西藏城市发展投资股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	西藏城投
股票代码	600773
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	（拉萨总部）拉萨市曲米路宏盛小区 B 区 5 幢 3 号（上海）上海市天目中路 380 号北方大厦 22 楼
邮政编码	（拉萨）850000（上海）200070
公司国际互联网网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct@600773sh.com

2.2 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 23 楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	chenhong800@sina.com	xztcsh@gmail.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	864,651,665.64	439,395,777.45	96.78	158,152,210.23
利润总额	153,991,084.86	105,681,422.58	45.71	54,426,978.14
归属于上市公司股东的净利润	115,227,172.52	77,277,087.44	49.11	39,285,621.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	109,982,123.13	52,607,420.20	109.06	26,456,905.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,671,598,426.78	-518,676,155.87	-415.08	470,674,057.83
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	8,874,964,394.11	4,979,768,724.42	78.22	2,506,826,200.53
所有者权益（或股东权益）	808,089,834.08	685,196,387.25	17.94	700,824,680.59

3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元／股）	0.20	0.22	-9.09	0.11
稀释每股收益（元／股）	0.20	0.22	-9.09	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.19	0.15	26.67	0.08
加权平均净资产收益率（%）	15.51	11.80	增加 3.71 个百分点	5.77
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.81	8.33	增加 6.48 个百分点	3.92
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-4.64	-0.90	-415.56	1.36
	2010 年	2009 年	本期末比上年同期末增	2008 年

	末	末	减(%)	末
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	1.40	1.19	17.65	2.02

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	7,458,505.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-288,954.85
所得税影响额	-506,034.79
少数股东权益影响额（税后）	-1,418,466.05
合计	5,245,049.39

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	9.7				-19,796,180	-19,796,180	36,066,012	6.26
境内自然人持股	6,517,492	1.13				-6,517,492	-6,517,492	0	0.00
４、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

二、无限售条件流通股份	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	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京新联金达投资有限公司	19,796,180	19,796,180		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陈平	4,117,492	4,117,492		0	股改限售义务	2010 年 3 月 10 日
王德银	250,000	250,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
吴敬东	200,000	200,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
张泽云	150,000	150,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陶瑛	150,000	150,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
欧德荣	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
汪南	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
刘会全	125,000	125,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
曾园春	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
何昱	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
孟庆海	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月

						10 日
肖祥荣	100,000	100,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
胡晓林	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
吴素芬	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
董志华	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
郭建康	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
唐影	75,000	75,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
次旺卓玛	65,000	65,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陈刚	60,000	60,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
要海明	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
何琦	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
胡松龄	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
徐士勇	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
王壮行	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陈金先	50,000	50,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
陈菊	25,000	25,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
朱刚	25,000	25,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
王刚	25,000	25,000		0	股改承诺	2010 年 3 月 10 日
合计	26,313,672	26,313,672			/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					46,383 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	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	346,841,655.00	质押 30,000,000
南京长恒实业有限公司	境内非国有法人	6.26	36,066,012	36,066,012.00	冻结 36,066,012
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	未知	1.20	6,918,358		未知
中国建设银行股份有限公司－广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.58	3,352,712		未知
中国建设银行－海富通风格优势股票型证券投资基金	未知	0.54	3,120,135		未知
友勤投资有限公司	境内非国有法人	0.36	2,091,684		未知
马石彦	境内自然人	0.33	1,871,887		未知
许阳阳	境内自然人	0.25	1,430,000		未知
太平洋证券股份有限公司	境内非国有法人	0.20	1,149,501		
中国工商银行－广发聚富开放式证券投资基金	未知	0.20	1,128,739		未知

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	6,918,358	人民币普通股	6,918,358
中国建设银行股份有限公司－广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	3,352,712	人民币普通股	3,352,712
中国建设银行－海富通风格优势股票型证券投资基金	3,120,135	人民币普通股	3,120,135
友勤投资有限公司	2,091,684	人民币普通股	2,091,684
马石彦	1,871,887	人民币普通股	1,871,887

许阳阳	1,430,000	人民币普通股	1,430,000
太平洋证券股份有限公司	1,149,501	人民币普通股	1,149,501
中国工商银行－广发聚富开放式证券投资基金	1,128,739	人民币普通股	1,128,739
中融国际信托有限公司－融裕 12 号	1,060,000	人民币普通股	1,060,000
太平洋证券股份有限公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知以上持有无限售条件股份前十名股东之间是否存在关联关系或者一致行动人关系。		

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	刘志敏
主要经营业务或管理活动	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责，负责监管闸北区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对闸北区所属集体资产管理进行指导。

