

西藏城市发展投资股份有限公司

审阅报告及备考财务报表

2015 至 2016 年度

# 西藏城市发展投资股份有限公司

## 审阅报告及备考财务报表

(2015年1月1日至2016年12月31日止)

	目录	页次
一、	审阅报告	
二、	备考财务报表	1-3
	备考财务报表附注	1-85

## 审阅报告

信会师报字[2017]第 ZA11840 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称贵公司）按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制的备考财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表、2015 年度、2016 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。这些备考财务报表的编制是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问贵公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考财务报表没有按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2015 年度、2016 年度的备考合并经营成果。

本备考审阅报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会报送发行股份购买资产并配套募集资金使用，不得用于其他方面。如将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所无关。



中国·上海

中国注册会计师：

张松柏



中国注册会计师：

曹毅



二〇一七年四月十日

西藏城市发展投资股份有限公司  
备考合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,173,086,494.19	2,225,741,843.75
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	701,869,863.01	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	324,368,447.20	120,394,024.73
预付款项	2,178,591.32	2,517,984.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	11,387,790.92	3,484,135.77
应收股利	15,000,000.00	
其他应收款	319,932,150.60	342,911,008.61
买入返售金融资产		
存货	6,013,185,548.36	7,597,597,193.42
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,554,093,384.61	1,402,909,988.68
<b>流动资产合计</b>	<b>10,115,102,270.21</b>	<b>11,695,556,179.43</b>
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	17,100,000.00	17,100,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	269,542,613.35	284,827,107.69
投资性房地产	91,986,830.73	97,705,406.61
固定资产	499,054,687.33	511,236,085.71
在建工程	69,319,025.91	52,871,739.66
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产	15,837,412.59	14,765,322.77
油气资产		
无形资产	125,504,996.41	105,814,478.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,932,492.84	906,376.02
递延所得税资产	15,715,367.27	12,046,458.83
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,105,993,426.43</b>	<b>1,097,272,975.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,221,095,696.64</b>	<b>12,792,829,154.95</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

李

主管会计工作负责人:

王

会计机构负责人:

陈

西藏城市发展投资股份有限公司

备考合并资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：		
短期借款		82,870,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	167,072,471.33	255,710,185.35
预收款项	238,881,360.95	2,097,081,517.88
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,089,937.66	2,104,207.37
应交税费	112,178,631.43	75,141,655.36
应付利息	18,417,519.63	17,703,087.54
应付股利		30,883,030.37
其他应付款	1,682,264,759.89	1,858,822,908.47
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,300,000,000.00	46,000,000.00
其他流动负债	11,369,345.51	
流动负债合计	3,532,274,026.40	4,466,316,592.34
非流动负债：		
长期借款	2,478,015,000.00	3,172,650,000.00
应付债券	894,054,011.74	893,019,804.30
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,192,463.11	2,348,624.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,374,261,474.85	4,068,018,429.05
负债合计	6,906,535,501.25	8,534,335,021.39
所有者权益：		
归属于母公司所有者权益合计	4,309,594,906.95	4,248,715,293.58
少数股东权益	4,965,288.44	9,778,839.98
所有者权益合计	4,314,560,195.39	4,258,494,133.56
负债和所有者权益总计	11,221,095,696.64	12,792,829,154.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



西藏城市发展投资股份有限公司  
备考合并利润表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	2,794,005,253.69	802,126,999.44
其中: 营业收入	2,794,005,253.69	802,126,999.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,733,425,466.20	762,762,906.19
其中: 营业成本	2,425,519,865.71	578,728,172.68
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	110,605,185.68	47,280,968.94
销售费用	51,874,501.04	22,641,922.14
管理费用	70,196,170.01	71,337,509.24
财务费用	73,962,907.26	41,292,906.18
资产减值损失	1,266,836.50	1,481,427.01
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	1,869,863.01	
投资收益 (损失以“-”号填列)	26,821,822.09	33,813,623.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-19,984,494.34	-1,302,328.44
汇兑收益 (损失以“-”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	89,271,472.59	73,177,716.43
加: 营业外收入	45,399.18	28,409,663.95
其中: 非流动资产处置利得	92.00	2.00
减: 营业外支出	1,160,266.66	2,175,191.58
其中: 非流动资产处置损失	53,679.38	1,101,271.15
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	88,156,605.11	99,412,188.80
减: 所得税费用	25,773,278.75	40,515,249.09
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	62,383,326.36	58,896,939.71
归属于母公司所有者的净利润	67,196,877.90	59,647,514.87
少数股东损益	-4,813,551.54	-750,575.16
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	62,383,326.36	58,896,939.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	67,196,877.90	59,647,514.87
归属于少数股东的综合收益总额	-4,813,551.54	-750,575.16
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益 (元/股)	0.07	0.07
(二) 稀释每股收益 (元/股)	0.07	0.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

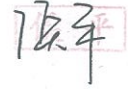

企业法定代表人:


主管会计工作负责人:


会计机构负责人:

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2007年5月，公司股东江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有本公司27,003,800股限售流通股被山东省青岛市中级人民法院通过司法拍卖划转至自然人陈平名下。根据公司2007年第二次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司于2007年3月30日正式更名为“西藏雅砻藏药股份有限公司”。

2009年11月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准，公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）概括转让所有资产及负债并妥善处理或有负债的同时，以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称“闸北区国资委”）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）100%的股权，公司新增股份的价格依据截止2009年2月5日前20个交易日公司股票交易均价确定为2.92元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（DZ090034045），截止2009年1月31日，北方城投的净资产评估值为101,277.76万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投100%的股权交易价格为人民币101,277.76万元，公司将向闸北区国资委发行股票346,841,655股，闸北区国资委以北方城投100%的股权认购该部分股票，北方城投100%的股权折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足。

公司本次增资前的注册资本为人民币228,863,343.00元，已由西藏天华会计师事务所于2007年6月18日出具藏天华验字（2007）003号验资报告审验。本期公司向上海闸北区国资委非公开发行股票346,841,655股，已经立信会计师事务所有限公司审验，并于2009年12月10日出具信会师报字（2009）24735号《验资报告》；截



至2009年12月4日止，变更后的累计股本为人民币575,704,998.00元，其中，闸北区国资委持有雅砻藏药60.25%的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药的主营业务也因此发生了改变，成为经营房地产业务的上市公司。2010年公司收购西藏国能矿业发展有限公司，开始涉足资源业务。

根据公司2009年度股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司于2010年3月17日正式更名为“西藏城市发展投资股份有限公司”。

2014年9月26日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]986号《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司非公开发行不超过156,726,500股新股。本次发行最终价格确定为9.74元/股，发行股票数量153,508,665股，募集资金总额为1,495,174,397.10元，扣除发行费用总额24,952,910.39元后，公司募集资金净额为1,470,221,486.71元，其中计入注册资本人民币为153,508,665.00元，计入资本公积1,316,712,821.71元。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，于2014年10月31日出具信会师报字（2014）114487号《验资报告》；本次发行新增股份已于2014年11月17日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币729,213,663.00元。

2015年1月23日，公司已完成非公开发行股份相关工商变更登记手续，并且已取得西藏自治区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

2016年6月6日公司收到大股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会的书面通知，经上海市静安区人民政府同意，其名称由“上海市闸北区国有资产监督管理委员会”变更为“上海市静安区国有资产监督管理委员会”。上海市闸北区国有资产监督管理委员会名称变更后，其持有本公司的股份、持股比例和控制关系不发生变化。注册地址：西藏自治区拉萨市金珠西路75号2楼。2012年同意将公司注册地址由“西藏拉萨市金珠西路56号西藏自治区商务厅办公楼10楼”变更为“西藏自治区拉萨市金珠西路75号2楼”法定代表人：朱贤麟。

公司经营范围：一般经营项目、对房地产投资、开发销售、咨询服务；矿业投资、金融投资、实业投资；建筑材料的经营；建筑工程的咨询服务（具体以经工商登记管理部门核准登记的为准）。

本财务报表业经公司董事会于2017年4月10日批准报出。

## 二、重大资产重组基本情况

### （一）交易基本情况

根据公司2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过的《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》（以下简称“《重组议案》”），公司与上海藏投酒店有限公司（以下简称“藏投酒店”）、泉州市上实置业

