.....69

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？
否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈宏	符蓉
联系地址	上海市天目中路 380 号 22 楼	上海市天目中路 380 号 22 楼
电话	021-63536929	021-63530303-314
传真	021-63535429	021-63535429

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	8,153,478,128.31	4,979,768,724.42	63.73
所有者权益（或股东权益）	781,365,270.79	685,196,387.25	14.04
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.357	1.190	14.03
	报告期（1－6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	130,052,474.04	81,149,059.95	60.26
利润总额	129,295,066.31	85,144,059.95	51.85
归属于上市公司股东的净利润	96,168,883.54	60,015,680.91	60.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,736,939.34	50,634,921.54	91.05
基本每股收益(元)	0.167	0.173	-3.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.168	0.146	15.07
稀释每股收益(元)	0.167	0.173	-3.47
加权平均净资产收益率(%)	13.11	8.80	增加 4.31 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-253,125,896.79	-605,521,940.24	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.44	-1.75	不适用

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-757,407.73	捐赠支出、赔偿支出及其他非常损失
所得税影响额	189,351.93	
合计	-568,055.80	

三、股本变动及股东情况

（一）股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	409,221,339	71.08				-26,313,672	-26,313,672	382,907,667	66.51
1、国家持股	346,841,655	60.25						346,841,655	60.25
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	62,379,684	10.83				-26,313,672	-26,313,672	36,066,012	6.26
其中：境内非国有法人持股	55,862,192	9.70				-19,796,180	-19,796,180	36,066,012	
境内自然人持股	6,517,492	1.13				-6,517,492	-6,517,492		
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	166,483,659	28.92				26,313,672	26,313,672	192,797,331	33.49
1、人民币普通股	166,483,659	28.92				26,313,672	26,313,672	192,797,331	33.49
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	575,704,998	100						575,704,998	100

股份变动的批准情况

2010 年 3 月 10 日，根据公司 2007 年实施的股权分置改革方案，公司 26,313,672 股有限售条件的流通股实现上市流通，上述内容详见公司 2010 年 3 月 5 日发布的《西藏雅砻藏药股份有限公司有限售条件流通股上市的公告》（临 2010-015 号）以及 2010 年 3 月 5 日《中国证券报》B06 版。

（二）股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					51,318 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	国家	60.25	346,841,655	0	346,841,655	质押 30,000,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	6.26	36,066,012	0	36,066,012	冻结 36,066,012
蒋国治	未知	0.43	2,500,000	2,500,000		无
江金榜	未知	0.30	1,750,000	1,750,000		无
毛佩芳	未知	0.20	1,137,400	1,137,400		无
莫莲娣	未知	0.15	850,000	850,000		无
张洪英	未知	0.11	642,600	620,200		无
严格	未知	0.10	600,000	0		无
施国元	未知	0.09	500,100	471,300		无
王德银	未知	0.09	500,000	250,000		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
蒋国治	2,500,000	人民币普通股
江金榜	1,750,000	人民币普通股
毛佩芳	1,137,400	人民币普通股
莫莲娣	850,000	人民币普通股
张洪英	642,600	人民币普通股
严格	600,000	人民币普通股
施国元	500,100	人民币普通股
王德银	500,000	人民币普通股
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	487,899	人民币普通股
邱一希	471,607	人民币普通股

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	346,841,655	2012 年 12 月 10 日		履行《上市公司非公开发行股票实施细则》中规定的义

				务。
2	南京长恒实业有限公司	36,066,012	2012 年 3 月 20 日	

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010 年 2 月 5 日，选举沈文女士为西藏城市发展投资股份有限公司第五届监事会职工代表监事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2010 年上半年，在经历 2009 年房地产市场的迅速增长，成交量、均价均已达历史最高水平后，国家加大了对房地产市场的宏观调控，尤其是国务院关于坚决抑制部分城市房价过快上涨的通知，更是被誉为"最严厉"的房地产调控政策；此外，国家亦从土地、金融、税收等多方面，加大了宏观调控的力度。受政策的影响，短期内全国商品房的销售面积和销售金额均出现了环比下降，部分地区出现了 "量跌价滞"的情况。

针对目前的市场状况，公司管理层对国家的调控政策以及房地产市场深入分析，认为国家此次调控旨在稳定房价，抑制投机性投资，并最终促进房地产市场的健康发展。虽然调控政策在短期内对房地产市场造成了影响，但经济增长和城市化进程城镇化发展等支撑我国住房需求长期增长的主要因素没有改变，因此房地产行业长期向好的趋势没有变，而从长期来看，此次调控政策将有利于规范房地产市场，促进房地产市场更加平稳、健康的发展。

公司管理层积极应对政策调控带来的经营风险，以政策导向为依据，建立符合国家产业政策和政策方向的生产、经营计划，把握市场发展的有利时机，以实现股东利益为目标，不断促进企业的发展。

报告期内，公司积极增加土地储备，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司于 2010 年 5 月 7 日成功竞得上海市松江广富林 2-6 地块（宗地面积为 16.76 公顷），上述地块的竞得，增加了公司的土地储备，提升了公司可持续发展的能力；

报告期内，为了贯彻国务院关于坚决抑制部分城市房价过快上涨的通知中明确的"加快保障性安居工程建设"政策导向，公司积极参与区域内保障性住房建设，目前开发建设彭浦十期 C 块（一期）的保障性住房基地，宗地面积 66,832 平方米，建筑面积 278,067.56 平方米，预计可为闸北区解决 2900 户动迁居民的安置、住房保障问题。

面对当前机遇与挑战并存的宏观市场环境，公司将坚持"做精做强房地产主业、实现多元化发展"的发展战略规划，利用多年的项目开发经验和积累的品牌优势，充分整合各类社会资源，不断提升公司抗风险能力，实现公司的可持续发展。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分产品						
房产销售	724,235,753.93	506,344,780.07	30.09	109.18	163.43	减少 14.39 个百分点
车库收入	1,820,000		100.00	1,200.00		

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所有关公司治理规范性文件的要求，建立健全各项规章制度，不断提升公司的治理水平。公司股东大会审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，明确股东大会、董事会、监事会的职能和责任，规范公司"三会"会议制度；审议通过了《募集资金管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《独立董事制度》、《对外投资管理制度》，为公司的投资、决策以及对外担保等事项，建立了规范的约束机制。公司董事会审议通过了《经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》，为公司管理层的经营管理提供了规范的行为准则；审议通过了《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》等制度并严格执行，公司专人专职负责投资者关系管理、信息披露管理工作，严格按照法律法规以及上海证券交易所的要求，及时、准确、完整的进行信息披露，没有出现任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况，确保公司所有股东均有平等的机会获得公司公告的全部信息。