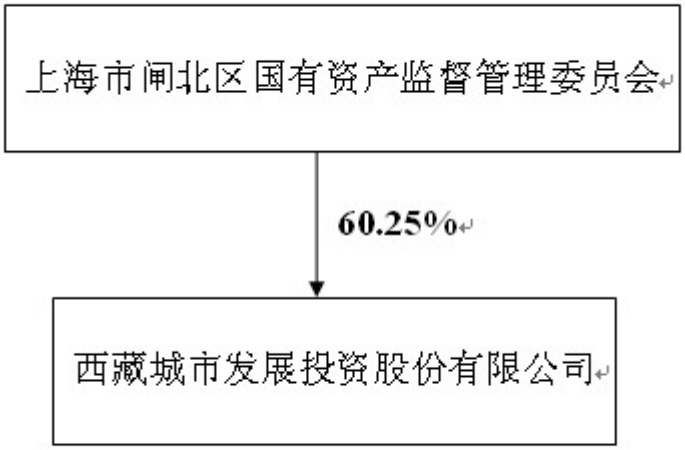
4.3.2.2 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	刘志敏
主要经营业务或管理活动	依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市闸北区人民政府授权代表上海市闸北区人民政府履行出资人职责，负责监管闸北区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对闸北区所属集体资产管理进行指导。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
朱贤麟	董事长	男	49	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		0	是
曾云	董事、总经理	男	42	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		53	否
陈卫东	董事、副总经理	男	41	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		52.7	否
唐泽平	董事	男	53	2009 年 7 月 3 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		12.6	否
董惠良	独立董事	男	57	2009 年 12 月 15	2012 年 7 月 2 日	0	0		12.6	否

				日						
张伏波	独立董事	男	48	2010 年 8 月 30 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		6.3	否
华伟	独立董事	男	41	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		12.6	否
颜学海	独立董事	男	40	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		12.6	否
王列新	监事长	男	40	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		5.95	是
吴素芬	监事	女	43	2009 年 7 月 3 日	2012 年 7 月 2 日	150,000	150,000		15.3	否
沈文	职工监事	女	25	2010 年 2 月 5 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		9.5	否
陈宏	董事会秘书	男	44	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		25	否
王信菁	财务总监	女	33	2009 年 12 月 15 日	2012 年 7 月 2 日	0	0		23.2	否

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、 报告期内环境及市场的变化

2010 年，在国家"四万亿"投资计划以及系列扩大内需政策引领下，我国一季度的 GDP 增速创出 11.9%的高点。随着经济刺激效应减弱，国内宏观调控措施的不断加大，尤其是房地产调控政策、治理地方政府融资平台、过剩行业的产业结构调整和节能减排任务目标要求等一系列调结构政策措施，二、三季度我国的经济增速出现下滑。到了四季度，增速下滑趋于稳定，并小幅回升，全年经济增速呈现"前高后低"的态势。

2010 年，对于房地产市场而言，是房地产政策频频出台，调控不断加大的一年，是被业界称为史上最严厉的调控年的一年。2010 年，国家开展了紧锣密鼓的三轮调控，显示了国家遏制房价过快上涨的决心。2009 年 12 月 7 日中央经济工作会议召开后，国务院办公厅 1 月 7 日印发了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称"国十一条")，拉开了以"平稳发展"为总体基调的第一轮调控； 4 月 17 日，国务院印发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(简称"国十条")，国务院对待房地产市场的态度由"平稳发展"转向"坚决遏制过快上涨"；两轮调控在房地产市场取得一定的成效，但是随着"金九银十"的到来，市场又表现出积极的变化，9 月 29 日前后，以各部委下发的关于落实"国十条"各项通知为标志，房地产的第三轮调控拉开序幕，第三轮调控以"巩固调控"为总体基调，主要是国家有关部委针对"国十条"进一步严格要求地方政府出台细则进行落实，动用行政手段，表现在地方进行"限购"等系列政策。

系列调控政策的叠加，对房地产市场产生了一定的影响，我国的房地产市场有所降温。国家统计局数据显示，2010 年 11 月份全国 70 个大中城市房价同比上涨幅度已连续 7 个月同比回落，且回落趋势有所加大。同时，从近期房地产市场运行来看，开发商囤地现象得到初步遏制，利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制，三轮调控政策的影响效果进一步显现。但是整体而言，由于市场需求的旺盛，2010 年全国的房地产市场仍然保持了稳定的增长，预计在政策调控的压力下，房地产市场将回归理性，市场将在理性中稳步增长。

我们认为，本轮调控的周期取决于调控效果是否达到，2011 年的房地产市场受调控影响出现波动是一种正常现象，公司已为此做好充分准备。本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展，目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势，以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持一定的增长。

2010 年，国家加大了保障性住房建设力度，新国八条明确要求保障性住房用地的供应量要予以优先供应。2010 年保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地计划供应量占住房用地计划供应总量的 77%。在全国住房用地计划中，保障性住房用地为 24000 多公顷，比 2009 年增长进一倍。我们认为，2011 年作为"十二五"的开局年，保障性住房建设和体系的完善将提到更新的高度。公司将紧跟政策的脚步，继续加大公司的保障性住房开发和建设，实现公司的可持续发展。

2010 年，"新兴能源产业发展规划"已经正式上报国务院，非化石能源比重和碳减排将成为新能源产业发展的重点。公司亦密切关注新能源等行业的发展，并审慎的、有选择的进行了尝试性的投资，在收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司后介入了盐湖锂、钾等资源开发，培育公司的其他产业。公司将把广大投资者的利益放在公司生产经营的首位，力争未来几年给广大投资者带来回报。

2、 报告期内公司总体经营的情况

报告期内，公司围绕中心工作，克服政策调控对公司房地产业务的影响，奋力而为，积极推进房地产开发、旧区改造，取得了较好的业绩，实现了企业的可持续发展。2010 年全年实现营业收入 864,651,665.64 万元，利润总额 153,991,084.86 元，实现净利润 112,458,202.67 元（其中归属于母公司所有者的净利润为 115,227,172.52 元）。