有限公司（以下简称“泉州上实”）及陕西国能锂业有限公司（以下简称“陕西国锂”）除西藏城投外的其他所有股东签署了《重组协议》。根据2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过调整后的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组草案》”），公司与藏投酒店、泉州上实及陕西国锂除西藏城投外的其他所有股东签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》和《发行股份购买资产协议》，拟以发行股份及支付现金相结合的方式收购藏投酒店100%的股权、收购泉州上实14.99%的股权、收购陕西国锂41.21%的股权（以下简称“标的资产”）。交易各方初步协商确定标的资产的交易价格为119,844.84万元，其中，收购西藏国能矿业发展有限公司持有的陕西国锂15.29%的股权以支付现金的方式支付，剩余交易对价均以发行股份的方式支付。本公司拟向藏投酒店、泉州上实及陕西国锂参与本次交易的除国能矿业外的股东发行股份购买标的资产，以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，发行价格为不低于定价基准日前120个交易日公司股票交易均价（除权除息后）的90%，即12.92元/股，发行股份数量共计为90,377,075.00股人民币普通股，股份对价为116,767.19万元。

本公司拟采用询价发行方式向不超过10名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，总金额不超过116,500.00万元，不超过本次交易总额的100.00%，所募配套资金将用于本次交易现金对价部分的支付、建设募投项目以及支付各中介机构费用。公司以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，本次发行股份募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价（除权除息后）的90%，即14.52元/股。根据拟募集配套资金的金额及发行价格下限计算，公司拟募集配套资金发行股份数量不超过80,234,159.00股。

根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0640077号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的藏投酒店股权评估价值为949,608,614.34元，对应100%股权评估价值为949,608,614.34元。

根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0642077号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的泉州上实股权评估价值为1,106,672,084.18元，对应14.99%股权评估价值为165,890,145.42元。

根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0629255号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的陕西国锂股权评估价值为201,285,116.21元，对应41.21%股权评估价值为82,949,596.39元。

## （二）上海藏投酒店有限公司基本情况

### 1、 历史沿革

上海藏投酒店有限公司（以下简称“藏投酒店”）由上海北方企业（集团）有限

公司出资组建，于2016年6月21日成立，取得上海市工商行政管理局核发注册号 91310106MA1FY29C9R 为企业法人营业执照，注册资本 10,000,000.00 元，法人代表：朱贤麟。由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字(2016)第 115463 号予以验证。上海市静安区人民政府办公室于 2016 年 10 月 20 日批示同意北方集团将其全资子公司上海藏投酒店有限公司股权无偿划转至静安区国资委。静安区国资委于 2016 年 10 月 27 日受让北方集团持有的藏投酒店 100%股权，法人代表变更为仇红梅。

2、 行业情况和重要产品

藏投酒店属于住宿业，主要产品为客房及餐饮服务。

3、 经营范围

主要营业范围：旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(三) 泉州市上实置业有限公司基本情况

1、 历史沿革

(1) 泉州市上实置业有限公司（以下简称“泉州上实”）由上海实业发展股份有限公司出资组建，于 2010 年 9 月 25 日批准成立，取得泉州市工商行政管理局核发注册号为 350500100053234 企业法人营业执照，注册资本 1,000 万元人民币，法人代表：柴会民，业经福建省久益华瑞会计师事务所有限公司出具的福久瑞内验字（2010）第 QH005 号验资报告验证。初始股东明细如下：

股东名称	出资比例	出资金额（人民币）
上海实业发展股份有限公司	100.00%	10,000,000.00
合计	100.00%	10,000,000.00

(2) 2010 年 12 月，公司股东会决议新增股东上海北方企业（集团）有限公司，新增股本 9,000 万元，变更后公司注册资本为 10,000 万元。法人代表变更为朱贤麟。本次验资业经泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具的泉久瑞内验字（2011）第 QH007 号验资报告验证。工商变更后的股东明细如下：

股东名称	出资比例	出资金额（人民币）
上海北方企业（集团）有限公司	90.00%	90,000,000.00
上海实业发展股份有限公司	10.00%	10,000,000.00
合计	100.00%	100,000,000.00

(3) 2011年11月8日, 公司股东会决议通过同意公司股东上海实业发展股份有限公司将持有的公司10%股权转让给股东上海北方企业(集团)有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	100.00%	100,000,000.00
合计	100.00%	100,000,000.00

(4) 2011年11月, 公司股东会决议新增股东厦门达沃斯投资管理有限公司, 新增注册资本1,764万元, 变更后的注册资本为人民币11,764万元。本次增资业经泉州市久益华瑞会计师事务所有限公司出具的泉久瑞内验字(2011)第QH103号验资报告验证。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	85.01%	100,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
合计	100.00%	117,640,000.00

(5) 2013年1月, 公司股东会决议同意股东上海北方企业(集团)有限公司将其持有的公司45%股权, 共计5,293.80万元股本转让给新股东西藏城市发展投资股份有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
上海北方企业(集团)有限公司	40.01%	47,062,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
西藏城市发展投资股份有限公司	45.00%	52,938,000.00
合计	100.00%	117,640,000.00

(6) 2014年11月, 公司股东会决议同意股东上海北方企业(集团)有限公司将其持有的公司40.01%股权, 共计4,706.20万元股本转让给西藏城市发展投资股份有限公司。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	17,640,000.00
西藏城市发展投资股份有限公司	85.01%	100,000,000.00
合计	100.00%	117,640,000.00

(7) 2014年12月, 公司股东会决议同意双方共同增资 588,166,098.00 元, 其中西藏城投增资 5 亿元, 厦门达沃斯按出资比例同比例增资 88,166,098.00 元。2015年1月23日, 厦门达沃斯投资管理有限公司增资款 88,166,098.00 元一次性支付到位, 相应的工商变更于 2015年1月26日完成。本次增资由立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字(2016)第116234号予以验证。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
厦门达沃斯投资管理有限公司	14.99%	105,806,098.00
西藏城市发展投资股份有限公司	85.01%	600,000,000.00
合计	100.00%	705,806,098.00

## 2、 行业性质和重要产品

泉州上实属于房地产业, 主要开发泉州市东海滩涂海宸尊域楼盘。

## 3、 经营范围

房地产开发经营; 对房地产业、滩涂围垦工程及建筑业等国家法律法规允许的项目进行投资; 物业管理; 酒店管理; 房产中介。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## (四) 陕西国能锂业有限公司基本情况

### 1、 历史沿革

(1) 陕西国能锂业有限公司(以下简称“陕西国锂”)由西藏国能矿业发展有限公司、厦门国锂投资有限公司及湖北东方国金投资集团有限公司共同出资设立组建的有限责任公司, 于 2012年4月13日取得西安市工商行政管理局核发的 610000100491721 号《企业法人营业执照》, 原注册资本为人民币 5,000 万元, 实收资本为人民币 5,000 万元。经陕西西秦金周会计师事务所有限责任公司审验, 并于 2012年4月13日出具陕秦金验字(2012)105号验资报告。初始股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
西藏国能矿业发展有限公司	48.00%	24,000,000.00
厦门国锂投资有限公司	28.00%	14,000,000.00
湖北东方国金投资集团有限公司	24.00%	12,000,000.00
合计	100.00%	50,000,000.00

(2) 2016年3月, 根据陕西国锂股东会决议和修改后的章程规定, 陕西国锂申请增加注册资本人民币10,700万元, 变更后的注册资本为人民币15,700万元。新增注册资本由西藏城市发展投资股份有限公司、厦门西咸实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司和上海明捷企业发展集团有限公司认缴, 变更注册资本后, 股东变为西藏城市发展投资股份有限公司、厦门西咸实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司、上海明捷企业发展集团有限公司、西藏国能矿业发展有限公司、厦门国锂投资有限公司和湖北东方国金投资集团有限公司。本次增资由立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字(2016)第116446号予以验证。工商变更后的股东明细如下:

股东名称	出资比例	出资金额(人民币)
西藏国能矿业发展有限公司	15.29%	24,000,000.00
厦门国锂投资有限公司	8.92%	14,000,000.00
湖北东方国金投资集团有限公司	7.64%	12,000,000.00
西藏城市发展投资股份有限公司	58.79%	92,300,000.00
厦门西咸实业有限公司	4.20%	6,600,000.00
湖北国能工业投资有限公司	2.87%	4,500,000.00
上海明捷企业发展集团有限公司(注)	2.29%	3,600,000.00
合计	100.00%	157,000,000.00

注: 上海明捷企业发展集团有限公司原名上海恒络经贸发展有限公司, 于2016年2月4日经上海市工商行政管理局核准更名。

## 2、 行业情况

陕西国能锂业属于锂及锂产品技术研发及加工行业、房地产业。

## 3、 经营范围

锂及锂产品的技术研发、加工、销售; 生产资料、日用百货、五金交电、建筑材料、装饰材料、电子设备、化工原料(易制毒、危险、监控化学品除外)的销售; 自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定或禁止公司经营的商品和技术除外); 房地产的开发、销售; 房屋租赁; 物业管理; 商务信息咨询(金融、证券、期货、基金投资咨询除外)。依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### 三、 备考合并财务报表的编制基础和假设