报告期内，公司按照西藏证监局的要求，积极开展公司专项治理活动，编制公司《关于公司治理专项活动的自查情况和整改措施的报告》，公司从“公司治理基本情况、股东状况”、“公司规范运作”、“公司独立性情况”、“公司透明度情况”等方面进行了全面的自查，并在此基础上制定了整改措施等，配合西藏证监局的现场检查，公司进一步规范了治理结构，全面的提升了公司的治理水平。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，无利润分配方案、公积金转增股本方案以及发行新股方案的执行情况。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2010 年中期，公司不进行资本公积金转增股本，亦不进行现金分红。

(四) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司无现金分红政策。

(五) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展
谢玉林	上海北方城市发展投资有限公司		商品房预售合同纠	2009 年 8 月，自然人谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉本公司全资子公司上海北方城投发展投资有限公司，以房屋主体结构质量不合格为由要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求：北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属	109,875,047.2	一审审理中。

			纷	登记费等相关税费以及利息损失。 在法院一审过程中，谢玉林于 2010 年 4 月向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中的“赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）”变更为“赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元，同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失，并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求。		

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

2009 年 8 月，谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投，诉称房屋主体结构质量不合格，要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。

在法院一审过程中，谢玉林于 2010 年 4 月向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中的"赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）"变更为"赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元，同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失，并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求，因此本案涉案金额达到 109,875,047.2 元。

对于谢玉林要求解除《上海市商品房预售合同》的理由，即房屋主体结构不合格，尚需鉴定机构进行鉴定后方可作确认；目前本案正在一审审理中。

由于永盛苑楼盘为北方城投公司在本次借壳上市资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司，为确保上市公司及全体股东的利益，闸北区国资委曾作出承诺，因注入资产导致上市公司发生赔付义务，由闸北区国资委承担。

(六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000	20,000,000	20	20,185,054.01	185,054.01	0	长期股权投资	自筹
上海农村商业	10,000,000	10,000,000	0.2	10,000,000	900,000	0	长期股	自筹

银行							权投资	

公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司发起投资设立上海闸北北方小额贷款股份有限公司，是经上海市金融服务办公室沪金融办复[2009]29 号批准，不吸收公众存款、专营小额贷款业务的公司。上海闸北北方小额贷款股份有限公司注册资本为人民币一亿元，其中，上海北方城市发展投资有限投资 2000 万元，占总股本的 20%。投资上海闸北北方小额贷款股份有限公司是本公司涉足自营金融产业的初步尝试，投资资金来源为自筹，投资完成后不涉及新增关联交易，也不涉及新增同业竞争。
上述对外投资详见公司 2010 年 1 月 6 日公告的临 2010-001 号《西藏雅砻藏药股份有限公司对外投资公告》及 2010 年 1 月 6 日《中国证券报》B05 版。

（八）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项
本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（九）报告期内公司重大关联交易事项
1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海润华置业有限公司	参股子公司	购买商品		市场定价		22,035,000.00	100			

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海凯成控股有限公司	其他			600,000,000.00	800,000,000
上海市闸北区国有资产投资公司	其他				700,000,000
关联债权债务形成原因	本公司于 2009 年 6 月 23 日与上海凯成控股有限公司签订借款协议，借款金额 800,000,000.00 元，用于桥东二期旧改项目。2009 年 6 月 26 日，上海凯成控股有限公司提供本公司 200,000,000 元，剩余 600,000,000 元于本报告期内提供给本公司。 本公司于 2009 年 6 月 23 日与上海市闸北区国有资产投资公司签订借款协议，借款金额 700,000,000.00 元，用于桥东二期旧改项目。该笔借款在 2009 年已全部收到。				
关联债权债务清偿情况	尚未到期。				

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响。

(十) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	600,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	600,000,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	600,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	76.8
其中：	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	600,000,000
上述三项担保金额合计（C+D+E）	600,000,000

为了支持公司及下属子公司的发展，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司为其全资子公司上海国投置业有限公司向上海浦东发展银行闸北支行申请贷款 6 亿元提供担保。该项担保事宜已经公司第五届董事会第九次会议决议通过。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十一) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	上海市闸北区国有资产监督管理委员会在公司重大资产重组过程中作出业绩承诺：如果上市公司重大资产重组能够在 2010 年 1 月 1 日前实施完毕，通过本次交易进入上市公司的北方城投资产，2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于经审核的盈利预测报告数人民币 68,439,768.39 元，或者 2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，闸北区国资委将分别在上市公司 2009 年年度报告、2011 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向上市公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。	2009 年业绩承诺已经实现。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明
公司重大重组过程中，根据立信会计师事务所出具的信会师报字（2009）第 23245 号《盈利预测审核报告》,本公司 2009 年将实现营业收入 360,828,623.92 元,实现归属于母公司的净利润 68,439,768.39 元。该盈利预测数据已实现。

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否

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

(十四) 其他重大事项的说明
无。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
西藏雅砻藏药股份有限公司对外投资公告	《中国证券报》B05	2010 年 1 月 6 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司业绩预告	《中国证券报》D002	2010 年 1 月 14 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于公司第一大股东所持公司 3000 万股股份被质押及公司第二大股东所持公司 2900 万股质押担保责任自动解除的公告	《中国证券报》B06	2010 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司第五届董事会第八次（临时）会议决议	《中国证券报》A09	2010 年 1 月 27 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司股东减持的公告	《中国证券报》A09	2010 年 1 月 27 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于职工代表大会选举沈文女士为公司第五届监事会职工代表监事的决议公告	《中国证券报》C003	2010 年 2 月 6 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司第五届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司第五届监事会第七次会议决议公告	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于申请撤销退市风险警示及特别处理的公告	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司为其全资子公司上海国投置业有限公司提供担保的公告	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于召开本公司 2009 年度股东大会的通知	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司 2009 年度报告及摘要	《中国证券报》D028	2010 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于对召开公司 2009 年度股东大会的通知之个别错误的更正公告	《中国证券报》D007	2010 年 2 月 24 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司第五届董事会第十次（临	《中国证	2010 年 3	www.sse.com.cn