3、 报告期内公司的重点工作

（1）房地产开发与销售

报告期内，实现在建工程项目 35.43 万平方米。其中，彭浦十期 C 块（一期）保障性住房建设 27.8 万平方米；灵石路 309 街坊 32 丘 4.7 万平方米；和源企业广场 2.93 万平方米。和源企业广场、和源祥邸、和源福邸、和源大楼、越秀苑二期、和源名城一共回笼资金 1,114,622,592.81 元。

（2）旧区改造与动拆迁

报告期内，公司完成闸北区桥东二期旧区改造基地的动拆迁工作，桥东二期是芷江西路街道辖区内目前剩下的最大一块成片二级旧里以下危棚简屋集中的地区，共有居民 1353 证 1893 户、单位 48 证。桥东二期地块是实施上海市推出的"事前征询、数砖头加托底保障、多种安置方式（包括就近安置）"为主要内容的旧改新政试点地块，通过两轮征询，充分尊重居民的意愿和保障居民的利益，基地于 2010 年 12 月底完成全部居民的动迁。

公司于 2010 年 4 月，拉开苏州河 2、4 街坊的旧区改造与动拆迁的序幕，苏州河 2、4 街坊共有居民 2053 证、2216 户、6965 人，建筑面积 55808.36 ㎡。截止 2010 年 12 月 31 日，签约 1450 证，1503 户，签约通过率为 70.63%。

（3）土地储备

2010 年 5 月 7 日，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司在上海市规划和国土资

源管理局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中以 18.4 亿元竞得上海市松江区广富林 2-6 号地块，地块土地使用性质为居住用地，出让面积 16.7588 公顷。此举加大了公司的土地储备，为公司可持续发展提供支持。

2010 年 7 月 21 日，公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司与上海中星（集团）有限公司联合参加上海市房地产交易中心举办的国有土地使用权挂牌出让活动，共同竞得了上海市闸北区 456 街坊地块(地块公告号：201003301 号)的土地使用权。地块出让面积为 82226.5 平方米，容积率为不大于 1.6，地块成交总价为人民币 15.79 亿元，上海北方城市发展投资有限公司与上海中星（集团）有限公司将分别承担 10％及 90％的地价款。

（4）矿权收购

2010 年 11 月 30 日，公司与关联企业上海北方企业（集团）有限公司完成了对西藏阿里圣拓矿业有限责任公司的收购，公司持股比例为 41%，西藏阿里圣拓矿业有限责任公司持有矿山名称为[西藏阿里圣拓矿业有限责任公司日土县松西区龙木错盐湖矿区]的《采矿许可证》。除上述所述龙木错盐湖矿区的矿权外，西藏阿里圣拓矿业有限责任公司还持有其他尚不完善的矿权，因矿权是否完善存在风险，故尚不完善的矿权不作为收购的内容，待不完善的矿权完善后，将会另行协商确定该不完善矿权的交易。

4、 对未来发展的展望

（1）2011 年房地产市场外部环境及趋势

在新国八条的影响之下，我们认为，2011 年上半年房地产市场可能将进入调整期，但下半年市场走势仍有待观望，随着市场对政策逐步消化，房地产市场可能会逐步反弹。受 2009 年房地产市场量价齐涨的推动，2010 年以来房地产开发建设力度明显加强，新盘供应也逐步上升，预计在 2011 年房地产市场总体供应还将持续上升的势头。随着我国国民经济的快速发展，居民可支付收入的快速增长、不断提速的城市化进程，使得首次购房需求以及住房改善的需求正处于快速增长期，故判断 2011 年房价以平稳为主。

此外，政府对中西部城市和三四线中小城市政策上的扶持，给当地房地产市场带来机遇，随着物流贸易的转移、内向型经济快速发展，且房地产市场价格泡沫较低，市场以刚性需求为主，预计中西部城市和三四线城市房地产发展进程加速，尤其是上海、北京等一二线城市周边小城市，由于一二线城市限贷限购政策的挤压，部分资金将转移到周边小城市中去，因此总体来看，这些城市房地产市场整体发展前景良好，故 2011 年房地产市场成交量价将持续保持较高水平。

我们认为，2011 年调控将继续以增加供给，大量建设保障房，抑制投机，加强监管，保持市场健康发展为目标。随着调控政策及相关细则的继续深化，预计全年市场将维持平稳发展，但不排除个别时段有些地方出现少量波动，房地产市场的机遇与压力将同时存在。

（2）公司 2011 年发展方向及策略

2011 年，公司将保持谨慎的态度，继续采取稳健的经营策略，密切关注宏观政策及房地产市场环境的变化，及时做出具有前瞻性的分析、判断，并采取积极有效的措施应对。同时，公司将继续密切关注新能源、金融等行业，选择在适当的时间，继续本着审慎的原则，有选择的开展相关行业的投资，培育和发展公司新的业务方向，确保公司健康、稳定、可持续的发展。2011 年的发展方向及策略主要有：

① 准确定位，发展具有企业特色的房产。公司要以现有的项目为依托，做大自己的房地产品牌，积极应对宏观环境和市场的变化，开发出符合市场需要的产品，在丰富产品结构的同时，创新开发思路、增加产品的附加值、最大化实现项目的开发价值及项目收益。继续积极推进土地储备工作，持续关注土地市场，寻找合适的市场机会，开展土地储备工作。