#### (一) 备考合并财务报表的编制基础

本备考财务报表是以本公司与拟收购的标的资产假设本次交易已在2015年1月1日完成，并依据本次重组完成后的构架、以持续经营为基础进行编制。根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》及其应用指南和准则解释的要求和中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，在此基础上编制2015年度及2016年度的备考财务报表。本备考财务报表根据以下假设基础编制：

- 1、 本公司董事会及股东大会批准本次交易正式方案；
- 2、 本次交易经中国证监会并购重组委员会工作会议审核通过，并经中国证监会核准；
- 3、 本备考财务报表假设2015年1月1日本公司已经持有泉州上实、陕西国锂及藏投酒店100%股权，基于简单考虑，本备考财务报表净资产按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目；
- 4、 收购泉州上实、陕西国锂及藏投酒店的费用及税务等影响不在备考财务报表中反映；
- 5、 本备考财务报表中藏投酒店财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具信会师报字[2017]第ZA10678号《审计报告》；
- 6、 本备考财务报表中泉州上实财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具信会师报字[2017]第ZA10680号《审计报告》；
- 7、 本备考财务报表中陕西国锂财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具信会师报字[2017]第ZA10681号《审计报告》；
- 8、 根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0640077号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的藏投酒店股权评估价值为949,608,614.34元，对应100%股权评估价值为949,608,614.34元，交易各方初步协商确定标的资产的交易价格为949,608,614.34元。根据2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过的《重组草案》，公司以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，发行价格为不低于定价基准日前120个交易日公司股票交易均价（除权除息后）的90%，即12.92元/股，发行股份数量共计为73,499,118.00股人民币普通股，股份对价为人民币949,608,614.34元；本备考财务报表假设2015年1月1日以12.92元/股发行73,499,118.00股人民币普通股购买标的资产，计入归属于母公司所有者的净资产；

- 9、根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0642077号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的泉州上实股权评估价值为1,106,672,084.18元，对应14.99%股权评估价值为165,890,145.42元，交易各方初步协商确定标的资产的交易价格为165,890,145.42元。根据2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过的《重组草案》，公司以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，发行价格为不低于定价基准日前120个交易日公司股票交易均价（除权除息后）的90%，即12.92元/股，发行股份数量共计为12,839,794.00股人民币普通股，股份对价为人民币165,890,145.42元；本备考财务报表假设2015年1月1日以12.92元/股发行12,839,794.00股人民币普通股购买标的资产，计入归属于母公司所有者的净资产；
- 10、根据东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字[2016]沪第0629255号评估报告书，以2016年6月30日为基准日，本次交易拟购买的陕西国锂股权评估价值为201,285,116.21元，对应41.21%股权评估价值为82,949,596.39元，交易各方初步协商确定标的资产的交易价格为82,949,596.39元。根据2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过的《重组草案》，公司以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，发行价格为不低于定价基准日前120个交易日公司股票交易均价（除权除息后）的90%，即12.92元/股，发行股份数量共计为4,038,163.00股人民币普通股，股份对价为人民币52,173,102.12元；本备考财务报表假设2015年1月1日以12.92元/股发行4,038,163.00股人民币普通股购买标的资产，计入归属于母公司所有者的净资产；另以现金支付的对价30,776,494.27元计入其他应付款。
- 11、根据2016年11月24日第七届董事会第十五次临时会议审议通过的《重组草案》，公司以第七届董事会第十五次临时会议决议公告日为发行价格定价基准日，发行价格为不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价（除权除息后）的90%，即14.52元/股，向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集资金，发行股份不超过80,234,159.00股（含80,234,159.00股），募集资金总额不超过1,164,999,988.68元。本备考财务报表假设2015年1月1日以14.52元/股发行80,234,159.00股人民币普通股，募集资金共计1,164,999,988.68元计入归属于母公司所有者的净资产。
- 12、实际交易完成后，本公司将按照《企业会计准则第20号——企业合并》及其应用指南的要求，合理确定股权交易的购买日（合并日），以该购买日（合并日）为基准日，进行以购买对价分摊为目的的评估，据以确定被购买方的各项资产、负债的购买日公允价值（合并日账面价值），作为今后纳入法定的合并



财务报表的起点和基础。在上述假设的前提下，公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制备考财务报表。

## （二） 备考财务报表的编制方法

### 1、 上海藏投酒店有限公司

本次公司以发行股份的方式向上海市静安区国有资产监督管理委员会购买藏投酒店100%股权，从而全资合并藏投酒店。因静安区国资委为西藏城投实际控制人，本次企业合并会计上应认定为同一控制下企业合并，按照《企业会计准则——企业合并》的要求进行会计处理，即：公司在合并中取得的藏投酒店的资产、负债维持其原账面价值计量，本公司在编制备考合并报表时将2015年1月1日藏投酒店模拟净资产作为长期股权投资成本，按照发行股份73,499,118.00股，发行价格为人民币12.92元/股，共计949,608,614.34元与2015年1月1日藏投酒店模拟净资产的差额计入资本公积。

### 2、 泉州市上实置业有限公司

本次公司以发行股份的方式向厦门达沃斯投资管理有限公司购买泉州上实14.99%股权。鉴于公司已持有泉州上实85.01%股权，故本次收购剩余14.99%的股权，系按照《企业会计准则——企业合并》的相关规定进行会计处理，即：母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权的，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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。由于公司拟向泉州上实参与本次交易的股东发行股份购买标的资产，交易价格为165,890,145.42元，以12.92元/股发行人民币普通股12,839,794.00股购买相关资产，本公司在编制备考财务报表时，按照发行股份12,839,794.00股，发行价格为人民币12.92元/股，共计165,890,145.42元作为追加长期股权投资成本；

### 3、 陕西国能锂业有限公司

本次公司向厦门国锂投资有限公司、湖北东方国金投资集团有限公司、厦门西威实业有限公司、湖北国能工业投资有限公司、上海明捷企业发

展集团有限公司、西藏国能矿业发展有限公司等6名交易对方以发行股份及支付现金相结合的方式，购买以上6名交易对方合计持有陕西国锂41.21%股权。鉴于公司已持有陕西国锂58.79%股权，故本次收购剩余41.21%股权，系按照《企业会计准则——企业合并》的相关规定进行会计处理，即：母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权的，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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。由于公司拟向陕西国锂参与本次交易的股东发行股份购买标的资产，交易价格为82,949,596.39元，以12.92元/股发行人民币普通股4,038,163.00股购买相关资产，另以现金支付的对价30,776,494.27元。本公司在编制备考财务报表时，按照发行股份4,038,163.00股，发行价格为人民币12.92元/股，以及现金支付30,776,494.27元，共计82,949,596.39元作为追加长期股权投资成本；

#### 4、 募集配套资金

本公司以14.52元/股发行人民币普通股80,234,159.00股作为本次发行股份购买资产的配套资金，按发行股份募集的资金1,164,999,988.68元作为其他流动资产。

由于前述备考合并财务报表与实际收购交易完成后的合并财务报表编制基础存在差异，因此本备考合并财务报表仅供本次拟实施的发行股份购买资产并配套募集资金之参考，不适用于其他用途。

#### (三) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

#### 四、 重要会计政策及会计估计

##### (一) 遵循企业会计准则的声明

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

##### (二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包

括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

#### (2) 处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时,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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- iv. 一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的,在丧失控制权之前,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### (3) 购买子公司少数股权

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自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,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。

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,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) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 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。

#### (九) 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。

资产负债表日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。

##### 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。

处置境外经营时，将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。

#### (十) 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

#### (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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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严重下降，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。

### （十一）应收款项坏账准备

#### 1、 单项金额重大并单独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。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,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款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

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

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。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为:拟开发土地、开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货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

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用地的土地核算方法:

纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;

连同房产整体开发的项目,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊计入商品房成本。

#### 7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；  
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### 8、 维修基金的核算方法

按《上海市商品住宅维修基金管理办法》及其他各地的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

### (十三) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 2、 初始投资成本的确定

##### (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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## （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。

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和应支付的相关税费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。

## 3、 后续计量及损益确认方法

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵

销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号—企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易,该资产构成业务的,按照本附注“三、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

