

# 西藏城市发展投资股份有限公司

600773

## 2013 年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

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

五、 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

## 目录

第一节 释义 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	7
第五节 重要事项 .....	11
第六节 股份变动及股东情况 .....	15
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	17
第八节 财务报告（未经审计） .....	18
第九节 备查文件目录 .....	85

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日
控股股东	指	上海市闸北区国有资产监督管理委员会
公司	指	西藏城市发展投资股份有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王信菁	刘颖
联系地址	天目中路 380 号北方大厦 23 楼	天目中路 380 号北方大厦 23 楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼
公司注册地址的邮政编码	850000
公司办公地址	(拉萨总部)西藏拉萨城关区金珠西路 75 号圣瑞斯酒店右侧 (上海) 上海市天目中路 380 号北方大厦 23 楼
公司办公地址的邮政编码	(拉萨) 850000 (上海) 200070
公司网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct600773@163.com

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	439,534,798.70	399,141,086.10	10.12
归属于上市公司股东的净利润	54,688,567.41	68,902,363.35	-20.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,202,381.56	49,807,860.22	2.80
经营活动产生的现金流量净额	-1,204,348,546.48	-510,606,282.48	-135.87
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,217,133,149.40	1,172,807,271.95	3.78
总资产	8,670,186,300.34	8,634,652,806.72	0.41

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.095	0.120	-20.83
稀释每股收益(元/股)	0.095	0.120	-20.83
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.089	0.087	2.30
加权平均净资产收益率(%)	4.58	6.17	减少 1.59 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.28	4.46	减少 0.18 个百分点

#### 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-207,177.2
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,855,425.00
所得税影响额	-1,162,061.95
合计	3,486,185.85

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司围绕重点工作，积极克服政策调控对公司房地产业务的影响，按照公司发展规划稳步推进房地产开发工作，2013 年上半年实现营业收入 439,534,798.70 元，净利润 55,008,914.97 元（其中归属于母公司所有者净利润为 54,688,567.41 元）。同时，公司加大了对西藏盐湖矿业资源的开发力度，工业化试验基础设施建设按计划进行；在中间试验完成并确定开发工艺以后，进行了扩大十倍的试验，工业化试验正在进行，为盐湖开发项目的正式投产打下基础。

### (一) 主营业务分析

#### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	439,534,798.70	399,141,086.10	10.12
营业成本	263,717,805.14	227,832,342.97	15.75
销售费用	285,345.65	2,434,755.02	-88.28
管理费用	21,534,591.53	19,141,287.06	12.5
财务费用	24,539,276.22	9,956,209.68	146.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,204,348,546.48	-510,606,282.48	-135.87
投资活动产生的现金流量净额	-535,832,131.96	-132,388,478.62	304.74
筹资活动产生的现金流量净额	902,168,927.09	-190,392,393.65	573.85

销售费用变动原因说明：本期销售代理费减少

财务费用变动原因说明：本期费用化资金成本增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期划至闸北动迁 10 亿元用于归还桥东贷款

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增对泉州上实公司 45% 股权的投资

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增较多贷款

### 2、其它

#### (1) 经营计划进展说明

##### 一、房地产项目开发与销售

报告期内，公司保障性住房项目彭浦十期 C 块二期、桥东二期工程进展顺利，外立面、安装及配套各项工作稳步推进；商品房项目广富林项目重点抓紧了项目一期外立面施工，以及小区会所和样板段的收尾，为项目的预售提供条件。报告期内，房地产销售工作逆中求进，销售回笼资金约 37252 万元。

##### 二、盐湖矿业的开发情况

报告期内，公司控股的西藏国能矿业发展有限公司盐湖开发开采工作有条不紊的进行，根据 2012 年两个盐湖开发的小试和中试工艺路线，2013 年计划并进行了进一步扩大试验，试验规模为中试的 10 倍，已经产生 5 吨多  $MgCO_3 \cdot 3H_2O$  精矿，预计产生 500-600 公斤品位为 70% 左右  $Li_2CO_3$  精矿。工业化试验的卤水制备进行中，扩大试验的成果将为今年的工业化试验产出部分  $MgCO_3 \cdot 3H_2O$ 、 $Li_2CO_3$  精矿打下了基础。

##### 三、锂产业下游延伸项目

报告期内，公司经过深入的调查和研究，公司拟将在甘肃省金昌市经济技术开发区投资碳酸锂提纯项目。根据项目开发进度，逐步形成以锂为核心的新材料、新能源产业发展链，使金昌

经济技术开发区成为国际锂产业的重要一极。

同时，在西咸新区，计划与合作方共同合作开发"石墨烯-碳纳米管杂化物宏量制备技术"并建设"锂硫工程中心"项目，通过合作开发，可使我公司在锂产业研究方面能达到世界领先水平，增强我公司在锂产业技术方面的核心竞争力。

#### 四、联合科考项目

报告期内，围绕地质调查工作，从有效勘查、成本控制、安全施工等方面入手，重点做好了地质调查的各项准备工作。组织专家、地质工程人员，论证、圈定调查区域内的重点靶区，划定调查路线，编写地质调查实施方案和预算报告。两支专业队伍正在开展地质调查工作，公司成立了野外工作小组，跟进地质调查工作，确保了野外工作的效率和效果。

#### 五、加强内部管理，完善内控

报告期内，根据公司 2012 年《内部控制自我评价报告》、《内部控制审计报告》，公司进一步加强内控建设，进一步完善规范运营机制和风险防范机制，为企业的可持续发展奠定基础。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	391,457,222.00	251,749,942.85	35.69	9.53	13.81	减少 2.42 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
和源企业广场	67,826,386.00	47,035,066.27	30.65	76.07	84.28	减少 3.09 个百分点
和源福邸	28,536,743.00	12,961,850.41	54.58	255.12	332.75	减少 8.15 个百分点
和源祥邸	253,662,488.00	163,587,450.02	35.51	24.92	21.56	增加 1.78 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	391,457,222.00	9.53

## (三) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化。

## (四) 投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	主要业务	在被投资单位持股比例 (%)
西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	240,093,990.04	-3,050,457.28	237,043,532.76	矿业	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,704,174.61	-26,686.63	2,677,487.98	矿业	27
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52		212,078,859.52	212,078,859.52	房地产	45

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元

币种:人民币

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	净利润
上海地产北方建设有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	66.74
上海北方广富林置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	-53.56
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	1314.14
上海和田城市建设开发公司	房地产	服务, 开发, 经营, 销售	100.86
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	5,586.79
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	净利润
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	小额贷款	586.70
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	矿业投资与开发	-744.01
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资	-9.19
泉州上实置业有限公司	房地产	房地产开发, 经营, 销售	-161.42

## 5、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。

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内，经公司 2013 年 5 月 13 日召开的 2012 年度股东大会，审议通过了公司 2012 年度利润分配方案。2012 年利润分配方案为：以 2012 年年末总股本 575,704,998 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税），共计分配利润 10,362,689.96 元，本次分配后当年剩