② 继续保持公司保障性住房建设的特色项目，总结公司进行保障性住房开发建设的经验，

建立一套体系比较完整的保障性住房开发建设的模式，发挥公司开发和建设保障性住房的优势，在国家政策的指导下，实现公司的发展。

③ 充分利用企业现有的资源，推动矿业的开发和发展，实现资源的合理利用和价值的最大化。

④ 继续探索旧区改造的可持续发展之路，在企业发展中保障和改善民生，承担企业社会责任。

5、 公司发展的机遇和挑战

（1）公司发展面临的机遇

中央在《关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中提出要"培育发展战略性新兴产业"、"加快新能源开发"、"加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给"。上海市十二五规划建议中也提出必须加快产业结构战略性调整，"着力提升现代服务业能级和水平，培育发展战略性新兴产业和新型业态"。中央第五次西藏工作座谈会后《国务院办公厅关于印发支持西藏经济社会发展若干政策和重大项目意见的通知》明确提出了在藏西建设盐湖开发的要求。可以看出，公司从事的保障性住宅开发、旧区改造、盐湖钾硼锂资源开发都是符合国家地区产业导向的，具有较好的发展机遇和较大的成长空间。

（2）公司发展面临的风险及应对措施

① 宏观经济及政策风险

房地产行业受宏观政策和行业政策的影响较大，2011 年政府将会继续出台宏观调控的措施，在一定程度上将会限制和制约房地产企业的快速发展，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节将会造成较大影响。房地产政策的频繁变化将导致市场的观望气氛，政策风险是所有房地产企业无法回避的问题。

针对此，公司将密切关注宏观形势，加强对政策的研究及跟踪，依据政策导向，结合市场变化，准确定位公司的房地产开发项目，及时合理的调整产品结构和开发节奏，降低宏观经济和政策对公司的影响。

②市场风险

新一轮宏观调控措施的出台，将使得市场观望气氛渐浓，市场景气指数下降，市场持币观望情绪强烈，进而对房地产市场带来冲击。

针对此，公司将准确定位，结合公司自身的特点，走公司自己特色的发展道路。树立企业品牌，打造符合市场需要的产品，丰富产品结构创新开发思路、增加产品的附加值、最大化项目的开发价值及项目收益。

③原村料价格波动风险

公司所采购的原材料主要包括钢材、水泥、沙石等建筑材料及装饰材料，其供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本，从而对公司的生产经营产生较大影响。

针对此，公司将切实加强工程招、投标管理，降低生产、开发成本，同时不断优化产品结构、改进工艺流程，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼速度，化解原材料价格波动风险。

④ 行业进入及开采生产风险

公司拟将开展的盐湖钾硼锂资源开发，对公司而言是全新的行业，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础等方面，均存在一定的风险。

针对此，公司将本着谨慎负责的态度，积极研究方案，做好可行性研究，加强与国内盐湖资源开采和生产处于领先地位的研究机构和企业交流与学习，降低公司进入新行业以及开采生产工艺带来的不确定因素及风险。

6.2 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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减（%）
分行业						
房地产销售	853,699,097.84	523,237,674.43	38.71	107.56	133.46	减少 6.80 个百分点
分产品						
越秀苑一期	2,800,000.00		100.00	566.67		
越秀苑二期 1 号楼	151,659,404.00	79,186,163.52	47.79			
和源福邸	524,869,240.60	348,238,055.49	33.65			
和源大楼	125,240,972.34	66,817,381.30	46.65			
江桥基地	15,388,509.70	12,292,404.84	20.12	68.73	66.68	增加 0.98 个百分点
和源名邸	33,740,971.20	16,703,669.28	50.49	-91.07	-91.40	增加 1.89 个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

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	853,699,097.84	107.56

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

经立信会计师事务所出具的《西藏城市发展投资股份有限公司 2010 年年度审计报告及财务报表》确认，截止 2010 年度公司累计未分配利润为-258,775,126.05 元，根据《公司章程》规定，公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
西藏金泰工贸有限责任公司、孙建义	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司股权	2010 年 11 月 19 日	181,475,410.13				是	

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

□适用 √不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
上海北方企业集团房地产经纪有限公司			317,550	

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	5,000,000	5,000,000		
上海海爽实业有限公司		800,000		
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	-6,300	31,100		
上海和泰花园物业管理公司		1,461,830.87		
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	317,500	317,500		
上海北方企业（集团）有限公司			-2,543,772.16	116,070
上海新和田物资有限公司				167,157.75
上海新和田投资发展有限公司				370.232
上海市和田地区深化治理办公室			-4,000,000	10,000
西藏金泰工贸有限公司			15,812,945	15,812,945
上海和诚房地产有限公司				2,000,000

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内新增非经营性资金占用的原因	新增 500 万元，为收购西藏阿里圣拓矿业有限责任公司根据合作框架协议支付的预付款，约定增资款到位后归还
导致新增资金占用的责任人	西藏阿里圣拓矿业有限责任公司
报告期末尚未完成清欠工作的原因	阿里地区因春节和藏历新年假期，增资后圣拓公司的税务登记证尚未办理完，验资账户尚不能启用无法划款
已采取的清欠措施	抓紧办理税务登记证变更及账户信息并更,并暂时控制账户印鉴章
预计完成清欠的时间	3 月底
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明	10 年初占用资金余额 234.92 万元，其中 5 万元 09 年底新投资小贷公司垫付开办费已收回，其余 229.92 万元已在注入上市公司前全额计提坏账准备