#### (十四) 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。

#### (十五) 固定资产

##### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能

够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20~50	3、5	1.90~4.85
运输设备	年限平均法	5~6	3、5	15.83~19.40
通用设备	年限平均法	4~5	3、5	19.00~24.25
其他设备	年限平均法	4~5	3、5	19.00~24.25

### 3、 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。

### (十六) 在建工程

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必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

### (十七) 生物资产

- 1、 本公司的生物资产系生产性生物资产。



- 2、生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。  
本公司的生产性生物资产系产出葡萄的葡萄树。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。
- 3、生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## (十八) 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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或对外销售的，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、 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (十九) 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。

(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	40、50年	土地使用权年限
土地承包经营权	30年	土地流转期限

每年度终了,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、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

### (二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

## (二十一) 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。

## (二十二) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

## (二十三) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等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、 各类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。

## (二十四) 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。

其中: 房地产销售

- (1) 工程已建造完工,经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书,履行了合同规定的义务,价款已经取得或确信可以取得;
- (3) 办理了交房手续;
- (4) 成本能够可靠地计量。

其中: 客房及餐饮服务

对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的,在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

### 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。

## （二十五）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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 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。

## （二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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。

## (二十七) 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，确认为租赁相关收入。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相关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。

## (二十八) 关联方



一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

#### (二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

##### 1、 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

##### 2、 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

#### (三十) 重要会计政策和会计估计的变更

##### 1、 重要会计政策变更

###### (1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号)，适用于2016年5月1日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税、河道管理费从“管理费用”	调增税金及附加本年金额13,610,501.98元，调减管理费用本

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	年金额 13,610,501.98 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额 11,369,345.51 元，调减应交税费期末余额 11,369,345.51 元。
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 15,684,177.58 元，调增应交税费期末余额 15,684,177.58 元。

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
营业税	按应税营业收入计缴	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7
企业所得税（注1）	按应纳税所得额计缴	15、25
增值税（注2）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、5、6、11
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缴	30、40、50、60

注1：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%；其他公司所得税税率为25%。

注2：房地产老项目按照简易征收的方式纳税，征收率为5%。

(二) 税收优惠及批文

1、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%。

根据2011年1月25日西藏自治区人民政府文件《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发〔2011〕14号），对设在西藏自治区的各类企业（含西藏驻区外企业），在2011年至2020年期间，继续按15%的税率征收企业所得税。

2、根据藏国税发〔2014〕124号，“自2015年1月1日起至2017年12月31日止，暂免征收除采矿业和矿业权交易行为外，西藏自治区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分”。

六、合并财务报表项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	335,437.92	287,615.50
银行存款	1,172,711,496.50	2,225,414,770.61
其他货币资金	39,559.77	39,457.64
合计	1,173,086,494.19	2,225,741,843.75

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
履约保证金（注）	2,430,000.00	30,000,000.00
合计	2,430,000.00	30,000,000.00

注：2015年余额系子公司西安和润置业有限公司存放在监管账户的动拆迁安置房保证金，该款项转为活期存款；2016年余额系子公司上海北方广富林置业有限公司存放在监管账户的土方清运工程保证金。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	年初余额
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	701,869,863.01	
其中：结构性存款	701,869,863.01	
合计	701,869,863.01	

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

(三) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	2016年12月31日				2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	319,515,550.32	96.81			113,113,610.83	89.91		113,113,610.83
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,515,062.36	2.28	2,662,165.48	35.42	9,229,146.20	7.34	2,330,421.20	25.25
组合1					381,688.90	0.30		381,688.90
组合2					9,610,835.10	7.64	2,330,421.20	24.25
组合合计	7,515,062.36	2.28	2,662,165.48	35.42	9,610,835.10	7.64	2,330,421.20	24.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,024,223.00	0.91	3,024,223.00	100.00	3,084,223.00	2.45	3,084,223.00	100.00
合计	330,054,835.68	100.00	5,686,388.48		125,808,668.93	100.00	5,414,644.20	
					324,368,447.20			120,394,024.73

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	2016年12月31日			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例	
上海市静安区建设和交通委员会（注1）	293,745,913.09		0%	期后可收回
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室（注2）	25,769,637.23			

注1：系向静安区建交委收取的和源名城二期及和源馨苑房款。

注2：系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	1,828,639.92	18,286.40	1
1至2年	1,738,329.00	86,916.45	5
2至3年	704,350.00	70,435.00	10
3至4年	734,401.42	220,320.42	30
4至5年	486,269.62	243,134.81	50
5年以上	2,023,072.40	2,023,072.40	100
合计	7,515,062.36	2,662,165.48	

账龄	2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	5,281,052.76	52,810.52	1
1至2年	704,350.00	35,217.50	5
2至3年	734,401.42	73,440.14	10
3至4年	486,269.62	145,880.89	30
4至5年	0.49	0.24	50
5年以上	2,023,071.91	2,023,071.91	100
合计	9,229,146.20	2,330,421.20	

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 563,924.97 元；本期收回的坏账准备 292,180.69 元。

3、 本期无实际核销的应收账款

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2016年12月31日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海市静安区建设和交通委员会	293,745,913.09	89.00	
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	25,769,637.23	7.81	
上海悦佳物业管理有限公司	2,996,032.12	0.91	573,989.94
北方佳苑某租户	990,000.00	0.30	990,000.00
闸北区机关事务管理局	877,636.00	0.27	877,636.00
合计	324,379,218.44	98.29	2,441,625.94

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,178,591.32	100.00	1,520,509.47	60.39
1至2年			397,475.00	15.79
2至3年			600,000.00	23.82
3年以上				
合计	2,178,591.32	100.00	2,517,984.47	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	2016年12月31日	占预付款期末余额合计数的比例(%)
厦门丝路文化传播有限公司	700,000.00	32.13
厦门君和房地产策划行销售有限公司	660,955.60	30.34

预付对象	2016年12月31日	占预付款期末余额 合计数的比例(%)
陕西电力集团西咸新区供电分公司	357,836.61	16.43
上海未戎建筑装潢有限公司	228,000.00	10.47
陕西电力集团西安供电公司	34,319.67	1.58
合计	1,981,111.88	90.95

(五) 应收利息

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
委托贷款(注)	11,387,790.92	3,484,135.77
合计	11,387,790.92	3,484,135.77

注：系应收向西藏国能矿业发展有限公司委托贷款利息。

(六) 应收股利

被投资单位	期末余额	年初余额
上海星舜置业有限公司	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

(七) 其他应收款

1、其他应收款分类披露:

种类	2016年12月31日				2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备 金额	计提比 例(%)	账面余额		坏账准备 金额	计提比 例(%)	账面价值
	金额	比例(%)			金额	比例(%)			
单项金额重大并单独计提 坏账准备的其他应收款									
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款									
组合 1	36,396,041.39	10.78	15,340,553.93	42.15	37,777,064.98	14,345,461.71	37.97	23,431,603.27	
组合 2	7,113,122.03	2.11	2,274,030.87	31.97	50,022,424.83	2,274,030.87	4.55	47,748,393.96	
组合 3	294,037,571.98	87.11			271,731,011.38			271,731,011.38	
组合小计	337,546,735.40	100.00	17,614,584.80	5.22	359,530,501.19	16,619,492.58	4.62	342,911,008.61	
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款									
合计	337,546,735.40	100.00	17,614,584.80		359,530,501.19	16,619,492.58		342,911,008.61	



组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,704,974.07	57,049.73	1
1至2年	1,396,841.87	69,842.11	5
2至3年	15,008,158.36	1,500,815.84	10
3至4年	537,975.20	161,392.56	30
4至5年	393,276.40	196,638.20	50
5年以上	13,354,815.49	13,354,815.49	100
合计	36,396,041.39	15,340,553.93	

账龄	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	7,050,358.31	70,503.58	1
1至2年	16,354,381.78	817,719.13	5
2至3年	552,975.20	55,297.52	10
3至4年	454,534.20	136,360.26	30
4至5年	198,468.55	99,234.28	50
5年以上	13,166,346.94	13,166,346.94	100
合计	37,777,064.98	14,345,461.71	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
住宅物业保修金(注1)	24,998,642.99		
资金占用费及动迁成本(注2)	214,038,928.99		
土地保证金(注3)	55,000,000.00		
合计	294,037,571.98		

注1：按相关文件批复，公司孙公司上海国投置业有限公司及上海地产北方建设有限公司原支付的住宅物业保修金转由政府相关部门先行垫付，待项目质保期满后全额退回相关部门。

注2：系孙公司上海国投置业有限公司建设和源馨苑项目需向政府相关部门收取的资金占用费及动迁成本。

注3：系子公司西安和润置业有限公司与政府相关部门签订的《标牌市场及周边棚户区综合改造框架协议》中约定支付的土地保证金，该保证金将在签订《建设用地使用权出让合同》的时限内转为土地出让金。