时）会议决议	券报》D002	月 3 日	
西藏雅砻藏药股份有限公司 2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》D012	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司有限售条件的流通股上市的公告	《中国证券报》B06	2010 年 3 月 5 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于撤销退市风险警示及特别处理的公告	《中国证券报》A20	2010 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于公司第二大股东所持公司股份被司法续冻的公告	《中国证券报》B07	2010 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
西藏雅砻藏药股份有限公司关于公司名称及证券简称变更的公告	《中国证券报》D002	2010 年 3 月 19 日	www.sse.com.cn
西藏城市发展投资股份有限公司 2010 年第一季度报告	《中国证券报》D067	2010 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
西藏城市发展投资股份有限公司关于全资子公司竞得土地使用权的公告	《中国证券报》D002	2010 年 5 月 8 日	www.sse.com.cn
西藏城市发展投资股份有限公司关于股票交易异常波动的公告	《中国证券报》B010	2010 年 5 月 26 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2010 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
流动资产:			
货币资金		4,461,684,175.59	1,544,426,022.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		76,467,151.04	73,931,079.95
预付款项		1,920,000.00	5,463,804.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		204,728,983.62	102,655,633.28
买入返售金融资产			
存货		3,200,194,312.96	3,031,003,599.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		114,900.00	
流动资产合计		7,945,109,523.21	4,757,480,138.77
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		91,422,986.88	107,310,575.63
投资性房地产		103,043,590.90	103,568,028.00
固定资产		7,655,690.03	5,003,206.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		4,930,699.16	4,930,699.16
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		595,580.01	601,720.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		720,058.12	874,356.28
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计		208,368,605.10	222,288,585.65
资产总计		8,153,478,128.31	4,979,768,724.42
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		138,205,774.13	177,451,520.18
预收款项		501,426,669.21	676,749,303.11
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		313,399.60	677,319.82
应交税费		66,727,165.31	35,509,634.33
应付利息		4,812,500.00	918,500.00
应付股利			
其他应付款		2,764,593,435.28	2,209,660,206.48
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		200,000,000.00	240,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,676,078,943.53	3,340,966,483.92
非流动负债：			
长期借款		3,566,150,000.00	821,150,000
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		3,397,462.50	3,475,543.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,569,547,462.50	824,625,543.37
负债合计		7,245,626,406.03	4,165,592,027.29
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		14,476,454.02	14,476,454.02

一般风险准备			
未分配利润		191,183,818.77	95,014,935.23
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		781,365,270.79	685,196,387.25
少数股东权益		126,486,451.49	128,980,309.88
所有者权益合计		907,851,722.28	814,176,697.13
负债和所有者权益总计		8,153,478,128.31	4,979,768,724.42

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

母公司资产负债表

2010 年 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
流动资产:			
货币资金		81,220.44	40,909.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
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		81,220.44	40,909.33
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,207,008,959.40	1,207,008,959.40
投资性房地产			
固定资产		507,434.37	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,207,516,393.77	1,207,008,959.40
资产总计		1,207,597,614.21	1,207,049,868.73
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			

预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		4,909.17	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,237,749.99	387,749.99
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,242,659.16	387,749.99
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		3,242,659.16	387,749.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		923,211,442.32	923,211,442.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,563,587.66	18,563,587.66
一般风险准备			
未分配利润		-313,125,072.93	-310,817,909.24
所有者权益（或股东权益）合计		1,204,354,955.05	1,206,662,118.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,207,597,614.21	1,207,049,868.73

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

合并利润表

2010 年 1—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		732,203,137.53	349,999,386.57
其中：营业收入		732,203,137.53	349,999,386.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		591,554,318.40	273,422,963.52
其中：营业成本		509,927,638.06	194,764,725.87
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		59,918,177.21	48,655,126.20
销售费用		7,715,469.10	17,999,365.60
管理费用		13,518,664.26	9,798,002.76
财务费用		-19,777.05	4,755,987.29
资产减值损失		494,146.82	-2,550,244.20
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）		-10,596,345.09	4,572,636.90
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）		130,052,474.04	81,149,059.95
加：营业外收入			4,000,000.00
减：营业外支出		757,407.73	5,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		129,295,066.31	85,144,059.95
减：所得税费用		35,620,041.16	25,191,022.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		93,675,025.15	59,953,037.42
归属于母公司所有者的净利润		96,168,883.54	60,015,680.91
少数股东损益		-2,493,858.39	-62,643.49
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.167	0.173

（二）稀释每股收益		0.167	0.173
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

母公司利润表

2010 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			
减：营业成本			
营业税金及附加			-3,300.00
销售费用			115,000.00
管理费用		2,304,509.85	2,713,410.08
财务费用		2,653.84	2,889.64
资产减值损失			-275,317.30
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）			
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）		-2,307,163.69	-2,552,682.42
加：营业外收入			1,280,053.86
减：营业外支出			95,982.93
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-2,307,163.69	-1,368,611.49
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,307,163.69	-1,368,611.49
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益		-0.01	-0.01
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

合并现金流量表

2010 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流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		547,384,480.47	268,053,421.15
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,110,963,356.86	572,207,415.03
经营活动现金流入小计		1,658,347,837.33	840,260,836.18
购买商品、接受劳务支付的现金		557,162,735.29	735,979,579.88
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		3,732,076.80	2,993,864.73
支付的各项税费		67,086,909.66	15,890,102.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,283,492,012.37	690,919,228.94
经营活动现金流出小计		1,911,473,734.12	1,445,782,776.42
经营活动产生的现金流量净额		-253,125,896.79	-605,521,940.24
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			4,489,233.01
取得投资收益收到的现金		900,000.00	6,752,259.41
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		900,000.00	11,241,492.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		675,177.00	752,606.00
投资支付的现金			7,205,289.77
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		675,177.00	7,957,895.77
投资活动产生的现金流量净额		224,823.00	3,283,596.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			120,000,000.00
取得借款收到的现金		2,745,000,000.00	650,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		600,000,000.00	967,012,900.85
筹资活动现金流入小计		3,345,000,000.00	1,737,012,900.85
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		134,840,772.64	28,971,113.71
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			167,012,900.85
筹资活动现金流出小计		174,840,772.64	240,984,014.56
筹资活动产生的现金流量净额		3,170,159,227.36	1,496,028,886.29
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		2,917,258,153.57	893,790,542.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,544,426,022.02	151,558,487.70
六、期末现金及现金等价物余额		4,461,684,175.59	1,045,349,030.40

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：王信菁

母公司现金流量表

2010 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流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,850,120.66	6,287,257.23
经营活动现金流入小计		2,850,120.66	6,287,257.23
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		107,100.00	1,460,607.95
支付的各项税费		205,363.79	320,874.40
支付其他与经营活动有关的现金		1,981,747.76	4,749,312.36
经营活动现金流出小计		2,294,211.55	6,530,794.71
经营活动产生的现金流量净额		555,909.11	-243,537.48
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			20,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			6,600.00
投资活动现金流入小计			27,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		515,598.00	2,600.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		515,598.00	2,600.00
投资活动产生的现金流量净额		-515,598.00	24,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		40,311.11	-218,737.48
加：期初现金及现金等价物余额		40,909.33	367,956.49
六、期末现金及现金等价物余额		81,220.44	149,219.01

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

合并所有者权益变动表

2010 年 1—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				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15
（一）净利润							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							96,168,883.54		-2,493,858.39	93,675,025.15
（三）所有者投入和减少资本										
1．所有者投入资本										
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										

1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
四、本期期末余额	575,704,998.00				14,476,454.02		191,183,818.77		126,486,451.49	907,851,722.28

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	455,494,797.83	50,069,222.09			20,284,255.42		174,976,405.25		10,287,175.98	711,111,856.57
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他	-108,653,142.83	108,653,142.83								
二、本年年初余额	346,841,655.00	158,722,364.92			20,284,255.42		174,976,405.25		10,287,175.98	711,111,856.57
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-50,069,222.09			-5,947,275.90		18,260,890.25		119,937,356.51	82,181,748.77
（一）净利润							60,015,680.91		-62,643.49	59,953,037.42