余未分配利润 18,136,340.72 元结转以后年度。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。本次现金分红的股权登记日为 2013 年 5 月 29 日，除息日为 5 月 30 日，社会公众股现金红利发放日为 6 月 4 日。上述现金分红已实施完毕。

### 三、其他披露事项

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、重大关联交易

#### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于 2012 年 8 月 29 日召开第六届董事会第二次（临时）会议审议通过了关于公司参与泉州上实置业 45% 股权竞拍的议案；公司于 2012 年 12 月 18 日召开第六届董事会第五次（临时）会议和 2013 年 1 月 9 日召开公司 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了关于公司根据竞拍结果收购上海北方企业（集团）有限公司持有的泉州上实置业有限公司 45% 股权的议案，与北方集团签订《股权转让合同》，2013 年 1 月 23 日完成收购及工商变更。本次收购是上市公司通过公开竞拍的方式向关联方上海北方企业（集团）有限公司收购股权，根据上交所《股票上市规则》规定，公司已申请豁免按照关联交易的方式进行审议和披露。

### 六、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

#### (二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-27,440,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	2,071,060,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	2,071,060,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	170.16

#### (三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

### 七、承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	在作为本公司控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面实现相互独立。	长期有效	否	是		
	解决关联交易	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	(1) 在本次交易前，闸北区国资委及其控制的企业与本公司之间不存在关联交易；(2) 在本次交易完成后，闸北区国资委及其控制的企业将尽量减少并规范与本公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，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。	长期有效	否	是		

其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	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。	长期有限	否	是		
解决同业竞争	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	(1) 在本次重大资产重组完成后,闸北区国资委及控股、实际控制的企业(除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外)将不会以任何形式直接或间接地从事与本公司相竞争的业务;上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目(即:上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块)开发完毕后,不再从事与上市公司相竞争的业务。闸北区将对控股、实际控制	长期有效	否	是		

			<p>的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守承诺。</p> <p>(2) 上海不夜城新发展公司 340 街坊配套商品房建设工程，不再从事动迁配套商品房的开发建设。(3) 在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50% 股权托管给上市公司或其控股子公司，并签署相关的股权托管协议。同时，城铭置业现有在建房产项目 295 地块开发完毕后注销。</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

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

本报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				39,881		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	国有法人	59.02	339,764,655	-7,077,000		质押 22,923,000
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
浙江省发展资产经营有限公司	未知	1.23	7,077,000	7,077,000		
王政兴	未知	0.35	2,000,000	300,000		
何育强	未知	0.34	1,956,306	1,956,306		
崔玉安	未知	0.19	1,070,460	694,460		
中国建设银行—上证180交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.15	856,977	856,977		
李文学	未知	0.14	823,300	51,000		
谢东红	未知	0.14	808,653	808,653		
卞向海	未知	0.14	790,000	790,000		
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	339,764,655		人民币普通股 339,764,655			
浙江省发展资产经营有限公司	7,077,000		人民币普通股 7,077,000			
王政兴	2,000,000		人民币普通股 2,000,000			

何育强	1,956,306	人民币普通股	1,956,306
崔玉安	1,070,460	人民币普通股	1,070,460
中国建设银行—上证 180 交易 型开放式指数证券投资基金	856,977	人民币普通股	856,977
李文学	823,300	人民币普通股	823,300
谢东红	808,653	人民币普通股	808,653
卞向海	790,000	人民币普通股	790,000
张霞斐	780,000	人民币普通股	780,000

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东 名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时 间	新增可上市交易 股份数量	
1	南京长恒实业有 限公司	36,066,012			破产冻结

(二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王柏东	副总经理	聘任	经董事会聘任
王信菁	副总经理、董秘	聘任	经董事会聘任

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		50,078,086.60	888,089,837.95
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		24,531,615.11	12,071,539.33
预付款项		55,000.00	55,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		417,126,235.37	180,846,304.81
买入返售金融资产			
存货		7,566,828,655.26	7,108,859,314.90
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,058,619,592.34	8,189,921,996.99
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		506,438,948.57	318,984,961.28
投资性房地产		71,315,150.60	81,534,557.56
固定资产		6,208,104.45	6,495,771.23
在建工程			

工程物资			
固定资产清理		7,211.61	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,505,863.52	2,825,761.02
递延所得税资产		25,091,429.25	34,889,758.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		611,566,708.00	444,730,809.73
资产总计		8,670,186,300.34	8,634,652,806.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款		300,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		72,719,506.39	137,653,975.91
预收款项		267,153,686.63	305,680,204.48
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		757,926.16	664,280.49
应交税费		55,439,631.68	68,581,513.40
应付利息		9,185,009.55	6,246,980.29
应付股利		20,166,720.36	13,401,768.35
其他应付款		2,036,513,067.54	2,736,951,475.96
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			1,282,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,761,935,548.31	4,551,180,198.88
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,683,210,000.00	2,903,000,000.00

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		2,739,028.85	2,817,109.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,685,949,028.85	2,905,817,109.67
负债合计		7,447,884,577.16	7,456,997,308.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		75,978,709.30	75,978,709.30
一般风险准备			
未分配利润		565,449,442.10	521,123,564.65
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,217,133,149.40	1,172,807,271.95
少数股东权益		5,168,573.78	4,848,226.22
所有者权益合计		1,222,301,723.18	1,177,655,498.17
负债和所有者权益 总计		8,670,186,300.34	8,634,652,806.72

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

**母公司资产负债表**

2013 年 6 月 30 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		827,758.21	32,932,922.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			2,000,000.00
预付款项			
应收利息			
应收股利			30,000,000.00

其他应收款		770,623,035.24	178,081,455.71
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		771,450,793.45	243,014,378.50
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,721,437,018.52	1,512,435,302.91
投资性房地产			
固定资产		266,028.24	315,441.34
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,505,863.52	2,825,761.02
递延所得税资产		20,573.44	145,777.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,724,229,483.72	1,515,722,282.81
资产总计		2,495,680,277.17	1,758,736,661.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		137,156.29	971,850.29
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		1,722,477.89	2,916,815.44
应付利息		890,283.33	162,770.00
应付股利		20,166,720.36	13,401,768.35
其他应付款		522,101,164.62	39,334,467.29
一年内到期的非流动			

负债			
其他流动负债			
流动负债合计		545,017,802.49	56,787,671.37
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		374,650,000.00	106,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		374,650,000.00	106,000,000.00
负债合计		919,667,802.49	162,787,671.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		575,704,998.00	575,704,998.00
资本公积		921,312,755.04	921,312,755.04
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,615,320.08	28,615,320.08
一般风险准备			
未分配利润		50,379,401.56	70,315,916.82
所有者权益（或股东权益）合计		1,576,012,474.68	1,595,948,989.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,495,680,277.17	1,758,736,661.31

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

### 合并利润表

2013 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		439,534,798.70	399,141,086.10
其中：营业收入		439,534,798.70	399,141,086.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		364,171,224.41	306,528,246.09
其中：营业成本		263,717,805.14	227,832,342.97