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,014,726.19 元；本期收回的坏账准备 19,633.97 元；

3、 本期无实际核销的其他应收款

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款及借款	12,090,156.62	61,928,737.64
住宅物业保修金	35,839,378.01	35,839,378.01
股权补偿款		19,737,594.25
备用金、保证金及押金	2,663,658.17	2,749,573.72
资金占用费及动迁成本	214,038,928.99	171,394,774.14
土地保证金	55,000,000.00	55,000,000.00
其他	17,914,613.61	12,880,443.43
合计	337,546,735.40	359,530,501.19

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2016年12月31日	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市静安区建设和交通委员会	资金占用费及动迁成本	172,721,183.91	0-2年	51.17	
静安区财政局	资金占用费及动迁成本	41,317,745.08	1-2年	12.24	
西安市莲湖区大明宫遗址保护改造领导小组办公室	土地保证金	55,000,000.00	5年以上	16.29	
上海市静安区住房保障和房屋管理局	住宅物业保修金	24,998,642.99	1-2年	7.41	
上海市松江区住房保障和房屋管理局	住宅物业保修金	10,840,735.02	2-3年	3.21	1,084,073.50
合计		304,878,307.00		90.32	1,084,073.50

(八) 存货

1、 存货分类

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本(注)	4,329,345,926.90		4,329,345,926.90	3,505,519,395.91		3,505,519,395.91
开发产品(注)	1,237,661,036.09		1,237,661,036.09	3,641,665,980.60		3,641,665,980.60
拟开发土地	418,228,681.91		418,228,681.91	416,238,830.38		416,238,830.38
库存商品	28,229,903.46	280,000.00	27,949,903.46	34,452,986.53	280,000.00	34,172,986.53
合计	6,013,465,548.36	280,000.00	6,013,185,548.36	7,597,877,193.42	280,000.00	7,597,597,193.42

注：抵押情况详见附注十一/（一）/5。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2016年12月31日	2015年12月31日
泉州市东海组团C-3-1地块	2015年4月	2018年7月	2,942,808,924.95	855,372,164.72	559,006,145.53
桥东二期旧改项目	2009年9月	2018年12月	1,256,140,555.60	867,854,637.34	770,404,227.41
标牌市场及周边棚户区改造项目	2015年6月	2018年	3,400,000,000.00	593,866,336.63	359,502,864.91
余山和园二期	2011年8月	2017年	2,974,000,000.00	1,933,402,100.96	1,816,606,158.06
世界商贸文化之都，国际名品区	2016年10月	2018年	477,000,000.00	78,850,687.25	
合计			11,049,949,480.55	4,329,345,926.90	3,505,519,395.91

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	2015年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2016年12月31日
北方佳苑	2006年	7,009,757.79			7,009,757.79
和源名邸	2009年	1,155,929.28			1,155,929.28
越秀苑二期1号楼	2010年	936,760.08			936,760.08
和源福邸	2010年	14,813,213.75		1,320,000.00	13,493,213.75

项目名称	竣工时间	2015年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2016年12月31日
和源大楼	2010年	12,105,808.48		7,266,886.49	4,838,921.99
和源祥邸	2011年	5,850,000.00		5,250,000.00	600,000.00
和源企业广场	2011年	104,362,542.78		48,523,316.28	55,839,226.50
和源名城一期	2011年	24,401,846.04		4,568,445.58	19,833,400.46
大宁路街道新建厂房	2014年	8,594,561.99			8,594,561.99
和源名城二期	2014年	25,582,762.81		4,338,434.49	21,244,328.32
余山和园	2014年	1,077,731,950.42	2,871,237.00	249,075,881.59	831,527,305.83
和源馨苑	2015年	2,359,120,847.17		2,086,533,217.07	272,587,630.10
合计		3,641,665,980.59	2,871,237.00	2,406,876,181.50	1,237,661,036.09

(3) 拟开发土地:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2016年12月31日	2015年12月31日
泉州市东海组团 B-1/C-3-2 地块	2017年	2020年	2,763,742,732.95	418,228,681.91	416,238,830.38

2、 存货跌价准备

项目	2015年12	本期增加金额		本期减少金额		2016年12
	月31日	计提	其他	转回或转销	其他	
和泰花园地下车位	280,000.00					280,000.00

3、 报告期末存货资本化余额为 824,068,347.01 元。

(九) 其他流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
委托贷款(注)	371,200,000.00	237,910,000.00
预交及待抵扣增值税	15,684,177.58	
预交税金及附加	2,209,218.35	
增发股份取得的现金	1,164,999,988.68	1,164,999,988.68
合计	1,554,093,384.61	1,402,909,988.68

注：期末余额系公司向关联方西藏国能矿业发展有限公司发放的委托贷款。

(十) 可供出售金融资产

可供出售金融资产分类如下：

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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投资	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00
合计	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

2、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投资明细情况

被投资单位	账面余额		减值准备		在投资单位所持 股权比例(%)	本期现金红利
	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日		
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	10.00	
上海政发房地产开发公司	1,000,000.00			1,000,000.00	10.00	
上海盛瑞房地产开发有限公司	250,000.00			250,000.00	5.00	
上海舜实业发展有限公司	200,000.00			200,000.00	20.00	
上海和诚房地产开发有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	20.00	
上海农村商业银行	10,000,000.00			10,000,000.00		2,000,000.00
上海星霖置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	10.00	15,000,000.00
合计	18,550,000.00			18,550,000.00		17,000,000.00

(十一) 长期股权投资

被投资单位	2015年12月31日	本期增减变动			2016年12月31日	减值准备 2016年12月31日 余额
		追加投资	减少投资	其他综合收益调整		
1. 联营企业						
西藏国能矿业发展有限公司	222,814,313.21	-10,953,435.40			211,860,877.81	

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

被投资单位	2015年 12月31日	追加投资	减少 投资	本期增减变动				2016年 12月31日	本期计提 减值准备	减值准备 2016年12月31日 余额
				权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润			
西藏旺盛投资有限公司	12,419,738.90			-610,198.40				11,809,540.50		
陕西固能新材料有限公司	25,964,664.53			-6,394,226.85				19,570,437.68		
赛特(上海)商业管理有限 公司		6,700,000.00		-4,164,660.94				2,535,339.06		
上海同北北方小额贷款股份 有限公司	23,628,391.05			2,138,027.25				23,766,418.30		
小计	284,827,107.69	6,700,000.00		-19,984,494.34				269,542,613.35		
合计	284,827,107.69	6,700,000.00		-19,984,494.34				269,542,613.35		

(十二) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2015年12月31日	142,377,467.05	142,377,467.05
(2) 本期增加金额		
— 存货转入		
(3) 本期减少金额	1,149,523.59	1,149,523.59
— 处置	1,149,523.59	1,149,523.59
(4) 2016年12月31日	141,227,943.46	141,227,943.46
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2015年12月31日	44,672,060.44	44,672,060.44
(2) 本期增加金额	4,829,929.85	2,431,277.78
— 计提或摊销	4,829,929.85	2,431,277.78
(3) 本期减少金额	260,877.56	260,877.56
— 处置	260,877.56	260,877.56
(4) 2016年12月31日	49,241,112.73	49,241,112.73
3. 减值准备		
(1) 2015年12月31日		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 2016年12月31日		
4. 账面价值		
(1) 2016年12月31日账面价值	91,986,830.73	91,986,830.73
(2) 2015年12月31日账面价值	97,705,406.61	97,705,406.61

注：抵押情况详见附注十一/（一）/5。

(十三) 固定资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2015年12月31日	578,437,033.74	9,875,940.84	3,777,848.98	241,198.00	592,332,021.56
(2) 本期增加金额		182,600.00	2,510,881.78		2,693,481.78
— 购置		182,600.00	2,510,881.78		2,693,481.78