（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							60,015,680.91		-62,643.49	59,953,037.42
（三）所有者投入和减少资本		30,248,370.70							120,000,000.00	150,248,370.70
1．所有者投入资本		30,248,370.70							120,000,000.00	150,248,370.70
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										
4．其他										
（五）所有者权益内部结转		-80,317,592.79			-5,947,275.90		-41,754,790.66			-128,019,659.35
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或股本）										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他		-80,317,592.79			-5,947,275.90		-41,754,790.66			-128,019,659.35
（六）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
四、本期期末余额	346,841,655.00	108,653,142.83			14,336,979.52		193,237,295.50		130,224,532.49	793,293,605.34

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—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	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-2,307,163.69	-2,307,163.69
（一）净利润							-2,307,163.69	-2,307,163.69
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-2,307,163.69	-2,307,163.69
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								

（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
四、本期期末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-313,125,072.93	1,204,354,955.05

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	228,863,343.00	63,044,137.92			18,563,587.66		-329,055,011.17	-18,583,942.59
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	228,863,343.00	63,044,137.92			18,563,587.66		-329,055,011.17	-18,583,942.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,368,611.49	-1,368,611.49
（一）净利润							-1,368,611.49	-1,368,611.49
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,368,611.49	-1,368,611.49
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								

1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
四、本期期末余额	228,863,343.00	63,044,137.92			18,563,587.66		-330,423,622.66	-19,952,554.08

法定代表人：朱贤麟　　主管会计工作负责人：王信菁　　会计机构负责人：王信菁

(二) 公司概况

西藏雅砻藏药股份有限公司(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证监许可[2009]1180 号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准，公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称"同成投资"）概括转让所有资产及负债并妥善处理或有负债的同时，以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称"闸北区国资委"）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称"北方城投"）100%的股权，公司新增股份的价格依据截止 2009 年 2 月 5 日前 20 个交易日公司股票交易均价确定为 2.92 元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(DZ090034045)，截止 2009 年 1 月 31 日，北方城投的净资产评估值为 101,277.76 万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投 100%的股权交易价格为人民币 101,277.76 万元，公司将向闸北区国资委发行股票 346,841,655 股，闸北区国资委以北方城投 100%的股权认购该部分股票，北方城投 100%的股权折股数不足一股的余额由公司以现金向闸北区国资委补足。

公司本次增资前的注册资本为人民币 228,863,343.00 元，已由西藏天华会计师事务所于 2007 年 6 月

18 日出具藏天华验字（2007）003 号验资报告审验。本期公司向上海闸北区国资委非公开发行股票 346,841,655 股，已经立信会计师事务所有限公司审验，并于 2009 年 12 月 10 日出具信会师报字（2009)24735 号《验资报告》;截至 2009 年 12 月 4 日止,变更后的累计股本为人民币 575,704,998.00 元，其中，闸北区国资委持有雅砻藏药 60.25%的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药的主营业务 也因此发生了改变，成为经营房地产业务的上市公司。
根据立信会计师事务所对本公司 2009 年年度财务报告出具的标准无保留意见的审计报告。公司 2009 年归属于上市公司股东的净利润 77,277,087.44 元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 52,607,420.20 元。根据《上海证券交易所股票交易规则》的有关规定，公司于 2010 年 2 月 10 日向上海证券交易所提出了公司股票交易撤销退市风险警示及其他特别处理的申请。上述申请已获得上海证券交易所批准。自 2010 年 3 月 16 日开始，公司股票简称由"＊ＳＴ雅砻"变更为"西藏雅砻"，公司股票交易日涨跌幅限制由 5 %恢复为 1 0 %，股票代码不变。
2010 年 3 月 3 日，召开的公司 2009 年度股东大会审议通过了《西藏雅砻藏药股份有限公司更名的议案》。2010 年 3 月 17 日，西藏自治区工商行政管理局核准下发了"企业法人营业执照"，西藏雅砻藏药股份有限公司正式更名为“西藏城市发展投资股份有限公司”。公司更名后，公司在上海证券交易所的证券简称自 2010 年 3 月 24 日起由"西藏雅砻"变更为"西藏城投"，公司证券代码不变。
注册地址：西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务办公厅办公楼 10 楼。法定代表人：朱贤麟。
公司经营范围：一般投资经营、对房地产投资、矿业投资（不具备从事以上经营项目）。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：
1、财务报表的编制基础：
本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

3、会计期间：
本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币：
本公司的记账本位币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法
1、 同一控制下企业合并
本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。
本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。
企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。
被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并
本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。
本公司在购买日对合并成本进行分配。
本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。
企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允

价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

6、合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

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

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

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

公司重大资产重组已于 2009 年 12 月完成实质性交割，按照财政部《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)、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)中的相关规定，该重组构成反向购买，法律上的子公司上海北方城市投资发展有限公司被视为会计上的购买方，法律上的母公司西藏城投为会计上的被购买方。因此，公司合并财务报表反映的是子公司北方城投的财务状况和经营成果，合并财务报表的比较信息反映的是子公司北方城投的比较信息。西藏城投重大资产、负债转让后留存的资产已不构成业务，公司的合并成本按照权益性交易原则处理，直接计入权益项目，未确认商誉或确认计入当期损益。

7、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。

8、外币业务和外币报表折算：

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的

即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。
处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法
（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）
取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。
处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资
取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。
持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。
处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项
公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。
收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产
取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。
处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债
按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法
公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。
在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：
（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。
金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：
（1）终止确认部分的账面价值；
（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。
金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件
金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。
对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。
金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。
本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法
本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

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

（2）持有至到期投资的减值准备：
持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项：
(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	期末余额（包括受非关联方同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 1000 万元的非关联方款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	帐龄加个别认定

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	三年以上的非关联方应收款项	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
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%
计提坏账准备的说明	在对应收款项的回收可能性做出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备；除此之外，期末应收款项按账龄分析法提取坏账准备。	

11、存货：
(1) 存货的分类
存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法
加权平均法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法
期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。
产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度
永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法
1) 低值易耗品
一次摊销法

12、长期股权投资：
(1) 初始投资成本确定
（1）企业合并形成的长期股权投资
同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。
非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资
以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。
以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。
投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。
在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法
（1）后续计量
公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。
对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。
对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。
被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

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

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法
重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。
除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。
因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。
长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。
公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。
公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、固定资产：
(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：
固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。
固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法
公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。
固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。
固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。
固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。
有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法
公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：
（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

15、在建工程：
1、 在建工程的类别
在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点
在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。
所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资

产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。
3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。
在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。
当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。
在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。
有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

16、借款费用:
1、 借款费用资本化的确认原则
公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。
符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。
借款费用同时满足下列条件时开始资本化：
（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
（2）借款费用已经发生；
（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间
资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。
当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。
当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。
购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法
专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。
根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。
借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、无形资产：
1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；
外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。
债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；
在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。
以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。
内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。
（2）后续计量
在取得无形资产时分析判断其使用寿命。
对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 无形资产使用寿命及摊销
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，每期末对该项资产进行减值测试，按估计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。
来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，企业应当综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。
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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，应当改变摊销期限和摊销方法。
每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，视为使用寿命有限的无形资产进行摊销。