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		54,143,116.21	47,364,846.10
销售费用		285,345.65	2,434,755.02
管理费用		21,534,591.53	19,141,287.06
财务费用		24,539,276.22	9,956,209.68
资产减值损失		-48,910.34	-201,194.74
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）		-1,330,139.02	157,406.47
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）		74,033,435.27	92,770,246.48
加：营业外收入		1,557.00	102,110.00
减：营业外支出		208,734.20	5,750.79
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		73,826,258.07	92,866,605.69
减：所得税费用		18,817,343.10	23,933,206.63
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		55,008,914.97	68,933,399.06
归属于母公司所有者的净利润		54,688,567.41	68,902,363.35
少数股东损益		320,347.56	31,035.71
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.095	0.120
（二）稀释每股收益		0.095	0.120
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

**母公司利润表**  
2013 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		14,514,751.00	12,894,437.03
减: 营业成本		1,235,010.00	1,587,939.18
营业税金及附加		812,826.07	722,088.47
销售费用		109,992.09	477,906.40
管理费用		3,727,626.78	4,522,205.09
财务费用		14,404,557.45	3,772,796.16
资产减值损失		-204,970.00	2,500.00
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-3,803,533.91	-2,899,871.56
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)		-9,373,825.30	-1,090,869.83
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		200,000.00	450.79
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-9,573,825.30	-1,091,320.62
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-9,573,825.30	-1,091,320.62
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-0.017	-0.002
(二) 稀释每股收益		-0.017	-0.002
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人: 朱贤麟 主管会计工作负责人: 王信菁 会计机构负责人: 侯平

**合并现金流量表**  
2013 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		372,515,931.62	298,820,714.12

收到的现金			
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		103,478,137.68	56,117,984.52
经营活动现金流入 小计		475,994,069.30	354,938,698.64
购买商品、接受劳务 支付的现金		567,543,408.33	504,026,061.67
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		7,463,644.14	6,455,170.10

支付的各项税费		79,746,940.65	274,954,408.87
支付其他与经营活动有关的现金		1,025,588,622.66	80,109,340.48
经营活动现金流出小计		1,680,342,615.78	865,544,981.12
经营活动产生的现金流量净额		-1,204,348,546.48	-510,606,282.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		14,086,423.10	
取得投资收益收到的现金		3,300,000.00	1,206,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		17,386,423.10	1,206,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,700.00	46,600.00
投资支付的现金		218,190,495.52	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			133,548,178.62
支付其他与投资活动有关的现金		334,996,359.54	
投资活动现金流出小计		553,218,555.06	133,594,778.62
投资活动产生的现金流量净额		-535,832,131.96	-132,388,478.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		2,127,210,000.00	946,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,627,210,000.00	946,100,000.00
偿还债务支付的现金		1,509,360,306.10	834,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		214,930,766.81	169,713,060.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		750,000.00	132,279,333.34
筹资活动现金流出小计		1,725,041,072.91	1,136,492,393.65
筹资活动产生的现金流量净额		902,168,927.09	-190,392,393.65
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-838,011,751.35	-833,387,154.75
加：期初现金及现金等价物余额		888,089,837.95	1,170,798,953.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		50,078,086.60	337,411,798.65

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

### 母公司现金流量表

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,180,791.35	4,842,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		335,778,067.72	8,159,766.98
经营活动现金流入小计		348,958,859.07	13,001,766.98

购买商品、接受劳务支付的现金		1,951,924.00	5,885,880.58
支付给职工以及为职工支付的现金		391,833.00	132,300.00
支付的各项税费		2,295,723.63	1,716,541.07
支付其他与经营活动有关的现金		600,643,895.56	6,586,856.99
经营活动现金流出小计		605,283,376.19	14,321,578.64
经营活动产生的现金流量净额		-256,324,517.12	-1,319,811.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		30,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		218,190,495.52	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		334,996,359.54	
投资活动现金流出小计		553,186,855.06	
投资活动产生的现金流量净额		-523,186,855.06	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		273,650,000.00	81,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		773,650,000.00	81,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,243,792.40	8,358,167.66
支付其他与筹资活动有关的现金			1,490,000.00
筹资活动现金流出小计		26,243,792.40	69,848,167.66
筹资活动产生的现金流量净额		747,406,207.60	11,151,832.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-32,105,164.58	9,832,020.68
加：期初现金及现金等价物余额		32,932,922.79	18,831,235.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		827,758.21	28,663,256.48

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

合并所有者权益变动表  
2013 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				75,978,709.30		521,123,564.65		4,848,226.22	1,177,655,498.17
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	575,704,998.00				75,978,709.30		521,123,564.65		4,848,226.22	1,177,655,498.17
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							44,325,877.45		320,347.56	44,646,225.01
(一) 净利润							54,688,567.41		320,347.56	55,008,914.97
(二) 其他综合收益										

上述（一） 和（二） 小计							54,688,567.41		320,347.56	55,008,914.97
（三）所 有者投入 和减少资 本										
1. 所有者 投入资本										
2. 股份支 付计入所 有者权益 的金额										
3. 其他										
（四）利 润分配							-10,362,689.96			-10,362,689.96
1. 提取盈 余公积										
2. 提取一 般风险准 备										
3. 对所有 者（或股 东）的分 配							-10,362,689.96			-10,362,689.96
4. 其他										
（五）所 有者权益 内部结转										
1. 资本公 积转增资										

本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	575,704,998.00				75,978,709.30		565,449,442.10		5,168,573.78	1,222,301,723.18

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	575,704,998.00	7,666,274.31			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.86	1,234,382,688.22

：会计政 策变更										
期 差 错 更正										
他										
二、本年 年初余 额	575,704,998.00	7,666,274.31			67,048,695.35		450,118,487.70		133,844,232.86	1,234,382,688.22
三、本期 增 减 变 动 金 额 ( 减 少 以 “-” 号填列)		1,091,559.57			-136,090.66		32,614,761.73		-129,030,806.62	-95,460,575.98
(一) 净 利润							68,902,363.35		31,035.71	68,933,399.06
(二) 其 他 综 合 收益										
上 述 (一) 和 (二) 小 计							68,902,363.35		31,035.71	68,933,399.06
(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							-20,149,674.93			-20,149,674.93
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							-20,149,674.93			-20,149,674.93
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股										

本)										
2. 盈余 公积转 增资本 (或股 本)										
3. 盈余 公积弥 补亏损										
4. 其他										
(六)专 项储备										
1. 本期 提取										
2. 本期 使用										
(七)其 他		1,091,559.57			-136,090.66		-16,137,926.69		-129,061,842.33	-144,244,300.11
四、本期 期末余 额	575,704,998.00	8,757,833.88			66,912,604.69		482,733,249.43		4,813,426.24	1,138,922,112.24

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

**母公司所有者权益变动表**

2013 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	921,312,755.04			28,615,320.08		70,315,916.82	1,595,948,989.94