项目	房屋及建筑物	运输设备	通用设备	其他设备	合计
(3) 本期减少金额		1,692,762.67	123,370.00	60,128.00	1,876,260.67
—处置或报废		1,692,762.67	123,370.00	60,128.00	1,876,260.67
(4) 2016年12月31日	578,437,033.74	8,365,778.17	6,165,360.76	181,070.00	593,149,242.67
2. 累计折旧					
(1) 2015年12月31日	70,437,393.12	7,153,901.45	3,357,041.84	147,599.44	81,095,935.85
(2) 本期增加金额	13,177,729.70	1,208,502.28	391,452.97	25,799.83	14,803,484.78
—计提	13,177,729.70	1,208,502.28	391,452.97	25,799.83	14,803,484.78
(3) 本期减少金额		1,633,678.79	117,201.50	53,985.00	1,804,865.29
—处置或报废		1,633,678.79	117,201.50	53,985.00	1,804,865.29
(4) 2016年12月31日	83,615,122.82	6,728,724.94	3,631,293.31	119,414.27	94,094,555.34
3. 减值准备					
(1) 2015年12月31日					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 2016年12月31日					
4. 账面价值					
(1) 2016年12月31日账面价值	494,821,910.92	1,637,053.23	2,534,067.45	61,655.73	499,054,687.33
(2) 2015年12月31日账面价值	507,999,640.62	2,722,039.39	420,807.14	93,598.56	511,236,085.71

注：抵押情况详见附注十一/（一）/5。

#### (十四) 在建工程

##### 1、 在建工程情况

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中华锂产业园	69,319,025.91		69,319,025.91	52,871,739.66		52,871,739.66
合计	69,319,025.91		69,319,025.91	52,871,739.66		52,871,739.66

2、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	2015年		2016年		工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化率	其中：本期利息资本化率	资金来源
		12月31日	12月31日	12月31日	12月31日					
中华锂产业园	5.22亿元	52,871,739.66	16,447,286.25	69,319,025.91	13.28	13.28	已完成16栋楼结构封顶和部分二次结构			自有资金
合计	5.22亿元	52,871,739.66	16,447,286.25	69,319,025.91	13.28	13.28	/			自有资金

公司子公司陕西国能锂业有限公司与泾阳县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（陕西省咸阳市泾阳县[2013]8号），约定本项目宗地应于2013年8月18日之前开工建设，在2015年8月18日之前竣工。2016年9月9日，陕西国能和陕西西咸新区国土资源局泾河新城分局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定本宗地建设在2017年1月10日之前开工，在2018年1月9日之前竣工。目前处于在建（停工）状态。

(十五) 生产性生物资产

采用成本计量模式的生产性生物资产

项 目	葡萄园	合计
1. 账面原值		
(1) 2015年12月31日	14,765,322.77	14,765,322.77
(2) 本期增加金额		
—外购	39,650.00	39,650.00
—土地承包经营权	1,032,439.82	1,032,439.82
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2016年12月31日	15,837,412.59	15,837,412.59
2. 累计折旧		
(1) 2015年12月31日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2016年12月31日		
3. 减值准备		
(1) 2015年12月31日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2016年12月31日		
4. 账面价值		
(1) 2016年12月31日账面价值	15,837,412.59	15,837,412.59
(2) 2015年12月31日账面价值	14,765,322.77	14,765,322.77

(十六) 无形资产

无形资产情况

项 目	土地使用权	土地承包经营权	合计
1. 账面原值			
(1) 2015年12月31日	84,418,800.00	30,973,195.00	115,391,995.00
(2) 本期增加金额	22,675,886.00		22,675,886.00
—购置	22,675,886.00		22,675,886.00
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016年12月31日	107,094,686.00	30,973,195.00	138,067,881.00
2. 累计摊销			
(1) 2015年12月31日	6,050,014.00	3,527,502.77	9,577,516.77
(2) 本期增加金额	1,952,928.00	1,032,439.82	2,985,367.82
—计提	1,952,928.00	1,032,439.82	2,985,367.82
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016年12月31日	8,002,942.00	4,559,942.59	12,562,884.59
3. 减值准备			
(1) 2015年12月31日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2016年12月31日			
4. 账面价值			
(1) 2016年12月31日账面价值	99,091,744.00	26,413,252.41	125,504,996.41
(2) 2015年12月31日账面价值	78,368,786.00	27,445,692.23	105,814,478.23

(十七) 长期待摊费用

项目	2015年	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016年
	12月31日				12月31日
办公室装修	906,376.02	956,761.88	958,715.63		904,422.27
WIFI改造系统		1,121,531.53	93,460.96		1,028,070.57
合计	906,376.02	2,078,293.41	1,052,176.59		1,932,492.84

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
预估成本、费用	32,185,901.59	8,046,475.40	24,100,097.53	5,979,080.49
已计提未支付土地增值税	25,244,059.82	6,311,014.96	17,560,735.61	4,390,183.90
未实现内部交易损益	6,806,716.00	1,357,876.91	8,083,986.04	1,677,194.44
合计	64,236,677.41	15,715,367.27	49,744,819.18	12,046,458.83

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
资产评估增值	8,769,852.44	2,192,463.11	9,394,499.00	2,348,624.75

(十九) 短期借款

短期借款分类

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
信用借款		82,870,000.00
合计		82,870,000.00

(二十) 应付账款

1、 应付账款列示:

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	8,621,094.82	165,572,391.14
1-2年	115,011,499.17	55,980,310.22

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
2-3年	13,168,553.62	9,880,417.11
3年以上	30,271,323.72	24,277,066.88
合计	167,072,471.33	255,710,185.35

## 2、 账龄超过一年的重要应付账款：

项目	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
上海市静安区住房保障和房屋管理局	85,670,000.00	未付公建配套费
舜元建设（集团）有限公司	17,145,659.31	未付工程款
上海城建市政工程（集团）有限公司	4,991,010.35	未付工程款
浙江建安实业集团股份有限公司	3,334,645.16	未付工程款
上海市闸北区绿化管理中心	3,000,000.00	未付工程款
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款
上海新马建设（集团）有限公司	2,730,000.00	未付工程款
浙江建盛市政园林有限公司	2,709,320.00	未付工程款
合计	121,922,795.12	

## (二十一) 预收款项

### 1、 预收款项情况：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	233,261,277.96	551,544,401.91
1-2年	4,549,710.00	670,655,736.19
2-3年		37,951,209.55
3年以上	1,070,372.99	836,930,170.23
合计	238,881,360.95	2,097,081,517.88

### 2、 预收预售房款情况：

项目名称	2016年	2015年	预计竣工时间	预售比例
	12月31日	12月31日		
和源馨苑		2,024,223,891.10	2015年	99.07%
海宸尊域	32,839,560.00		2018年	9.09%
余山和园	150,092,458.00	19,810,000.00	2014年	84.77%
合计	182,932,018.00	2,044,033,891.10		

3、 账龄超过一年的重要预收款项：

项目	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
静安区人民政府北站街道办事处	4,549,710.00	未办妥交接手续的永盛苑现房款

4、 期末数中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(二十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2015年	本期增加	本期减少	2016年
	12月31日			12月31日
短期薪酬	2,027,842.00	30,042,564.72	30,063,408.11	2,006,998.61
离职后福利-设定提存计划	76,365.37	3,584,456.81	3,577,883.13	82,939.05
辞退福利		425,347.60	425,347.60	
一年内到期的其他福利				
合计	2,104,207.37	34,052,369.13	34,066,638.84	2,089,937.66

2、 短期薪酬列示

项目	2015年	本期增加	本期减少	2016年
	12月31日			12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,333,967.21	26,772,038.81	26,814,066.61	1,291,939.41
(2) 职工福利费		689,400.48	689,400.48	
(3) 社会保险费	32,140.56	1,386,085.02	1,381,774.40	36,451.18
其中：医疗保险费	28,977.97	1,103,045.58	1,099,601.03	32,422.52
工伤保险费	1,251.38	39,125.83	38,912.99	1,464.22
生育保险费	1,911.21	97,810.58	97,157.35	2,564.44
残疾人保障金		145,779.03	145,779.03	
欠薪保障金		324.00	324.00	
(4) 住房公积金		1,029,593.55	1,025,923.55	3,670.00
(5) 工会经费和职工教育经费	661,734.23	165,446.86	152,243.07	674,938.02
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	2,027,842.00	30,042,564.72	30,063,408.11	2,006,998.61

### 3、 设定提存计划列示

项目	2015年	本期增加	本期减少	2016年
	12月31日			12月31日
基本养老保险	72,542.82	2,615,845.83	2,611,907.55	76,481.10
失业保险费	3,822.55	120,205.98	120,032.58	3,995.95
企业年金缴费		848,405.00	845,943.00	2,462.00
合计	76,365.37	3,584,456.81	3,577,883.13	82,939.05

### (二十三) 应交税费

税费项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	49,236,677.14	
营业税	21,710,879.38	31,075,570.15
企业所得税	2,856,257.38	21,344,591.14
城市维护建设税	5,377,130.60	2,386,909.42
房产税	2,143,903.67	1,276,521.73
土地使用税	610,414.60	1,148,070.62
个人所得税	357,592.11	605,568.56
土地增值税	25,367,066.61	15,133,762.51
教育费附加	3,529,400.63	1,529,658.96
河道管理费	720,761.05	333,915.59
其他	268,548.26	307,086.68
合计	112,178,631.43	75,141,655.36