18、长期待摊费用：
1、 摊销方法
长期待摊费用在受益期内平均摊销
2、 摊销年限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

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

20、预计负债：
本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。
1、 预计负债的确认标准
与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：
该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法
本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。
本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。
最佳估计数分别以下情况处理：
所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。
所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

2、 确认让渡资产使用权收入的依据
与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：
（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法
在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。
按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。
在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：
（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

22、政府补助：
1、 类型
政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。
2、 会计处理方法
与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；
与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

23、递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 确认递延所得税资产的依据
公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。
2、 确认递延所得税负债的依据
公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

24、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

25、前期会计差错更正
(1) 追溯重述法
无

(2) 未来适用法
无

(四) 税项：
1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税		5%
城市维护建设税		7%
企业所得税		15%、25%
土地增值税		按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳
教育费附加		3%

(五) 企业合并及合并财务报表
1、子公司情况
(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司

												期初所有者权益中享份后的余额
上海越秀置业有限公司	控股子公司	秣陵路100号1502室	房地产类	1,000	房地产开发，经营，物业管理	700		70	70	是	802.82	
上海地产北方建设有限公司	控股子公司	汾西路70号	房地产类	30,000	房地产开发，经营，物业管理	18,000		60	60	是	11,845.82	

(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担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海国投置业有限公司	全资子公司	天目中路380号2302室	房地产类	30,000	房地产开发、经营、物业管理	43,780.35		100	100	是			

上海和田城市建设开发公司	全资子公司	西藏北路1628号3-6楼	房地产类	2,000	服务、开发、经营、销售	1,006.90		100	100	是		
上海闸北动拆迁实业有限公司	全资子公司	中兴路1535号	动拆迁	1,000	房屋动拆迁、动迁房源参建、调剂、房屋拆除业务	1,408.64		100	100	是		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	189,212.44	139,173.37
银行存款：		
人民币	4,461,450,783.28	1,544,270,370.66
其他货币资金：		
人民币	44,179.87	16,477.99
合计	4,461,684,175.59	1,544,426,022.02

2、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	68,879,413.69	85.00	3,443,970.68	75.40	76,941,219.61	97.65	3,847,060.98	5
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组	1,575,503.41	1.94	1,002,934.41	21.96	1,575,503.41	2.00	1,002,934.41	63.66

合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	10,580,016.17	13.06	120,877.14	2.64	278,265.60	0.35	13,913.28	5
合计	81,034,933.27	/	4,567,782.23	/	78,794,988.62	/	4,863,908.67	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

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(%)	
4 至 5 年	1,145,138.00	72.68	572,569.00	1,145,138.00	72.68	572,569.00
5 年以上	430,365.41	27.32	430,365.41	430,365.41	27.32	430,365.41
合计	1,575,503.41	100.00	1,002,934.41	1,575,503.41	100.00	1,002,934.41

(3) 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。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
上海市闸北区土地发展中心		68,879,413.69	1-2 年	85.00
宝山路道路拓宽		5,597,434.00	1 年以内	6.91
闸北区中兴路拓宽指挥部		1,693,713.07	1 年以内	2.09
闸北区机关事务局		1,006,999.00	4-5 年；5 年以上	1.24
袁振平		810,000.00	1 年以内；1-2 年	1.00
合计	/	77,987,559.76	/	96.24

(5) 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	120,000.00	0.15
合计	/	120,000.00	0.15

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	100,000,000.00	44.63	1,000,000.00	5.17	100,000,000.00	82.50	1,000,000.00	1
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险	17,563,558.54	7.84	17,537,489.88	90.64	15,261,327.67	12.59	15,235,259.01	99.83

较大的其他应收款								
其他不重大的其他应收款	106,514,428.89	47.53	811,513.93	4.19	5,953,036.16	4.91	2,323,471.54	39.03
合计	224,077,987.43	/	19,349,003.81	/	121,214,363.83	/	18,558,730.55	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

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(%)	
3至4年	20,739.20	0.12	6,221.76	20,739.20	0.14	6,221.76
4至5年	23,102.45	0.13	11,551.23	23,102.45	0.15	11,551.23
5年以上	17,519,716.89	99.75	17,519,716.89	15,217,486.02	99.71	15,217,486.02
合计	17,563,558.54	100.00	17,537,489.88	15,261,327.67	100.00	15,235,259.01

(3) 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。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海市闸北区土地发展中心		100,000,000.00	1年以内	44.63
上海市规划和土地资源管理局		17,500,000.00	1年以内	7.81
售后公房净归集资金		8,031,391.24	1年以内	3.58
上海集银房地产开发有限公司		5,400,000.00	5年以上	2.41
江桥维修基金		2,375,723.14	5年以上	1.06
合计	/	133,307,114.38	/	59.49

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例（%）
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.36
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	0.65
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业	546,725.00	0.24
和田公司技协	北方集团控制的企业	37,400.00	0.02
合计	/	2,845,955.87	1.27

4、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,920,000.00	100.00	4,917,079.50	89.99
2 至 3 年			546,725.00	10.01
合计	1,920,000.00	100.00	5,463,804.50	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海金槌商品拍卖有限公司		1,365,000.00	1 年以内	预付的土地款
上海复旦正源投资咨询有限公司		300,000.00	1 年以内	预付项目费
上海市房屋土地资源管理局		200,000.00	1 年以内	竞拍保证金
上海长航投资咨询有限公司		30,000.00	1 年以内	长城苑备案编制费
上海昀霆环境工程设备有限公司		25,000.00	1 年以内	长城苑环保工程款
合计	/	1,920,000.00	/	/

(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。

5、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材				5,440.00		5,440

料						
库存商品	385,674,946.88		385,674,946.88	514,030,539.30		514,030,539.30
开发成本	2,788,909,508.27		2,788,909,508.27	2,486,374,327.60		2,486,374,327.60
开发产品	25,609,857.81		25,609,857.81	30,593,292.12		30,593,292.12
合计	3,200,194,312.96		3,200,194,312.96	3,031,003,599.02		3,031,003,599.02

计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
和源福邸	50,674,107.95	5,437,280.06	56,111,388.01	
越秀苑二期 1 号楼	6,413,200.00		6,431,200.00	
309 街坊 32 丘地块	5,421,861.65	10,480,523.27		15,902,384.92
彭浦十期	24,313,737.36	12,219,325.47		37,144,875.33
桥东二期旧改项目	25,039,903.15	88,875,349.35		113,915,252.50
和兰苑二期	4,561,896.22		4,561,896.22	

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 166,962,512.75 元。

6、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
待摊费用	114,900.00	
合计	114,900.00	