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司股东北京新联金达投资有限公司在股改中作出特别承诺，新联金达从其合法持有本公司股份中划出 480 万股股份以新联金达取得该部分股份的成本价通过协议转让的方式转让给本公司(时任)管理层(王德银、吴敬东等 27 人)，其中无限售条件流通股 120 万股；有限售条件流通股 360 万股，其中：A、在本公司股权分置改革方案正式实施之日起满 24 个月后(即 2009 年 3 月 7 日)可上市流通的股份为 120 万股；B、剩余 240 万股在本公司股权分置改革方案正式实施之日起满 36 个月后(即 2010 年 3 月 7 日)可上市流通。	全部履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	1、对全体债权银行的相关业绩承诺 在本次重组完成、闸北区国资委成为雅砻藏药控股股东后的第三年（重组完成当年为第一年），如经会计师事务所出具的无保留意见审计报告所确认的雅砻藏药的每股税后净利润低于 0.5 元，则闸北区国资委将依法再支付 1,000 万股雅砻藏药股份给六家金融机构，作为其解除雅砻藏药保证担保责任的补充对价。 2、闸北区国资委关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺： 如依《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前，上海北方城市发展投资有限公司及下属子公司已开发完成并基本销售完的项目，按最终税务清算结果，如需依法承担补交土地增值税的部分，由闸北区国资委全额承担；如北方城投及其下属子公司依法享有退回的多交土地增值税部分，由闸北区国资委全额收回。 3、闸北区国资委关于公司重大资产重组股份后续支付问题，出具《承诺函》作出承诺：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	1、对债权人承诺业绩承诺正常履行； 2、上海北方城市发展投资有限公司承担其投资的上海润华置业有限公司补缴土地增值税中的 7,178,209.84 元，上海市闸北区国有资产监督管理委员会已按照承诺承担； 3、正常履行； 4、正常履行； 5、正常履行； 6、未出现要求支付逾期贷款的情形； 7、正常履行； 8、正常履行； 9、2010 年上海闸北动拆迁实业有限公司和上海润华置业有限公司出现补缴税金的情形，上海市闸北区国有

	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。 4、本次重组中上海东洲资产评估有限公司以 2009 年 1 月 31 日为评估基准日对北方城投 100%股权进行了评估。闸北区国资委对本次评估中应用市场比较法涉及资产做出不减值承诺如下： 1、在本次重组得到证监会核准并顺利完成后三年里（重组完成当年为第一年），本公司在每年年报公告日起三十日内组织评估机构对本次评估中应用市场比较法涉及资产项目进行专项减值测试，如果未销售该等资产总测试值低于其所对应的 2009 年 1 月 31 日相关资产评估值总和，则差额部分由闸北区国资委向本公司以现金补足。 2、如果本次评估中应用市场比较法涉及资产中有部分资产在重组完成后三年里有对外销售，则销售单价不低于其评估单价。 5、闸北区国资委关于保证上市公司“五独立”的承诺，闸北区国资委承诺作为本公司的控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。 6、闸北区国资委关于上海北方城市发展投资有限公司逾期贷款的承诺：对于上海北方城市发展投资有限公司存在的逾期贷款 115 万元，如建设银行就该两笔贷款要求上海北方城市发展投资有限公司承担任何利息或逾期罚息的支付义务，闸北区国资委将在接到上海北方城市发展投资有限公司书面通知的十个工作日内完成支付。 7、闸北区国资委关于避免同业竞争的措施承诺： （1）在本次重大资产重组完成后，闸北区国资委及控股、实际控制的企业（除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外）将不会以任何形式直接或间接地从事与本公司相竞争的业务；上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目（即：上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。闸北区将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守承诺。 （2）上海不夜城新发展公司 340 街坊配套商品房建设	资产监督管理委员会按照承诺已及时全额补足。

	工程，不再从事动迁配套商品房的开发建设。 （3）在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50%股权托管给上市公司或其控股子公司，并签署相关的股权托管协议。 8、闸北区国资委关于规范关联交易的承诺： （1）在本次交易前，闸北区国资委及其控制的企业与本公司之间不存在关联交易 （2）在本次交易完成后，闸北区国资委及其控制的企业将尽量减少并规范与本公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，闸北区国资委及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。 9、闸北区国资委关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司税收有关事项的承诺在该函中做出如下承诺：依《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前，上海北方城市发展投资有限公司及下属子公司，依法履行缴纳企业所得说、营业税、城建税等各项税种，如出现需依法承担补交上述税种的情形，补交部分由闸北区国资委全额承担。	
发行时所作承诺	闸北区国资委认购报告期内本公司非公开发行的股份，自发行完成之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。	正常履行。
其他对公司中小股东所作承诺	对广大投资者的业绩承诺： A、如果本公司重大资产重组能够在 2010 年 1 月 1 日前实施完毕，通过本次交易进入本公司的北方城投资产，2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于经审核的盈利预测报告数人民币 68,439,768.39 元，或者 2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，闸北区国资委将分别在本公司 2009 年年度报告、2011 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向本公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。 B、如果本公司重大资产重组在 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 1 月 1 日期间内实施完毕，通过本公司重大资产重组进入上市公司的北方城投资产，2010 年度和 2011 年度两年共实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 3.52 亿元，或者 2012 年度实现的归属于母公司所有者的净利润低于人民币 2.3 亿元，闸北区国资委将分	承诺正常履行。