加： 会计政策 变更								
期差错更 正								
他								
二、本年 年初余额	575,704,998.00	921,312,755.04			28,615,320.08		70,315,916.82	1,595,948,989.94
三、本期 增减变动 金额（减 少以“-” 号填列）							-19,936,515.26	-19,936,515.26
（一）净 利润							-9,573,825.3	-9,573,825.3
（二）其 他综合收 益								
上述（一） 和（二） 小计							-9,573,825.3	-9,573,825.3
（三）所 有者投入 和减少资 本								
1. 所有者 投入资本								

2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-10,362,689.96	-10,362,689.96
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-10,362,689.96	-10,362,689.96
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								

4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	921,312,755.04			28,615,320.08		50,379,401.56	1,576,012,474.68

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	575,704,998.00	921,312,755.04			25,448,761.11		61,966,561.07	1,584,433,075.22
加: 会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年初余额	575,704,998.00	921,312,755.04			25,448,761.11		61,966,561.07	1,584,433,075.22

三、本期 增减变动 金额（减 少以“-” 号填列）								-21,240,995.55	-21,240,995.55
（一）净 利润								-1,091,320.62	-1,091,320.62
（二）其 他综合收 益									
上述（一） 和（二） 小计								-1,091,320.62	-1,091,320.62
（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								-20,149,674.93	-20,149,674.93
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							-20,149,674.93	-20,149,674.93
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	575,704,998.00	921,312,755.04			25,448,761.11		40,725,565.52	1,563,192,079.67

法定代表人：朱贤麟 主管会计工作负责人：王信菁 会计机构负责人：侯平

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### (一) 财务报表的编制基础：

合并财务报表按照《企业会计准则讲解 2008》、财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》(财会函[2008]60 号)以及财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)中有关反向购买的规定编制，是子公司上海北方城市发展投资有限公司财务报表的延续。

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。本财务报表以公司持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### (二) 遵循企业会计准则的声明：

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

### (三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

#### 2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公

允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

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

## **(六) 合并财务报表的编制方法：**

### **1、**

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

## **(七) 现金及现金等价物的确定标准：**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(八) 外币业务和外币报表折算：**

##### **1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

##### **2、 外币财务报表的折算**

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### **(九) 金融工具：**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### **1、 金融工具的分类**

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

##### **2、 金融工具的确认依据和计量方法**

###### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

###### **(2) 持有至到期投资**

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

###### **(3) 应收款项**

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场

上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部活跃市场中的报价

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	按关联方划分组合
组合 3	期后已经收回或者有确凿证据未发生减值的，不计提坏账准备
组合 4	年末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
组合 1	账龄分析法

组合 2	其他方法
组合 3	其他方法
组合 4	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	10%	10%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

#### (十一) 存货：

##### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

##### 2、 发出存货的计价方法

其他

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

##### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

##### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

##### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

###### (1) 低值易耗品

一次摊销法

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

###### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资

资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认方法

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### （2）损益确认

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

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，

经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

#### (十三) 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

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

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

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费在建工程以立项项目分类核算。

## (十五) 在建工程：

### 1、 在建工程的类别

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十六) 借款费用：

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产：

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；  
 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。  
 债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；  
 在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。  
 内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。  
 对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	土地使用权年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
 经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。  
 对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。  
 对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。  
 可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。  
 当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。  
 无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十八) 长期待摊费用：

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

## 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

## 2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

### (十九) 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。

### (二十) 预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

### (二十一) 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。

## (二十二) 政府补助：

### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## (二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

## (二十四) 经营租赁、融资租赁：

### 1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

三、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	5%	5%
城市维护建设税	7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%、40%、50%、60%

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

(二) 税收优惠及批文

根据藏国税函[1996]019 号文批准，母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公	子公	注册地	业务	注册资本	经营	期末实际	实质	持股	表决	是否	少数	少数	从母
----	----	-----	----	------	----	------	----	----	----	----	----	----	----

司全称	司类型		性质		范围	出资额	上构成对子公司净投资的其他项目余额	比例 (%)	权比例 (%)	合并报表	股东权益	股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	公司所有者权益冲减少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海越秀置业有限公司	控股子公司	秣陵路 100 号 1502 室	房地产类	1,000.00	房地产开发, 经营, 物业管理	700.00		70	70	是	516.86		
上海地产北方建设有限公司	全资子公司	天目中路 380 号 2301-03 室	房地产类	18,000.00	房地产开发、经营、物业管理	18,000.00		100	100	是			
上海北方广富林置业有限公司	全资子公司	文汇路 1128 号 501 室	房地产类	5,000.00	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00		100	100	是			

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司	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	从母公司所有者权
-------	-------	-----	------	------	------	---------	-----------	----------	-----------	--------	--------	----------	----------

							司净 投资 的其 他项 目余 额					于冲 减少 股东 损益 的金额	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 额的 余额
上海 国置 有限 公司	全 资公 司	天目 中路 380 号 2302 室	房 地 产类	30,000.00	房 地 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 资公 司	西 藏 北 路 1628 号 3~6 楼	房 地 产类	2,000.00	服 务， 开 发， 经 营， 销 售	1,006.90		100	100	是			

### 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公 司全 称	子公 司类 型	注册 地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	期末实际 出资额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 并 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母 公司 所有 者权 益冲 减子 公司 少数 股东 分担 的本 期亏 损超 过少

													数股 东在 该子 公司 期初 所有 者权 益中 所享 有份 额后 的余 额
上海 北方 城市 发展 投资 有限 公司	全 资 子 公 司	林 陵 路 100 号 15 楼 室	房 地 产 类	45,549.48	房 地 产 开 发	120,700.90		100	100	是			

## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	146,665.54	197,459.91
银行存款：	49,899,608.59	887,866,486.76
其他货币资金：	31,812.47	25,891.28
合计	50,078,086.60	888,089,837.95

### (二) 应收账款：

#### 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合 1	26,399,255.22	90.74	1,867,640.11	7.07	11,790,813.02	71.53	1,719,273.69	14.58
组合 2					2,000,000.00	12.13		
组合 3								
组合小计	26,399,255.22	90.74	1,867,640.11	7.07	13,790,813.02	83.66	1,719,273.69	12.47
单项金额虽不重大但单项计	2,693,287.00	9.26	2,693,287.00	100.00	2,693,287.00	16.34	2,693,287.00	100.00

提坏账准备的应收账款								
合计	29,092,542.22	/	4,560,927.11	/	16,484,100.02	/	4,412,560.69	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
--------	------	------	---------	----

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	24,335,982.82	92.18	243,359.83	9,734,340.62	82.56	97,343.41
1 至 2 年	0.49	0.00	0.02	33,400.49	0.28	1,670.02
2 至 3 年	487,768.50	1.85	48,776.85	447,568.50	3.80	44,756.85
5 年以上	1,575,503.41	5.97	1,575,503.41	1,575,503.41	13.36	1,575,503.41
合计	26,399,255.22	100.00	1,867,640.11	11,790,813.02	100.00	1,719,273.69