7、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	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	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												
上海润华置业有限公司	有限责任公司	秣陵路100号1503室	金建明	房产开发	6,000	49	49	11,101.99		11,101.99	4,498	-2,396.9
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	有限责任公司	中兴路1286号202室	朱贤麟	金融业	10,000	20	20	10,145.75	53.22	10,092.53	224.01	92.53

8、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	初始投资成本	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	100,000.00	100,000.00		100,000.00		10	10

限公司							
上海政友城建开发公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10
上海沪欣房产公司	8,552,205.00	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5
上海盛瑞房地产开发经营有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	5	5
上海海爽实业有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00	200,000.00	20	20
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		20	20

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	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(%)
上海锦绣华城房产销售有限公	1,470,000.00	4,327,822.98	-4,327,822.98				

司							
上海润华置业有限公司	29,400,000.00	55,838,247.65	-11,744,819.78	44,093,427.87		49	49
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	185,054.01	20,185,054.01		20	20

9、投资性房地产:

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	127,448,740.46	4,017,408.48	3,141,250.59	128,324,898.35
1.房屋、建筑物	127,448,740.46	4,017,408.48	3,141,250.59	128,324,898.35
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	23,880,712.46	2,267,675.87	867,080.88	25,281,307.45
1.房屋、建筑物	23,880,712.46	2,267,675.87	867,080.88	25,281,307.45
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	103,568,028.00	1,749,732.61	2,274,169.71	103,043,590.90
1.房屋、建筑物	103,568,028.00	1,749,732.61	2,274,169.71	103,043,590.90
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	103,568,028.00	1,749,732.61	2,274,169.71	103,043,590.90

1.房屋、建筑物	103,568,028.00	1,749,732.61	2,274,169.71	103,043,590.90
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：2,267,675.87 元。

10、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	10,401,176.39	3,813,128.59		14,214,304.98
其中：房屋及建筑物	6,589,571.54	3,141,250.59		9,730,822.13
机器设备				
运输工具	3,204,425.49	515,598.00		3,720,023.49
电子设备	275,634.00	149,180.00		424,814.00
其他设备	331,545.36	7,100.00		338,645.36
二、累计折旧合计：	5,397,969.81	1,160,645.14		6,558,614.95
其中：房屋及建筑物	2,177,069.19	1,034,924.90		3,211,994.09
机器设备				
运输工具	2,697,527.21	62,947.95		2,760,475.16
电子设备	254,288.49	59,274.59		313,563.08
其他设备	269,084.92	3,497.70		272,582.62
三、固定资产账面净值合计	5,003,206.58	2,652,483.45		7,655,690.03
其中：房屋及建筑物	4,412,502.35	2,106,325.69		6,518,828.04
机器设备				
运输工具	506,898.28	452,650.05		959,548.33
电子设备	21,345.51	89,905.41		111,250.92
其他设备	62,460.44	3,602.30		66,062.74
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	5,003,206.58	2,652,483.45		7,655,690.03
其中：房屋及建筑物	4,412,502.35	2,106,325.69		6,518,828.04
机器设备				
运输工具	506,898.28	452,650.05		959,548.33
电子设备	21,345.51	89,905.41		111,250.92
其他设备	62,460.44	3,602.30		66,062.74

本期折旧额：293,564.26 元。

11、固定资产清理：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
中兴路 1535 号底楼	1,063,827.28	1,063,827.28	房屋已拆除
沪太路 80 弄 7 号房屋	3,866,871.88	3,866,871.88	房屋已拆除
合计	4,930,699.16	4,930,699.16	/

12、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	614,000.00			614,000.00
二、累计摊销合计	12,280.00	6,139.99		18,419.99
三、无形资产账面净值合计	601,720.00		6,139.99	595,580.01
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	601,720.00		6,139.99	595,580.01

本期摊销额：6,139.99 元。

13、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	874,356.28		154,298.16		720,058.12
合计	874,356.28		154,298.16		720,058.12

14、递延所得税资产/递延所得税负债：

（一）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税负债：		
资产评估增值	3,397,462.50	3,475,543.37
小计	3,397,462.50	3,475,543.37

15、资产减值准备明细:

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	23,422,639.22	897,237.12	403,090.30		23,916,786.04
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,450,000.00				1,450,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	24,872,639.22	897,237.12	403,090.30		25,366,786.04

16、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	45,849,767.15	74,782,747.32
1-2 年	69,966,580.11	76,194,300.49
2-3 年	18,007,742.07	22,092,787.57
3 年以上	4,381,684.80	4,381,684.80
合计	138,205,774.13	177,451,520.18

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

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

(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
百联集团有限公司	38,410,024.50	未付动迁款
上海山西物业管理有限公司	8,584,689.60	未付动迁款
上海建政	4,831,640.00	未付动迁款
北站街道	3,113,280.00	未付动迁款
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款
卢湾区财政局	1,003,200.00	未付动迁款

17、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	500,549,640.55	675,415,890.45
1-2 年	562,906.00	1,019,290.00
2-3 年		
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	501,426,669.21	676,749,303.11

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

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

18、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		2,649,844.00	2,647,720.00	2,124.00
二、职工福利费	423,349.12		423,349.12	
三、社会保险费	25,228.60	132,650.10	130,699.60	27,179.10
四、住房公积金				
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	228,742.10	93,246.80	37,892.40	284,096.50
合计	677,319.82	2,875,740.90	3,239,661.12	313,399.60

工会经费和职工教育经费金额 284,096.50 元。

19、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-15,496,937.90	-20,416,059.88
企业所得税	27,981,774.00	22,552,148.88
个人所得税	12,403.69	-8,641.85
城市维护建设税	-1,075,975.40	-1,420,313.92
土地增值税	54,674,095.27	34,691,243.94
房产税	1,220,956.85	881,136.49
印花税	10,164.41	10,164.41
土地使用税	-16,036.76	
教育费附加	-464,703.78	-612,277.44
河道管理费	-118,575.07	-168,675.92
其他		909.62
合计	66,727,165.31	35,509,634.33

20、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	4,812,500.00	918,500.00
合计	4,812,500.00	918,500.00

21、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	2,543,448,409.41	1,976,324,276.94
1-2 年	3,847,889.36	3,305,216.55
2-3 年	21,389,419.78	21,241,001.78
3 年以上	195,907,716.73	208,789,711.21
合计	2,764,593,435.28	2,209,660,206.48

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

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因
江桥动迁房预购款	138,378,794.31	预购款
西藏北路动拆迁补偿费	13,010,539.98	未付的动迁补偿
闸北旧区指挥部通河小区入款	10,255,148.95	通河房产房源抵作动迁及配套及基地零星购房介
永和项目结算专款	6,458,872.07	未支付的结算款

22、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	200,000,000.00	240,000,000.00
合计	200,000,000.00	240,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	240,000,000.00
合计	200,000,000.00	240,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
浦东发展银行闸北支行	2007 年 10 月 25 日	2010 年 10 月 24 日	人民币	5.67	90,000,000.00	90,000,000.00
浦东发展银行闸北支行	2008 年 6 月 27 日	2010 年 10 月 24 日	人民币	5.67	110,000,000.00	110,000,000.00
合计	/	/	/	/	200,000,000.00	200,000,000.00