	别在上市公司 2011 年年度报告、2012 年年度报告公告之日起 30 个工作日内以现金方式向上市公司补足实际实现的净利润与承诺的利润数的差额部分。	

7.6.2 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

√适用 □不适用

上海立信会计师事务所在重大资产重组时，提供了"西藏雅砻藏药股份有限公司 2009 年度备考盈利预测报告"，该报告预测我公司 2010 年度归属于母公司所有者的净利润为 12,388.49 万元。经立信会计师事务所审计并出具《西藏城市发展投资股份有限公司利润预测实现情况审核报告》，本公司 2010 年度归属于母公司所有者的实际净利润为 11,522.72 万元，实现承诺的利润预测金额的 93.01%。

对利润形成的差异原因说明如下：

主营业务收入虽然因销售面积和单价的提升增加了 14634 万元；但是主营业务成本也相应增加 10166 万元；营业税金增加了 3202 万元，其中土地增值税较原预测中增幅较大，和源福邸预测销售单价较低导致预测的增值率也较低，预测时未充分考虑到增值率提高情况、未充分计提土地增值税。所以，因收入增加导致利润的增加仅 1266 万元。同时，因业务拓展和人员增加等因素公司管理费用和因部分项目开发推后导致财务费用均较预测数有所增加，共计增加了 2920 万元。基于上述原因，公司年度净利润较预测数有小幅减少。

7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
2003 年 4 月 8 日，北方城投与自然人谢玉林签订《上海市商品房预售合同》，北方城投将"共和新路 111 弄永盛苑 6 幢"房屋出售给谢玉林，房屋建设面积 3085.69 平方米，房屋总价款为 17,897,002 元，该房屋于 2004 年完成交付。谢玉林于 2008 年 10 月 30 日向上海市闸北区人民法院提起诉讼，要求北方城	109,875,047.2	一审判决	由于永盛苑楼盘为北方城投与公司重大资产重组前开发建设的项目，该项目的损益已结转入北方城投公司的净资产注入了上市公司，为确保上市公司及全体股东的利益，闸北区国资委承诺如因永盛苑房屋质量问题导致北方城投发生赔付义务，由闸北国资委承担。	

投进行维修。2009年7月，谢玉林对上述案件撤回起诉并经闸北区人民法院裁定准许。2009年8月，谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投，诉称房屋主体结构质量不合格，要求解除双方于2003年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款17,897,002.00元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。在法院一审过程中，谢玉林于2010年向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中的"赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）"变更为"赔偿房屋收益价值损失77,822,998元，同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及				

利息损失，并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求。				

1、关于本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林商品房买卖纠纷一案

关于本案基本情况已刊登在 2010 年 8 月 14 日、2011 年 3 月 19 日的《中国证券报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)上。

本公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司于 2009 年 8 月 31 日接到上海市闸北区人民法院的通知，受理了谢玉林诉上海北方城市发展投资有限公司一案。该案具体情况如下：2003 年 4 月 8 日，北方城投与自然人谢玉林签订《上海市商品房预售合同》，北方城投将"共和新路 111 弄永盛苑 6 幢"房屋出售给谢玉林，房屋建设面积 3085.69 平方米，房屋总价款为 17,897,002 元，该房屋于 2004 年完成交付。谢玉林于 2008 年 10 月 30 日向上海市闸北区人民法院提起诉讼，要求北方城投进行维修。2009 年 7 月，谢玉林对上述案件撤回起诉并经闸北区人民法院裁定准许。

2009 年 8 月，谢玉林再次向上海市闸北区人民法院起诉北方城投，诉称房屋主体结构质量不合格，要求解除双方于 2003 年签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元，赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）、装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失。在法院一审过程中，谢玉林于 2010 年向闸北区人民法院变更诉讼请求，对诉讼请求进行了变更，将原诉求中的"赔偿房屋升值损失（以评估公司评估价值为准）"变更为"赔偿房屋收益价值损失 77,822,998 元，同时要求北方城投承担装修费、违约金、契税、印花税、维修基金、房地产权属登记费等相关税费以及利息损失，并增加了要求北方城投赔偿房屋评估费用 119,250 元的诉讼请求，因此本案涉案金额达到 109,875,047.2 元。

2011 年 3 月 18 日上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决，具体判决如下：1、判决北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林已付案外人违约金损失 100 万元；2、判决北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林逾期交房的违约金（以 17897002 元为本金，从 2003 年 7 月 1 日计算至 2007 年 8 月 31 日，按日万分之一继计付）；3、北方城投于判决生效之日起十日内给付原告谢玉林未能实际使用房屋的损失（以 17897002 元为本金，从 2007 年 9 月 1 日计算至判决生效之日止，按中国人民银行同期贷款利率的 70%计付）；4、北方城投于判决生效之日起十日内支付原告谢玉林电费 124800 元；5、北方城投于判决生效之日起十日内支付原告谢玉林房屋质量检测费 9 万元；6、对于原告谢玉林其他诉讼请求，不予支持。考虑到上诉期间的问题，至本报告出具之日起，判决书尚未生效。