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北方佳苑某租户	990,000.00	990,000.00	100	预计无法收回
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100	诉讼中，难以收回
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100	预计无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100	房屋已售
上海市锦毅汽车租赁有限公司	52,000.00	52,000.00	100	房屋已售
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100	房屋已售
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100	难以收回
合计	2,693,287.00	2,693,287.00	/	/

## 2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
新梅基地		17,768,990.00	1 年以内	61.08
和源福邸客户房款		2,400,000.00	1 年以内	8.25

和源祥邸客户房款		1,600,000.00	1 年以内	5.50
北方佳苑某租户		990,000.00	2-3 年	3.40
区机关事务局		877,636.00	5 年以上	3.02
合计	/	23,636,626.00	/	81.25

(三) 其他应收款:

1、 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
组合 1	15,465,655.89	3.58	13,009,595.52	84.12	36,232,127.09	18.45	13,206,872.27	36.45
组合 2	254,280,330.87	58.80	2,286,630.87	0.90	2,286,630.87	1.17	2,286,630.87	100.00
组合 3	162,676,475.00	37.62			157,821,050.00	80.38		
组合小计	432,422,461.76	100.00	15,296,226.39	3.54	196,339,807.96	100.00	15,493,503.15	7.89
合计	432,422,461.76	/	15,296,226.39	/	196,339,807.96	/	15,493,503.15	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	1,087,371.80	7.03	10,873.72	22,113,541.60	61.03	221,135.40
1 至 2 年	896,977.15	5.80	44,848.86	637,278.55	1.76	31,863.93
2 至 3 年	547,460.00	3.54	54,746.00	547,460.00	1.51	54,746.00
3 至 4 年	36,100.00	0.23	10,830.00	36,100.00	0.10	10,830.00
4 至 5 年	18,900.00	0.12	9,450.00	18,900.00	0.05	9,450.00
5 年以上	12,878,846.94	83.28	12,878,846.94	12,878,846.94	35.55	12,878,846.94
合计	15,465,655.89	100.00	13,009,595.52	36,232,127.09	100.00	13,206,872.27

2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

### 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
泉州上实置业有限公司	我公司投资 45%	252,000,000.00	1 年以内	58.28
上海星舜置业有限公司	非关联方	162,676,475.00	2 年以内	37.62
上海集银房地产开发有限公司	非关联方	5,550,502.00	5 年以上	1.28
江桥维修基金	非关联方	2,375,723.14	5 年以上	0.55
上海和泰花园物业管理有限公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	5 年以上	0.34
合计	/	424,064,531.01	/	98.07

### 4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业	1,461,830.87	0.34
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业	18,500.00	0.01
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%	800,000.00	0.19
泉州上实置业有限公司	公司对其投资 45%	252,000,000.00	58.28
合计	/	254,280,330.87	58.82

### (四) 预付款项：

#### 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2 至 3 年	55,000.00	100.00	55,000.00	100.00
合计	55,000.00	100.00	55,000.00	100.00

#### 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海长航投资咨询有限公司	非关联方	30,000.00	2-3 年	预付咨询费
上海昀霆环境工程设备有限公司	非关联方	25,000.00	2-3 年	预付咨询费
合计	/	55,000.00	/	/

**3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况**

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

**(五) 存货：**

**1、 存货分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	73,603,256.27		73,603,256.27	83,215,829.18		83,215,829.18
开发成本	7,133,820,046.44		7,133,820,046.44	6,424,100,763.23		6,424,100,763.23
开发产品	359,405,352.55		359,405,352.55	601,542,722.49		601,542,722.49
合计	7,566,828,655.26		7,566,828,655.26	7,108,859,314.90		7,108,859,314.90

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少 本期转入存货	其他减少	期末余额
彭浦十期 c 块二期	31,700,829.08	7,773,686.44			39,474,515.52
桥东二期	600,649,356.27	170,571,052.50			771,220,408.77
广富林 2-6 号地块商 品住宅项目	149,155,657.82	21,459,683.93			170,615,341.75
合计	781,505,843.17	199,804,422.87	-	-	981,310,266.04

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 981,310,266.04 元。

**(六) 对合营企业投资和联营企业投资：**

单位：元 币种：人民币

被投资单 位名称	本企业持 股比例 (%)	本企业在 被投资单 位表决权 比例(%)	期末资产 总额	期末负债 总额	期末净资 产总额	本期营业 收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
上海闸北 北方小额 贷款股份 有限公司	20	20	14,422.33	3,175.05	11,247.28	1,072.40	586.70
西藏阿里 圣拓矿业 有限责任 公司	41	41	22,367.13	8,510.81	13,856.32		-744.01
西藏旺盛 投资有限 公司	27	27	1,031.77	40.10	991.67		-9.19
泉州市上 实置业有	45	45	85,747.13	75,144.11	10,603.02		-161.42

限公司							
-----	--	--	--	--	--	--	--

(七) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海闸北动拆迁有限公司	20,721,123.21	20,721,123.21	-20,721,123.21	0		100	100
上海农村商业银行	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			
上海星舜置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00		10	10
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00		10	10
上海政友城建开发公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	10	10
上海沪欣房地产发展有	15,044,505.00	15,044,505.00		15,044,505.00		5	5

限公司							
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
上海海爽实业发展有限公司（上海宏森茶宴馆公司）	200,000.00	200,000.00		200,000.00	200,000.00	20	20
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		20	20

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海闸北北方小额贷款股	20,000,000.00	23,321,168.42	-826,605.11	22,494,563.31		2,000,000.00	20	20

份有限公司								
西藏阿里圣拓矿业有限责任公司	248,688,526.00	240,093,990.04	-3,050,457.28	237,043,532.76			41	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,704,174.61	-26,686.63	2,677,487.98			27	27
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52		212,078,859.52	212,078,859.52			45	45

(八) 投资性房地产:

1、按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
----	--------	-------	-------	--------

一、账面原值合计	116,237,583.30		9,317,621.06	106,919,962.24
1.房屋、建筑物	116,237,583.30		9,317,621.06	106,919,962.24
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	34,703,025.74	1,973,248.75	1,071,462.85	35,604,811.64
1.房屋、建筑物	34,703,025.74	1,973,248.75	1,071,462.85	35,604,811.64
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	81,534,557.56	-1,973,248.75	8,246,158.21	71,315,150.60
1.房屋、建筑物	81,534,557.56	-1,973,248.75	8,246,158.21	71,315,150.60
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	81,534,557.56	-1,973,248.75	8,246,158.21	71,315,150.60
1.房屋、建筑物	81,534,557.56	-1,973,248.75	8,246,158.21	71,315,150.60
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,973,248.75 元。