23、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	670,000,000.00	620,000,000.00
保证借款	2,895,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	1,150,000.00	1,150,000.00
合计	3,566,150,000.00	821,150,000

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建设银行闸北支行	2010 年 2 月 12 日	2013 年 2 月 11 日	人民币	4.86	1,000,000,000.00	
兴业银行南外滩支行	2009年12月31日	2014年12月30日	人民币	5.76	695,000,000.00	
浦东发展银行闸北支行	2010 年 3 月 31 日	2013 年 3 月 30 日	人民币	5.40	400,000,000.00	
建设银行闸北支行	2009 年 6 月 25 日	2011 年 6 月 24 日	人民币	5.13	207,500,000.00	207,500,000.00
上海银行闸北支行	2009 年 1 月 4 日	2011 年 1 月 3 日	人民币	5.40	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,502,500,000.00	407,500,000.00

24、股本：

单位：元 币种：人民币

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

25、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,476,454.02			14,476,454.02
合计	14,476,454.02			14,476,454.02

26、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	95,014,935.23	/
调整后 年初未分配利润	95,014,935.23	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	96,168,883.54	/
期末未分配利润	191,183,818.77	/

27、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	726,055,753.93	346,364,434.97
其他业务收入	6,147,383.60	3,634,951.60
营业成本	509,927,638.06	194,764,725.87

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	724,235,753.93	506,344,780.07	346,224,434.97	192,214,499.00
车库收入	1,820,000.00		140,000.00	
合计	726,055,753.93	506,344,780.07	346,364,434.97	192,214,499.00

28、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	33,560,590.73	17,361,485.72	5%
城市维护建设税	2,349,241.35	1,215,303.98	7%
教育费附加	1,006,817.71	520,844.59	3%
土地增值税	22,684,014.02	28,753,541.74	按照转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算和缴纳
房产税		630,842.54	
河道管理费	317,513.40	173,107.63	1%
合计	59,918,177.21	48,655,126.20	/

29、投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	900,000.00	6,039,269.64
权益法核算的长期股权投资收益	-11,496,345.09	-1,466,632.74
合计	-10,596,345.09	4,572,636.90

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海农村商业银行	900,000.00		分红
上海扬波进出口有限公司		6,039,269.64	已收回投资
合计	900,000.00	6,039,269.64	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海锦绣华城房产销售有限公司	63,420.68	21,438.97	净利润增加
上海润华置业有限公司	-11,744,819.78	-1,488,071.71	被投资单位进入清算阶段，缴纳土地增值税
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	185,054.01		新增投资
合计	-11,496,345.09	-1,466,632.74	/

30、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	494,146.82	-2,550,244.20
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	494,146.82	-2,550,244.20

31、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
违约金收入		4,000,000.00
合计		4,000,000.00

32、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	115,000.00	
罚款、滞纳金支出		5,000.00
赔偿支出	269,641.00	
非常损失	372,766.73	
合计	757,407.73	5,000.00

33、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,620,041.16	25,191,022.53
合计	35,620,041.16	25,191,022.53

34、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

归属于公司普通股股东的净利润基本每股收益=96,168,883.54/575,704,998=0.167

稀释每股收益=96,168,883.54/575,704,998=0.167

35、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
往来款	1,102,943,011.38
利息收入	8,020,345.48
合计	1,110,963,356.86

(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
往来款	1,275,706,276.03
费用支出	7,028,328.61
营业外支出	757,407.73
合计	1,283,492,012.37

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
桥东项目专项资金	600,000,000.00
合计	600,000,000.00

36、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	93,675,025.15	59,953,037.42
加：资产减值准备	494,146.82	-2,550,244.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	293,564.26	1,161,952.96
无形资产摊销	6,139.99	6,140.00
长期待摊费用摊销	154,298.16	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		5,414,350.00
投资损失（收益以“－”号填列）	10,596,345.09	-4,572,636.90
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-78,080.87
存货的减少（增加以“－”号填列）	-633,352,594.31	-695,905,422.29
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-101,180,516.93	-507,772,345.38
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	376,187,694.98	538,821,309.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-253,125,896.79	-605,521,940.24
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	4,461,684,175.59	1,045,349,029.40
减：现金的期初余额	1,544,426,022.02	151,558,486.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,917,258,153.57	893,790,542.70

(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	4,461,684,175.59	1,544,426,022.02
其中：库存现金	189,212.44	139,173.37
可随时用于支付的银行存款	4,461,450,783.28	1,544,270,370.66
可随时用于支付的其他货币资金	44,179.87	16,477.99
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,461,684,175.59	1,544,426,022.02

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	其他	大统路480号				60.25	60.25		425082427

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海北方城市发展投资有限公司	有限责任公司	秣陵路100号1501室	朱贤麟	房地产开发	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	曾云	房地产类	30,000	100	100	631609445
上海和田城市建设开发公司	有限责任公司	西藏北路1628号3-6楼	曾云	房地产类	2,000	100	100	13302257X
上海闸北动拆迁实业有限公司	有限责任公司	中兴路1535号	黄静	动拆迁	1,000	100	100	133089328
上海越秀置业有限公司	有限责任公司	秣陵路100号1502室	曾云	房地产类	1,000	70	70	607378472
上海地产北方建设有限公司	有限责任公司	汾西路70号	陈卫东	房地产类	30,000	60	60	685474443

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位: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								
上海润华置业有限公司	有限责任公司	秣陵路100号1503室	金建明	房产开发	60,000,000	49	49	630237723

上海闸北北方小额贷款股份有限公司	有限责任公司	中兴路 1286 号 202 室	朱贤麟	金融业	100,000,000	20	20	697239336

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营企业					
上海润华置业有限公司	111,019,900		111,019,900	44,980,000	-23,969,000
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	101,457,500	532,200	100,925,300	2,240,100	925,300

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海润华置业有限公司	其他	630237723
上海北方企业（集团）有限公司	关联人（与公司同一董事长）	132272040
上海北方投资经营有限公司	其他	630236253
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交易市场	其他	630709292
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	其他	758449602
上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	其他	134682844
上海新苏房地产开发有限公司	其他	134691222
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
上海建政房地产开发公司	其他	133021972
上海灵广城市建设股份有限公司	其他	133052883
上海市和田地区深化治理办公室	其他	E78935051
上海海爽实业有限公司	其他	631442710
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	其他	697239336
上海凯成控股有限公司	股东的子公司	133074310
上海市闸北区国有资产投资公司	股东的子公司	630357290

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	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（%）
上海润华置业有限公司	购买商品	购买车位		22,035,000.00		17,744,645.03	