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

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

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	20,835,701.48	835,701.48	835,701.48	长期股权投资	自筹
上海农村商业银行	10,000,000	10,000,000	0.2	10,000,000	900,000		长期股权投资	自筹

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律、法规和《公司章程》，对公司经营运作情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了监督。监事会认为：公司董事会能够按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定，执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法。公司董事、高级管理人员履行了勤勉义务，未发生违反法律、法规、公司章程和损害公司及股东利益的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会依法对公司的财务管理制度和财务资金的使用进行了监督检查，认为公司 2010 年度的财务报告真实的反映了公司的财务状况和经营成果。上海立信会计师事务所对 2010 年度的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

本报告期内无募集资金使用情况。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购及出售资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有发生损害公司股东的权益或造成公司资产流失的情况。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的发生的关联交易是在公平、合理的基础上进行的，不存在损害公司和股东利益的情况。

8.6 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

2010 年公司利润实现与预测不存在较大差异。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,002,603,815.14	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		27,727,200.17	73,931,079.95
预付款项		177,894,999.30	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		300,213,912.09	102,655,633.28
买入返售金融资产			
存货		6,925,918,591.04	3,031,003,599.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,434,358,517.74	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		301,622,904.74	107,310,575.63
投资性房地产		106,863,136.02	103,568,028.00
固定资产		7,408,416.59	5,003,206.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		4,933,099.16	4,930,699.16
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产			601,720.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		595,359.66	874,356.28
递延所得税资产		19,182,960.20	
其他非流动资产			
非流动资产合计		440,605,876.37	222,288,585.65
资产总计		8,874,964,394.11	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		589,954,912.26	177,451,520.18
预收款项		1,697,290,935.94	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		429,543.72	677,319.82
应交税费		71,683,689.82	35,509,634.33
应付利息		6,017,972.22	918,500.00
应付股利			
其他应付款		1,756,006,733.02	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			240,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,121,383,786.98	3,340,966,483.92
非流动负债：			
长期借款		3,816,150,000.00	821,150,000.00
应付债券			

长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		3,129,433.02	3,475,543.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,819,279,433.02	824,625,543.37
负债合计		7,940,663,220.00	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		7,666,274.31	
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		39,970,709.29	14,476,454.02
一般风险准备			
未分配利润		184,747,852.48	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		808,089,834.08	685,196,387.25
少数股东权益		126,211,340.03	128,980,309.88
所有者权益合计		934,301,174.11	814,176,697.13
负债和所有者权益总计		8,874,964,394.11	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 12 月 31 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		576,152.65	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		5,000,000.00	
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,576,152.65	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		1,455,651,657.66	1,207,008,959.40
投资性房地产			
固定资产		458,452.59	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			

非流动资产合计		1,456,110,110.25	1,207,008,959.40
资产总计		1,461,686,262.90	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		62,160.00	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		202,919,200.97	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		202,981,360.97	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		202,981,360.97	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		-258,775,126.05	-310,817,909.24

所有者权益（或股东权益）合计		1,258,704,901.93	1,206,662,118.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,461,686,262.90	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		864,651,665.64	439,395,777.45
其中：营业收入		864,651,665.64	439,395,777.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		708,625,006.23	355,934,125.26
其中：营业成本		531,208,873.09	231,590,800.35
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		107,756,633.26	68,466,000.23
销售费用		16,895,591.80	22,525,401.48
管理费用		25,691,567.58	19,531,988.32
财务费用		26,904,666.97	17,299,052.98
资产减值损失		167,673.53	-3,479,118.10
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		-1,742,087.35	18,330,902.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,642,087.35	-492,946.58
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		154,284,572.06	101,792,554.50
加：营业外收入		829,610.70	4,094,246.08
减：营业外支出		1,123,097.90	205,378.00
其中：非流动资产处置损失		4,532.35	378.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		153,991,084.86	105,681,422.58

减：所得税费用		41,532,882.19	29,711,201.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		112,458,202.67	75,970,221.34
归属于母公司所有者的净利润		115,227,172.52	77,277,087.44
少数股东损益		-2,768,969.85	-1,306,866.10
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.20	0.22
（二）稀释每股收益		0.20	0.22
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		112,458,202.67	75,970,221.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		115,227,172.52	77,277,087.44
归属于少数股东的综合收益总额		-2,768,969.85	-1,306,866.10

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,120,000.00	
减：营业成本		368,776.36	
营业税金及附加		62,160.00	15,712.10
销售费用		39,885.70	115,000.00
管理费用		4,470,030.30	8,676,308.05
财务费用		495.50	4,208.38
资产减值损失			-86,347.50
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）		55,864,152.41	2,099,683.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,712.74	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		52,042,804.55	-6,625,197.16
加：营业外收入			27,407,127.55
减：营业外支出		21.36	2,544,828.46
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		52,042,783.19	18,237,101.93
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		52,042,783.19	18,237,101.93
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.09	0.08
（二）稀释每股收益		0.09	0.08
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		52,042,783.19	18,237,101.93