### (二十四) 应付利息

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
短期借款应付利息		2,277,543.83
分期付息到期还本的长期借款利息	18,417,519.63	15,425,543.71
合计	18,417,519.63	17,703,087.54

### (二十五) 应付股利

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
普通股股利		30,883,030.37



(二十六) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款及借款	1,591,825,386.71	1,777,740,553.13
保证金及押金	2,577,601.31	2,014,016.31
其他	87,861,771.87	79,068,339.03
合计	1,682,264,759.89	1,858,822,908.47

2、账龄超过一年的重要其他应付款

项目	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
上海凯成控股有限公司	50,000,000.00	未到期
上海市静安区国有资产监督管理委员会	147,118,104.16	借款未到期
上海舜杰投资发展有限公司	156,885,910.66	项目尚在开发
上海北方企业(集团)有限公司	444,695,523.25	项目尚在开发
厦门达沃斯投资管理有限公司	148,107,375.79	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司桥东二期旧改基地	114,683,587.28	尚未支付的动迁款
静安区轨道交通建设有限公司	350,000,000.00	借款未到期
合计	1,411,490,501.14	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	1,300,000,000.00	46,000,000.00

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
已结转收入但未开票部分税金(注)	11,369,345.51	

注：营改增后将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”项目。

(二十九) 长期借款

长期借款分类

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
信用借款	500,000,000.00	1,500,000,000.00
保证借款	1,165,000,000.00	1,175,000,000.00
抵押借款(注1)	679,365,000.00	324,000,000.00
质押借款(注2)	133,650,000.00	173,650,000.00
合计	2,478,015,000.00	3,172,650,000.00

注1：抵押情况详见附注十一/(一)/5。

注2：2013年，西藏城投将持有的泉州市上实置业有限公司45%股权质押，并由泉州上实以泉州市丰泽区东海组团东海滩涂C-3-2地块、泉州市丰泽区东海组团东海滩涂B-1地块作为抵押为西藏城投进行担保，获取了兴业银行南外滩支行27,365万元贷款。期末该借款余额为13,365万元。

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
15 藏城投	894,054,011.74	893,019,804.30
合计	894,054,011.74	893,019,804.30

2、 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2015年12月31日	2016年12月31日	本期偿还	2016年12月31日
15 藏城投	100.00	2015/10/15	7年	900,000,000.00	893,019,804.30	894,054,011.74		
合计	/	/	/	900,000,000.00	893,019,804.30	894,054,011.74		

(三十一) 所有者权益

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
归属母公司所有者权益	4,309,594,906.95	4,248,715,293.58
少数股东权益	4,965,288.44	9,778,839.98
合计	4,314,560,195.39	4,258,494,133.56

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	2016年度		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,771,033,743.33	2,416,361,124.86	782,024,231.12	570,565,727.24
其他业务	22,971,510.36	9,158,740.85	20,102,768.32	8,162,445.44
合计	2,794,005,253.69	2,425,519,865.71	802,126,999.44	578,728,172.68

2、 主营业务收入（分产品）

项目	2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售				
北方佳苑	215,000.00	100,000.00	19,179,329.20	3,281,290.93
动拆迁江桥基地	7,879,414.07	1,373,968.65	20,947,016.32	7,838,266.43
和源福邸	2,685,619.06	1,346,395.00	6,377,007.00	18,353,160.48
和源大楼	18,720,029.15	7,266,886.49	3,542,933.00	1,458,369.33
和源企业广场	76,196,885.19	48,578,006.28	31,791,106.00	20,195,060.92
和源祥邸	9,035,238.15	5,250,000.00	2,464,000.00	1,500,000.00
和泰花园			4,407,000.00	2,940,000.00
临汾名城	15,035,552.34	5,095,493.34	13,170,190.00	4,572,531.22
和源名城一期	14,667,965.92	5,719,823.75	85,281,596.60	62,921,565.38
和源馨苑	2,321,312,929.04	2,086,533,217.07	405,208,948.01	357,106,051.70
和源名城二期（注）	-8,621,865.33	4,338,434.49	149,052,676.57	88,813,286.33
余山和园	270,766,933.52	249,075,881.59		
客房餐饮收入	43,140,042.22	1,683,018.20	40,602,428.42	1,586,144.52
合计	2,771,033,743.33	2,416,361,124.86	782,024,231.12	570,565,727.24

注：系和源名城二期项目在前期根据建交委移交通知单确认营业税收入，2016年“营改增”政策实施后，需开具增值税发票所造成的收入差异。

### 3、其他业务收入（分产品）

项目	2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产销售	8,507,860.60	1,236,902.78		
北方佳苑一商铺	8,507,860.60	1,236,902.78		
临汾名城一商铺				
(2) 房地产租赁	14,358,135.63	7,921,838.07	15,185,760.34	8,162,445.44
(3) 咨询服务费	105,514.13		4,917,007.98	
合计	22,971,510.36	9,158,740.85	20,102,768.32	8,162,445.44

### 4、营业收入、营业成本（分地区）

地区	2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西藏	540,540.54		600,000.00	
上海	2,793,464,713.15	2,425,519,865.71	801,526,999.44	578,728,172.68
合计	2,794,005,253.69	2,425,519,865.71	802,126,999.44	578,728,172.68

### 5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
余山和园某客户	11,052,146.67	0.40
余山和园某客户	10,657,328.57	0.38
余山和园某客户	9,822,857.14	0.35
余山和园某客户	9,744,285.71	0.35
余山和园某客户	9,570,000.00	0.34
合计	50,846,618.09	1.82

### (三十三) 营业税金及附加

项目	2016年度	2015年度
营业税	66,080,525.14	34,676,262.24
城市维护建设税	9,131,516.00	2,427,338.39
教育费附加	6,522,896.47	1,733,042.04
土地增值税	15,237,623.48	7,971,932.75
河道管理费	4,460,124.90	339,282.30

项目	2016年度	2015年度
车船税	7,710.00	
土地使用税	2,613,142.87	
印花税	684,494.62	
房产税	5,864,437.92	
其他	2,714.28	133,111.22
合计	110,605,185.68	47,280,968.94

(三十四) 销售费用

项目	2016年度	2015年度
合计	51,874,501.04	22,641,922.14
其中：广告费	12,512,312.60	3,363,890.52
职工薪酬	7,979,723.81	3,383,252.63
销售代理费	10,165,784.39	1,831,825.24
保安保洁费	4,308,692.27	2,238,940.70

(三十五) 管理费用

项目	2016年度	2015年度
合计	70,196,170.01	71,337,509.24
其中：职工薪酬	22,513,630.64	20,130,649.35
物业管理费	6,419,547.18	7,309,028.07
专业服务费	6,861,648.69	4,389,444.85
税金	3,467,231.01	11,016,267.62
折旧费	14,803,484.78	14,544,250.51

(三十六) 财务费用

类别	2016年度	2015年度
利息支出	81,856,753.57	61,988,495.00
减：利息收入	8,536,805.56	21,706,362.66
其他	642,959.25	1,010,773.84
合计	73,962,907.26	41,292,906.18

(三十七) 资产减值损失

项目	2016 年度	2015 年度
坏账损失	1,266,836.50	1,481,427.01
合计	1,266,836.50	1,481,427.01

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	1,869,863.01	

(三十九) 投资收益

项目	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-19,984,494.34	-1,302,328.44
处置长期股权投资产生的投资收益		500,556.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	11,019,342.47	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	74,312.38	328,768.77
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	17,000,000.00	1,800,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		28,724,974.12
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他投资收益	-3.07	
委贷收益	18,712,664.65	3,761,652.43
合计	26,821,822.09	33,813,623.18

(四十) 营业外收入

项目	2016 年度	2015 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	92.00	2.00	92.00
其中: 固定资产处置利得	92.00	2.00	92.00
违约金收入	5,800.00	978,574.00	5,800.00
其他(注)	39,507.18	27,431,087.95	39,507.18
合计	45,399.18	28,409,663.95	45,399.18

注：2015年子公司上海北方城市发展投资有限公司收到和源祥邸项目市政及公建配套费返还1,422,000.00元；孙公司上海地产北方建设有限公司收到和源名城项目公建配套费返还11,531,200.00元；公司收到上海沪欣房地产发展有限公司动迁包干费5,921,602.75元；孙公司上海和田城市建设开发公司账面无需支付的应付款项8,552,205.00元结转当期损益。