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消

(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	上海国投置业有限公司	695,000,000.00	2014 年 12 月 31 日～2016 年 12 月 30 日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海国投置业有限公司	600,000,000.00	2013 年 3 月 31 日～2015 年 3 月 30 日	否
上海北方企业（集团）有限公司	上海闸北动拆迁实业有限公司	1,000,000,000.00	2013 年 2 月 12 日～2015 年 2 月 11 日	否
上海市闸北区国有资产投资公司	上海北方城市发展投资有限公司	200,000,000.00	2012 年 3 月 23 日～2014 年 3 月 22 日	否
上海市闸北区国有资产投资公司	上海北方城市发展投资有限公司	200,000,000.00	2011 年 3 月 3 日～2013 年 3 月 2 日	否
上海市闸北区国有资产投资公司	上海国投置业有限公司	700,000,000.00	2013 年 1 月 8 日～2015 年 1 月 7 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
拆入				
上海凯成控股有限公司	200,000,000.00	2009 年 6 月 26 日	2012 年 5 月 26 日	桥东旧改项目启动资金
上海凯成控股有限公司	200,000,000.00	2010 年 2 月 2 日	2012 年 5 月 26 日	桥东旧改项目启动资金
上海凯成控股有限公司	400,000,000.00	2010 年 1 月 13 日	2013 年 5 月 26 日	桥东旧改项目启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	140,000,000.00	2009 年 6 月 16 日	2013 年 4 月 30 日	桥东旧改项目启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	140,000,000.00	2009 年 6 月 16 日	2014 年 4 月 30 日	桥东旧改项目启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	200,000,000.00	2009 年 6 月 16 日	2014 年 6 月 15 日	桥东旧改项目启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	140,000,000.00	2009 年 6 月 16 日	2015 年 4 月 30 日	桥东旧改项目启动资金
上海市闸北区国有资产投资公司	80,000,000.00	2009 年 6 月 16 日	2016 年 4 月 30 日	桥东旧改项目启动资金

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
应收账款	上海北方物业管理有限公司	120,000.00			
其他应收款	和田公司技协	37,400.00	37,400.00	37,400.00	37,400.00
其他应收款	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他应收款	上海闸北北方			50,000.00	

	小额贷款股份有限公司				
其他应收款	上海市和田地区深化治理办公室	546,725.00			
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

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		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
应付账款	上海润华置业有限公司			30,759,900.00	
其他应付款	上海润华置业有限公司	53,848.65		53,848.65	
其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	40,000.00		2,659,842.16	
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	410,047.90		410,047.90	
其他应付款	上海北方集团房地产经纪有限公司			2,873,414.08	
其他应付款	新和田物资公司	167,157.75		167,157.75	
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	204,000.00		162,000.00	
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	10,000.00		10,000.00	
其他应付款	上海凯成控股有限公司	801,155,000.00		200,334,400.00	
其他应付款	上海市闸北区国有资产投资公司	701,062,500.00		701,168,750.00	

（八）股份支付：

无

（九）或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

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

2009 年 8 月，谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投，诉称房屋主体结构质量不合格，要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。

在法院一审过程中，谢玉林于 2010 年 4 月向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中的"赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）"变更为"赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元，同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记

费等相关税费以及利息损失，并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求，因此本案涉案金额达到 109,875,047.2 元。
对于谢玉林要求解除《上海市商品房预售合同》的理由，即房屋主体结构不合格，尚需鉴定机构进行鉴定后方可作确认；目前本案正在一审审理中。
由于永盛苑楼盘为北方城投公司在本次借壳上市资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司，为确保上市公司及全体股东的利益，闸北区国资委曾作出承诺，因注入资产导致上市公司发生赔付义务，由闸北区国资委承担。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：
本公司无为其他单位提供债务担保

3、其他或有负债及其财务影响：
本公司无需要披露的或有事项

（十）承诺事项：

1、抵押资产情况

资产名称	账面原值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款金额	合同编号	产权证编号
土地使用权（面积为 29387.4 平方米）	195129429.65	2007-10-25 至 2010-10-24	大宁路街道 325 街坊 63 丘	上海浦东发展银行闸北支行	9000 万元	YD9840200728005201	沪房地闸字（2007）第 015041 号
土地使用权（面积为 29387.4 平方米）	165017056.60	2008-6-23 至 2010-10-24	大宁路街道 325 街坊 63 丘在建工程	上海浦东发展银行闸北支行	11000 万元	YD9840200828004101	沪房地闸字（2007）第 015041 号
土地使用权（面积为 16955.2 平方米）	479027282.42	2009-11-19 至 2012-10-26	彭浦镇灵石路 309 街坊 32 丘住宅项目	中国建设银行上海闸北支行	20000 万元	519127309003	沪房地闸字（2008）第 007040 号
土地使用权（面积为 66832 平方米）	701739000.00	2009-6-25 至 2011-6-24	闸北区临汾路街道 367 街坊 17 丘	中国建设银行闸北支行	20750 万	519-191009001	沪房地闸字（2009）第 004693 号
土地使用权（面积为 66832 平方米）	701739000.00	2009-6-25 至 2011-6-24	闸北区临汾路街道 367 街坊 17 丘	农业银行闸北支行	18750 万	519-191009001	沪房地闸字（2009）第 004693 号
土地使用权（面积为 66832 平方	701739000.00	2009-6-25 至 2011-6-24	闸北区临汾路街道	交通银行市西	7500 万	519-191009001	沪房地闸字（2009）第 004693

米）			367 街坊 17 丘	支行			号

2、前期承诺履行情况
本公司无需要披露的承诺事项。

（十一）资产负债表日后事项：
1、其他资产负债表日后事项说明
本公司无需要披露的日后事项。

（十二）其他重要事项：
1、非货币性资产交换
截止 2010 年 6 月 30 日公司无需要披露的重大非货币性交易事项。

2、债务重组
截止 2010 年 6 月 30 日公司无需要披露的债务重组事项。

3、企业合并
详见本报告 6.企业合并及合并财务报表。

4、租赁
截止 2010 年 6 月 30 日公司无需披露的租赁事项。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具
截止 2010 年 6 月 30 日公司无需要披露期末发行在外的、可转换为股份的金融工具事项。

6、年金计划主要内容及重大变化
截止 2010 年 6 月 30 日公司无需披露年金计划主要内容及重大变化事项。

（十三）母公司财务报表主要项目注释
1、应收账款：
(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

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

3、长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	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			100	100

4、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	-2,307,163.69	-1,368,611.49
加：资产减值准备		-275,317.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,163.63	206,034.28
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		5,488.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		2,831,936.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,854,909.17	-1,640,810.93
其他		-2,256.81
经营活动产生的现金流量净额	555,909.11	-243,537.48
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	81,220.44	149,219.01
减：现金的期初余额	40,909.33	367,956.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	40,311.11	-218,737.48

(十四) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-757,407.73	捐赠支出、赔偿支出及其他非常损失
所得税影响额	189,351.93	
合计	-568,055.80	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.11	0.167	0.167
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.19	0.168	0.168

八、备查文件目录

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

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2010 年 8 月 11 日