#### (九) 固定资产：

##### 1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	13,882,453.97	38,399.00		240,387.00	13,680,465.97
其中：房屋及建筑物	9,730,822.13				9,730,822.13
机器设备					
运输工具	3,397,665.84			240,387.00	3,157,278.84
电子设备	599,262.00	23,700.00			622,962.00
其他设备	154,704.00	14,699.00			169,403.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	7,386,682.74		318,854.17	233,175.39	7,472,361.52
其中：房屋及建筑物	4,134,108.29		184,422.85		4,318,531.14
机器设备					
运输工具	2,840,406.59		80,067.50	233,175.39	2,687,298.70
电子设备	365,251.51		41,133.66		406,385.17
其他设备	46,916.35		13,230.16		60,146.51
三、固定资产账面净值合计	6,495,771.23	/		/	6,208,104.45
其中：房屋及建筑	5,596,713.84	/		/	5,412,290.99

物				
机器设备		/	/	
运输工具	557,259.25	/	/	469,980.14
电子设备	234,010.49	/	/	216,576.83
其他设备	107,787.65	/	/	109,256.49
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	6,495,771.23	/	/	6,208,104.45
其中：房屋及建筑物	5,596,713.84	/	/	5,412,290.99
机器设备		/	/	
运输工具	557,259.25	/	/	469,980.14
电子设备	234,010.49	/	/	216,576.83
其他设备	107,787.65	/	/	109,256.49

本期折旧额：318,854.17 元。

(十) 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
固定资产清理		7,211.61	车辆报废
合计		7,211.61	/

(十一) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	2,825,761.02		319,897.50		2,505,863.52
合计	2,825,761.02		319,897.50		2,505,863.52

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
应付未付工程款	9,919,165.84	17,964,074.23
已计提未支付土地增值税		1,753,421.00
未实现内部交易损益	15,172,263.41	15,172,263.41
小计	25,091,429.25	34,889,758.64
递延所得税负债：		

资产评估增值	2,739,028.85	2,817,109.67
小计	2,739,028.85	2,817,109.67

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
应付未付工程款	39,731,525.87
未实现内部交易损益	60,689,053.64
小计	100,420,579.51
可抵扣差异项目：	
资产评估增值	10,956,115.40
小计	10,956,115.40

(十三) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	19,906,063.84	187,211.45	236,121.79		19,857,153.50
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,450,000.00				1,450,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值					

准备					
十四、其他					
合计	21,356,063.84	187,211.45	236,121.79		21,307,153.50

**(十四) 短期借款:****1、 短期借款分类:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	

**(十五) 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	3,404,804.18	6,506,535.86
1-2 年	48,803,395.30	107,916,883.04
2-3 年	6,739,030.85	9,455,180.95
3 年以上	13,772,276.06	13,775,376.06
合计	72,719,506.39	137,653,975.91

**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
舜元建设(集团)有限公司	29,029,767.39	未付工程款
通州建总集团有限公司	5,006,388.17	未付工程款
上海新马建设(集团)有限公司	2,730,000.00	未付工程款
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款
浙江建安实业集团股份有限公司	2,301,111.24	未付工程款

**(十六) 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	128,546,644.48	164,756,162.33
1-2 年	137,139,834.81	139,456,834.81
2-3 年	1,153,084.68	1,153,084.68
3 年以上	314,122.66	314,122.66
合计	267,153,686.63	305,680,204.48

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

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

### 3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

客户名称	金额	未结转原因
桥东二期旧改项目	135,764,835.00	未交房

#### (十七) 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		6,157,570.64	6,157,570.64	
二、职工福利费				
三、社会保险费		1,704,163.90	1,728,673.60	-24,509.70
四、住房公积金		461,933.00	464,404.00	-2,471.00
五、辞退福利				
六、其他	11,120.90	1,549.80		12,670.70
七、工会经费和职工教育经费	653,159.59	120,716.57	1,640.00	772,236.16
合计	664,280.49	8,445,933.91	8,352,288.24	757,926.16

#### (十八) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	3,635,632.08	6,418,374.69
企业所得税	7,685,806.34	31,909,619.26
个人所得税	169,291.85	267.37
城市维护建设税	389,489.40	583,227.14
教育费附加	155,208.08	294,295.92
河道管理费	56,660.52	82,931.73
房产税	394,903.95	384,543.75
土地增值税	42,657,781.15	26,981,952.14
土地使用税	284,693.90	1,677,752.00
其他	10,164.41	248,549.40
合计	55,439,631.68	68,581,513.40

#### (十九) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	9,185,009.55	6,246,980.29
合计	9,185,009.55	6,246,980.29

#### (二十) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
上海市闸北区国有资产	18,255,221.72	12,139,457.93	

监督管理委员会			
南京长恒实业有限公司	1,911,498.64	1,262,310.42	
合计	20,166,720.36	13,401,768.35	/

**(二十一) 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	888,276,590.23	1,321,592,116.65
1-2 年	14,642,679.59	14,955,315.59
2-3 年	749,855,993.05	816,741,239.05
3 年以上	383,737,804.67	583,662,804.67
合计	2,036,513,067.54	2,736,951,475.96

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
上海北方企业(集团)有限公司	205,720.00	105,720.00
上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
上海市闸北区国有资产监督管理委员会	509,652,083.33	
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
上海北方物业管理有限公司	11,676.60	23,353.20
合计	512,365,311.93	2,624,905.20

**3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明**

债权人	金额	未偿还原因
闸北区财政局	306,282,375.00	项目尚在开发
上海市闸北区轨道交通建设有限公司	300,000,000.00	项目尚在开发
上海市闸北区国有资产投资公司	440,000,000.00	项目尚在开发
闸北区建委	40,475,683.50	未付旧区改造款
西藏北路动拆迁补偿费	13,010,539.98	未付的动迁补偿款

**4、 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容**

本期增加应付上海市闸北区国有资产监督管理委员会款项 509,652,083.33 元, 为 5 亿元借款及第二季度利息。

**(二十二) 1 年内到期的非流动负债:****1、 1 年内到期的非流动负债情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		1,282,000,000.00

合计		1,282,000,000.00
----	--	------------------

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
保证借款		1,282,000,000.00
合计		1,282,000,000.00

(二十三) 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	3,998,210,000.00	1,716,000,000.00
保证借款	685,000,000.00	1,187,000,000.00
合计	4,683,210,000.00	2,903,000,000.00

2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
上海银行闸北支行	2013年1月4日	2015年12月30日	人民币	6.15	679,000,000.00	
兴业银行南外滩支行	2010年1月26日	2015年1月25日	人民币	6.9	685,000,000.00	687,000,000.00
浦发银行闸北支行	2013年2月8日	2015年12月30日	人民币	6.65	582,000,000.00	
建行闸北支行3606	2012年12月31日	2015年12月30日	人民币	5.8425	796,000,000.00	800,000,000.00
建行闸北支行	2012年3月26日	2015年3月25日	人民币	6.56	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	/	/	/	/	3,242,000,000.00	1,987,000,000.00

(二十四) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	575,704,998.00						575,704,998.00

(二十五) 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	75,978,709.30			75,978,709.30
合计	75,978,709.30			75,978,709.30