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：王信菁

合并现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,370,711,067.15	751,633,291.52
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		366,204,534.98	663,381,824.50
经营活动现金流入小计		1,736,915,602.13	1,415,015,116.02
购买商品、接受劳务支付的现金		4,046,172,190.53	1,720,752,516.50
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		10,083,509.25	7,305,665.14
支付的各项税费		137,984,190.49	65,903,293.17
支付其他与经营活动有关的现金		214,274,138.64	139,729,797.08
经营活动现金流出小计		4,408,514,028.91	1,933,691,271.89
经营活动产生的现金流量净额		-2,671,598,426.78	-518,676,155.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,629,794.40	4,489,233.01
取得投资收益收到的现金		24,280,219.21	9,616,718.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	20,330,623.76
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			1.00
投资活动现金流入小计		55,910,413.61	34,436,576.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		840,370.00	1,201,025.00
投资支付的现金		154,213,115.00	26,492,300.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			833,511.74
投资活动现金流出小计		155,053,485.00	28,526,836.74
投资活动产生的现金流量净额		-99,143,071.39	5,909,739.52
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			
取得借款收到的现金		3,195,000,000.00	820,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		607,666,274.31	1,567,012,900.85
筹资活动现金流入小计		3,802,666,274.31	2,507,012,900.85
偿还债务支付的现金		440,000,000.00	342,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,746,983.02	92,366,048.33
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		900,000,000.00	167,012,900.85
筹资活动现金流出小计		1,573,746,983.02	601,378,949.18
筹资活动产生的现金流量净额		2,228,919,291.29	1,905,633,951.67
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		-541,822,206.88	1,392,867,535.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,544,426,022.02	151,558,486.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,002,603,815.14	1,544,426,022.02

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,120,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		103,052,686.35	24,596,437.60
经营活动现金流入小计		104,172,686.35	24,596,437.60
购买商品、接受劳务支付的现金		368,776.36	
支付给职工以及为职工支付的现金		739,200.00	2,580,826.21
支付的各项税费			961,407.31
支付其他与经营活动有关的现金		8,717,618.82	21,856,612.24
经营活动现金流出小计		9,825,595.18	25,398,845.76
经营活动产生的现金流量净额		94,347,091.17	-802,408.16
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		55,916,865.15	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			477,960.00
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			1.00
投资活动现金流入小计		55,916,865.15	477,961.00
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		149,213,115.00	
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		149,728,713.00	2,600.00
投资活动产生的现金流量净额		-93,811,847.85	475,361.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			

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		535,243.32	-327,047.16
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		576,152.65	40,909.33

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	575,704,998.00				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列）		7,666,274.31			25,494,255.27		89,732,917.25		-2,768,969.85	120,124,476.98
（一)净利润							115,227,172.52		-2,768,969.85	112,458,202.67
（二)其他综		7,666,274.31								7,666,274.31

合收益										
上述（一）和（二）小计		7,666,274.31					115,227,172.52		-2,768,969.85	120,124,476.98
（三)所有者投入和减少资本										
1．所有者投入资本										
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四)利润分配					25,494,255.27		-25,494,255.27			
1．提取盈余公积					25,494,255.27		-25,494,255.27			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东)的分配										
4．其他										
（五)所有者权益内部结转										

1．资本公积转增资本(或股本)										
2．盈余公积转增资本(或股本)										
3．盈余公积弥补亏损										
4．其他										
（六)专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	575,704,998.00	7,666,274.31			39,970,709.29		184,747,852.48		126,211,340.03	934,301,174.11

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）	228,863,343.00	-158,722,364.92			-5,807,801.40		-79,961,470.02		118,693,133.90	103,064,840.56
（一）净利润							77,277,087.44		-1,306,866.10	75,970,221.34
（二）其他综合收益										
上述(一)和(二)							77,277,087.44		-1,306,866.10	75,970,221.34

小计										
（三）所有者投入和减少资本	228,863,343.00	35,114,277.57							120,000,000.00	383,977,620.57
1.所有者投入资本	228,863,343.00	35,114,277.57							120,000,000.00	383,977,620.57
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					139,474.50		-139,474.50			
1.提取盈余公积					139,474.50		-139,474.50			
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		-193,836,642.49			-5,947,275.90		-157,099,082.96			-356,883,001.35
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		-193,836,642.49			-5,947,275.90		-157,099,082.96			-356,883,001.35

（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				14,476,454.02		95,014,935.23		128,980,309.88	814,176,697.13

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							52,042,783.19	52,042,783.19
（一）净利润							52,042,783.19	52,042,783.19
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							52,042,783.19	52,042,783.19
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								

4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-258,775,126.05	1,258,704,901.93

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）	346,841,655.00	860,167,304.40					18,237,101.93	1,225,246,061.33
（一）净利润							18,237,101.93	18,237,101.93

（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							18,237,101.93	18,237,101.93
（三）所有者投入和减少资本	346,841,655.00	860,167,304.40						1,207,008,959.40
1．所有者投入资本	346,841,655.00	860,167,304.40						1,207,008,959.40
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	923,211,442.32			18,563,587.66		-310,817,909.24	1,206,662,118.74

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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

1、 与上年相比本年新增合并单位 1 家，原因为：

上海北方广富林置业有限公司：该公司于 2010 年 8 月成立，子公司上海北方城市发展投资有限公司出资人民币 5,000 万元，持股比例 100%，故本年将其纳入合并范围。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海北方广富林置业有限公司	4,999.14	-0.86