**(二十六) 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	521,123,564.65	/
调整后 年初未分配利润	521,123,564.65	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	54,688,567.41	/
应付普通股股利	10,362,689.96	
期末未分配利润	565,449,442.10	/

**(二十七) 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	391,457,222.00	357,411,493.90
其他业务收入	48,077,576.70	41,729,592.20
营业成本	263,717,805.14	227,832,342.97

**2、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	391,457,222.00	251,749,942.85	357,411,493.90	221,204,689.77
销售代理		1,235,010.00		1,587,939.18
合计	391,457,222.00	252,984,952.85	357,411,493.90	222,792,628.95

**3、 主营业务（分产品）**

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
和源企业广场	67,826,386.00	47,035,066.27	38,521,601.00	25,523,086.18
和源福邸	28,536,743.00	12,961,850.41	8,035,713.00	2,995,198.70
车位	17,357,000.00	14,197,800.00	5,038,000.00	3,374,200.00
彭浦十期商铺	690,148.00	233,931.51	12,127,456.00	1,908,496.73
和源祥邸	253,662,488.00	163,587,450.02	203,055,496.00	134,568,700.62
彭浦十期 c 块一期	5,510,457.00	4,035,714.04	73,291,668.20	44,919,673.28
北方佳苑车库	9,532,000.00	6,000,000.00	3,500,000.00	2,200,000.00
和兰苑二期、富友家园	4,920,000.00	1,807,289.20	12,561,559.70	4,972,503.71

彭浦十期车位	3,422,000.00	1,890,841.40	1,280,000.00	742,830.55
销售代理		1,235,010.00		1,587,939.18
合计	391,457,222.00	252,984,952.85	357,411,493.90	222,792,628.95

**(二十八) 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	22,506,378.05	20,300,836.36	5%
城市维护建设税	1,575,446.46	1,421,058.58	7%
教育费附加	1,114,508.47	941,800.68	5%
土地增值税	28,718,166.38	24,403,433.78	30-60%
其他	228,616.85	297,716.70	
合计	54,143,116.21	47,364,846.10	/

**(二十九) 销售费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
售楼处费用	143,208.65	567,990.72
营销费用	27,941.00	1,601,784.30
交易手续费	114,196.00	264,980.00
合计	285,345.65	2,434,755.02

**(三十) 管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人力成本	8,646,868.39	7,348,026.32
日常费用	7,140,829.36	6,175,417.11
专业服务费	1,647,437.25	1,943,543.90
税金	2,843,667.56	3,153,686.84
折旧	316,715.47	324,327.39
低值易耗品	1,939.00	
递延及其他资产摊销	319,897.50	
其他	617,237.00	196,285.50
合计	21,534,591.53	19,141,287.06

**(三十一) 财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,917,895.72	11,419,708.34
减：利息收入	-455,956.40	-1,533,109.10
手续费	77,336.90	69,610.44
合计	24,539,276.22	9,956,209.68

**(三十二) 投资收益：****1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,300,000.00	1,200,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,630,139.02	-1,042,593.53
合计	-1,330,139.02	157,406.47

2、按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海农村商业银行	1,300,000.00	1,200,000.00	
合计	1,300,000.00	1,200,000.00	/

3、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	1,173,394.89	1,857,278.03	
西藏国能矿业发展有限公司	-3,050,457.28	-2,899,871.56	
西藏旺盛投资有限公司	-26,686.63		
泉州市上实置业有限公司	-726,390.00		本期新增投资
合计	-2,630,139.02	-1,042,593.53	/

(三十三) 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	-48,910.34	-201,194.74
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	-48,910.34	-201,194.74

(三十四) 营业外收入：

1、营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		80,000.00	
违约金、罚款收入	1,557.00	22,110.00	1,557.00
合计	1,557.00	102,110.00	1,557.00

**(三十五) 营业外支出：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	200,000.00		200,000.00
罚款、滞纳金支出	8,734.20	5,750.79	8,734.20
合计	208,734.20	5,750.79	208,734.20

**(三十六) 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	18,817,343.10	23,933,206.63
合计	18,817,343.10	23,933,206.63

**(三十七) 现金流量表补充资料：****1、 现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	55,008,914.97	68,933,399.06
加：资产减值准备	-48,910.34	-201,194.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,678.78	-235,286.09
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	319,897.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	24,539,276.22	9,956,209.68
投资损失（收益以“-”号填列）	1,330,139.02	-157,406.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,798,329.39	11,159,308.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-78,080.82	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-539,319,134.29	-1,074,200,269.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-248,740,006.34	173,344,497.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-507,244,650.57	300,794,459.29

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,204,348,546.48	-510,606,282.48
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	50,078,086.60	337,411,798.65
减: 现金的期初余额	888,089,837.95	1,170,798,953.40
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	-838,011,751.35	-833,387,154.75

## 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	50,078,086.60	888,089,837.95
其中: 库存现金	146,665.54	197,459.91
可随时用于支付的银行存款	49,899,608.59	887,866,486.76
可随时用于支付的其他货币资金	31,812.47	25,891.28
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	50,078,086.60	888,089,837.95

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
闸北区国资委	其他	大统路480号				59.02	59.02		425082427

### (二) 本企业的子公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海北	有限责	秣陵路	陈卫东	房地产	45,549.48	100	100	133045886

方城市 发展投 资有限 公司	任公司	100 号 1501 室		开发				
上海国 投置业 有限公 司	有限责 任公司	天目中 路 380 号 2302 室	陈卫东	房地 产类	30,000	100	100	631609445
上海和 田城市 建设开 发公司	有限责 任公司	西藏北 路 1628 号 3-6 楼	曾云	房地 产类	2,000	100	100	13302257X
上海越 秀置业 有限公 司	有限责 任公司	秣陵路 100 号 1502 室	曾云	房地 产类	1,000	70	70	607378472
上海地 产北方 建设有 限公司	有限责 任公司	天目中 路 380 号 2301-03 室	陈卫东	房地 产类	18,000	100	100	685474443
上海北 方广富 林有限 公司	有限责 任公司	文汇路 1128 号 501 室	陈卫东	房地 产类	5,000	100	100	560139668

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资 单位名 称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资本	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位 表决权 比例(%)	组织机构 代码
二、联营企业								
上海 北北 方 小 额 贷 款 股 份 有 限 公 司	有限 责 任	中 兴 路 1286 号 202 室	曾云	一 般 金 融	10,000.00	20	20	697239336
西藏 国 能 矿 业 发 展 有 限 公 司	有限 责 任	阿 里 地 区 日 土 县 国 土 局 院 内	曾云	矿 业	10,000.00	41	41	783528484
西藏 旺	有限 责	拉 萨 经	白 玛 才	矿 业 投	1,000.00	27	27	585775070

盛投资公司	任	济技术 开发区 阳光新 城别墅 A4 号	旺	资				
泉州市 上实置 业有限 公司	有限责 任	泉州 市丰 泽区 通港 西街 宝珊 花园 海晖 路 16 号	朱贤麟	房地 产开 发	11,764.00	45	45	561693441

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海北方企业（集团）有限公司	关联人（与公司同一董事长）	132272040
上海北方物业管理有限公司	其他	746199896
上海北方企业集团房地产经纪有限公司	其他	758449602
上海新和田投资发展有限公司	其他	134692161
上海和泰花园物业管理公司	其他	630704512
上海市和田地区深化治理办公室	其他	E78935051
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	其他	833016242
上海建政房地产开发公司	其他	133021972
上海海爽实业有限公司	其他	631442710
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	其他	697239336
西藏国能矿业发展有限公司	其他	783528484
上海和诚房地产有限公司	其他	74190885X
泉州市上实置业有限公司	其他	561693441

(五) 关联交易情况

1、 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	685,000,000.00	2015 年 1 月 26 日~ 2017 年 1 月 25 日	否
泉州市上实置业有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	273,650,000.00	2018 年 1 月 23 日~ 2020 年 1 月 22 日	否
上海北方城市发展投资有限	上海北方广富林置业有限公司	326,060,000.00	2014 年 12 月 15 日~ 2016 年 12 月 14 日	否

公司				
上海北方城市发展投资有限公司	上海地产北方有限公司	500,000,000.00	2015 年 3 月 21 日~ 2017 年 3 月 21 日	否
上海北方企业(集团)有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	101,000,000.00	2016 年 6 月 26 日~ 2018 年 6 月 26 日	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海国投置业有限公司	260,000,000.00	2016 年 1 月 28 日~ 2018 年 1 月 27 日	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海北方广富林置业有限公司	300,000,000.00	2014 年 2 月 4 日~ 2016 年 2 月 3 日	否

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海北方企业(集团)有限公司			2,000,000.00	
其他应收款	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
其他应收款	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	18,500.00	18,500.00	24,800.00	24,800.00
其他应收款	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他应收款	泉州市上实置业有限公司	252,000,000.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北方物业管理有限公司		942,191.69
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
其他应付款	上海北方企业(集团)有限公司	205,720.00	105,720.00
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
其他应付款	上海市闸北区国有资产监督管理委员会	509,652,083.33	
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00

	司		
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	11,676.60	23,353.20
其他应付款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司		38,956.00

**七、 股份支付：**

无

**八、 或有事项：**

无

**九、 承诺事项：**

无

**十、 资产负债表日后事项：**

**(一) 其他资产负债表日后事项说明**

公司于 2013 年 8 月 13 日收到账面其他应收款中反映的上海星舜置业有限公司划入的上半年服务费 4,855,425.00 元。

**十一、 母公司财务报表主要项目注释**

**(一) 应收账款：**

**1、 应收账款按种类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合 2					2,000,000.00	100.00		
组合小计					2,000,000.00	100.00		
合计		/		/	2,000,000.00	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计				2,000,000.00	100.00	
合计				2,000,000.00	100.00	

**2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况**

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

**(二) 其他应收款：**

**1、其他应收款按种类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	257,000.00	0.03	12,730.00	4.95	21,754,000.00	12.20	217,700.00	1.00
组合 2	770,378,765.24	99.97			156,545,155.71	87.80		
组合小计	770,635,765.24	100.00	12,730.00	0.00	178,299,155.71	100.00	217,700.00	0.12
合计	770,635,765.24	/	12,730.00	/	178,299,155.71	/	217,700.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	3,000.00	1.17	30.00	21,750,000.00	99.98	217,500.00
1 至 2 年	254,000.00	98.83	12,700.00	4,000.00	0.02	200.00
合计	257,000.00	100.00	12,730.00	21,754,000.00	100.00	217,700.00

**2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况**

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

**3、其他应收账款金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
上海北方城市发展投资有限公司	全资子公司	469,726,553.91	1 年以内	60.95
泉州上实置业有限公司	公司对其投资 45%	252,000,000.00	1 年以内	32.70
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	48,652,211.33	1 年以内	6.31
西藏鑫辉商贸有限公司	非关联方	250,000.00	1-2 年	0.03
个人	非关联方	4,000.00	1-2 年	0.01
合计	/	770,632,765.24	/	100.00

**4、其他应收关联方款项情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海北方城市发展投资	全资子公司	469,726,553.91	60.95

有限公司			
泉州上实置业有限公司	公司对其投资 45%	252,000,000.00	32.70
上海国投置业有限公司	全资子公司的子公司	48,652,211.33	6.31
合计	/	770,378,765.24	99.96

### (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海北方城市发展投资有限公司	1,207,008,959.40	1,207,008,959.40		1,207,008,959.40			100	100
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.72	48,101,312.72		48,101,312.72			100	100
上海沪欣房地产发展有限公司	14,526,866.14	14,526,866.14		14,526,866.14			5	5

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
-------	------	------	------	------	------	----------	------	---------------	----------------

西藏国能矿业发展有限公司	248,695,411.00	240,093,990.04	-3,050,457.28	237,043,532.76				41	41
西藏旺盛投资有限公司	2,700,000.00	2,704,174.61	-26,686.63	2,677,487.98				27	27
泉州市上实置业有限公司	212,805,249.52		212,078,859.52	212,078,859.52				45	45

(四) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	14,514,751.00	12,894,437.03
营业成本	1,235,010.00	1,587,939.18

2、 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售代理	14,514,751.00	1,235,010.00	12,894,437.03	1,587,939.18

合计	14,514,751.00	1,235,010.00	12,894,437.03	1,587,939.18
----	---------------	--------------	---------------	--------------

### 3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售代理	14,514,751.00	1,235,010.00	12,894,437.03	1,587,939.18
合计	14,514,751.00	1,235,010.00	12,894,437.03	1,587,939.18

### (五) 投资收益：

#### 1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,803,533.91	-2,899,871.56
合计	-3,803,533.91	-2,899,871.56

#### 2、 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
西藏国能矿业发展有限公司	-3,050,457.28	-2,899,871.56	
西藏旺盛投资有限公司	-26,686.63		
泉州市上实置业有限公司	-726,390.00		本期新增投资
合计	-3,803,533.91	-2,899,871.56	/

### (六) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-9,573,825.30	-1,091,320.62
加：资产减值准备	-204,970.00	2,500.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,112.10	55,998.12
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	14,404,557.45	3,772,796.16
投资损失（收益以“-”号填列）	3,803,533.91	2,899,871.56
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）	-246,275,104.39	434,003.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-18,534,820.89	7,808,240.47
其他		-15,201,901.22
经营活动产生的现金流量净额	-256,324,517.12	-1,319,811.66
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	827,758.21	28,663,256.48
减：现金的期初余额	32,932,922.79	18,831,235.80
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	-32,105,164.58	9,832,020.68

## 十二、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-207,177.2
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,855,425.00
所得税影响额	-1,162,061.95
合计	3,486,185.85

### (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.58	0.095	0.095
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.28	0.089	0.089

## 第九节 备查文件目录

一、 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：朱贤麟

西藏城市发展投资股份有限公司

2013 年 8 月 26 日