#### (四十一) 营业外支出

项目	2016年度	2015年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	53,679.38	1,101,271.15	53,679.38
其中：固定资产处置损失	53,679.38	1,101,271.15	53,679.38
对外捐赠		680,000.00	
罚款、滞纳金支出	1,076,587.28	392,400.00	1,076,587.28
其他	30,000.00	1,520.43	30,000.00
合计	1,160,266.66	2,175,191.58	1,160,266.66

#### (四十二) 所得税费用

项目	2016年度	2015年度
当期所得税费用	29,598,348.83	24,123,309.75
递延所得税费用	-3,825,070.08	16,391,939.34
合计	25,773,278.75	40,515,249.09

#### (四十三) 所有权或使用权受到限制的资产

详见附注十一/（一）/5。

### 七、 合并范围的变更

#### (一) 非同一控制下企业合并

##### 1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例		购买日	购买日的确定依据	购买日至期	购买日至期
			得比例	得方式			末被购买方	末被购买方
			(%)				的收入	的净利润
陕西国能锂业有限公司	2016.03.16	120,000,000.00	58.79	增资	2016.03.31	工商变更		-4,587,968.90



2、 合并成本及商誉

陕西国能锂业有限公司	
合并成本	
— 现金	120,000,000.00
— 股权补偿款	
合并成本合计	120,000,000.00

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

陕西国能锂业有限公司		
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	242,785,197.65	197,151,585.51
货币资金	26,580,357.00	26,580,357.00
预付账款	100,284,000.00	100,284,000.00
其他应收款	3,430,348.50	3,430,348.50
可供出售金融资产	16,150,000.00	12,856,430.16
固定资产	590,433.21	590,433.21
在建工程	53,884,393.94	30,357,951.77
生产性生物资产	11,277,470.00	5,552,064.87
无形资产	30,588,195.00	17,500,000.00
负债：	38,668,851.33	38,668,851.33
应付款项	8,815,871.00	8,815,871.00
应交税费	734,324.77	734,324.77
其他应付款	29,118,655.56	29,118,655.56
净资产	204,116,346.32	158,482,734.18
减：少数股东权益		
取得的净资产	204,116,346.32	158,482,734.18

八、 在其他主体中的权益  
(一) 在子公司中的权益  
1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海和田城市建设开发公司	上海市	天目中路380号2101-04室	房地产开发, 经营, 委托销售, 旧区改造, 城市规划咨询服务, 经济信息服务, 建筑装饰材料, 日用百货, 五金交电。	100.00		设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	天目中路380号2302室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	天目中路380号2301-03室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号801-16室	房地产开发、经营, 物业管理	70.00		设立或投资
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市天目中路380号801-11室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	福建省泉州市丰泽区东海滨城东海大街南侧东海湾和园7号楼2403室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	上海市松江区文汇路1128号501室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售; 物业管理	49.00 (注)		非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层139室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发	100.00		非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	西安市经开区未央大道豪盛花园B幢9层4号	葡萄的种植、葡萄酒的研发	100.00		非同一控制合并

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城产业孵化中心4号楼 3层	房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并
上海藏投酒店有限公司	上海市	静安区中兴路1738号	旅馆、百货销售等	100.00		同一控制合并

注：根据《合作框架协议》，公司除收购西安和润置业有限公司49.00%的股权外，西安和润的个人股东唐和平持有的8%的股东权利（受益权除外）由西藏城投行使。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
西藏国能矿业发 展有限公司	西藏	阿里地区日土县国 土局院内	硼矿及其伴 生矿	41.00		权益法

2、 重要联营企业的主要财务信息

项目	2016年12月31日/ 2016年度	2015年12月31日/ 2015年度
	西藏国能矿业发展有限公司	
流动资产	216,307,601.36	203,352,096.71
非流动资产	518,763,924.01	439,919,574.52
资产合计	735,071,525.37	643,271,671.23
流动负债	277,579,473.67	524,413,923.44
非流动负债	380,350,000.00	15,000,000.00
负债合计	657,929,473.67	539,413,923.44
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	77,142,051.70	103,857,747.79
按持股比例计算的净资产份额	31,628,241.19	42,581,676.59
调整事项	180,232,636.62	180,232,636.62
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	180,232,636.62	180,232,636.62
对联营企业权益投资的账面价值	211,860,877.81	222,814,313.21
存在公开报价的联营企业权益投资 的公允价值		
营业收入		
净利润	-26,715,696.09	-3,077,705.24
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-26,715,696.09	-3,077,705.24
本年度收到的来自联营企业的股利		

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	2016年12月31日/2016年度		2015年12月31日/2015年度	
	持股比例	期末净资产	持股比例	期末净资产
联营企业：				
西藏旺盛投资有限公司	27.00%	23,766,418.30	西藏旺盛投资有限公司	27.00%
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20.00%	23,766,418.30	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	20.00%
陕西国能新材料有限公司	41.00%	2,535,339.06	陕西国能新材料有限公司	41.00%
赛特(上海)商业管理有限公司	33.50%	2,535,339.06	赛特(上海)商业管理有限公司	33.50%
投资账面价值合计		11,809,540.50		25,964,664.53
下列各项按持股比例计算的合计数				
—净利润		-2,259,994.06		-1,778,158.45
—其他综合收益				
—综合收益总额		-2,259,994.06		-1,778,158.45

## 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	701,869,863.01			701,869,863.01
其中：结构性存款	701,869,863.01			701,869,863.01
持续以公允价值计量的资产总额	701,869,863.01			701,869,863.01

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的上海银行“稳定 2 号”结构性存款，年末公允价值的确定与美元 3 个月伦敦银行同业拆借利率的表现值挂钩。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
上海市静安区国有资产监督管理委员会	控股股东	机关法人	海防路 421 号 3 号楼	43.52	43.52	00244054-4

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏国能矿业发展有限公司	联营企业
西藏旺盛投资有限公司	联营企业
陕西国能新材料有限公司	联营企业
赛特（上海）商业管理有限公司	联营企业
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海北方企业（集团）有限公司	母公司同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
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
上海海爽实业有限公司	子公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	子公司对其投资 20%
上海星舜置业有限公司	公司董事陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事
朱贤麟	公司董事长
王信菁	公司副总经理兼财务总监
陈卫东	公司董事
王柏东	公司高管
谢小英	公司监事长
吴素芬	公司监事

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
上海北方物业管理有限公司	物业管理	2,728,627.90	3,688,129.92
上海北方物业管理有限公司	车位销售佣金	312,500.00	22,000.00
上海北方物业管理有限公司	物业补偿费		1,550,000.00
赛特（上海）商业管理有限公司	咨询企划费	5,094,348.49	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
上海北方物业管理有限公司	收取车位管理费	332,750.59	662,491.73
上海星舜置业有限公司	咨询服务费	105,514.13	4,917,007.98
上海北方企业（集团）有限公司	住宿费	6,600.00	14,800.00
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	住宿费	6,000.00	9,000.00

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	2016 年度确认的租 赁收入	2015 年度确认的租赁收 入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	161,655.81	166,956.00
西藏国能矿业发展有限公司	房产	450,450.45	500,000.00
西藏旺盛投资有限公司	房产	90,090.09	100,000.00



西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海北方城市发展投资有限公司	上海市静安区国有资产监督管理委员会	300,000,000.00	250,000,000.00	2018/12/27	2020/12/26	否
上海市静安区国有资产监督管理委员会	西藏城市发展投资股份有限公司	300,000,000.00	250,000,000.00	2018/12/27	2020/12/26	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海市静安区国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	50,000,000.00	2017/2/7	2019/2/6	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海市静安区国有资产监督管理委员会	250,000,000.00	250,000,000.00	2017/4/15	2019/4/14	否
上海市静安区国有资产监督管理委员会	西藏城市发展投资股份有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2017/2/7	2019/2/6	否
上海市静安区国有资产监督管理委员会	西藏城市发展投资股份有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2017/4/15	2019/4/14	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	1,200,000,000.00	615,000,000.00	2020/1/30	2022/1/29	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	280,000,000.00	237,500,000.00	2019/1/31	2021/1/30	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	133,650,000.00	2018/1/11	2020/1/10	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海广富林置业有限公司	1,100,000,000.00	60,865,000.00	2018/12/14	2020/12/13	否
西藏城市发展投资股份有限公司	西安和润置业有限公司	700,000,000.00	300,000,000.00	2024/8/23	2026/8/22	否

#### 4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海北方企业(集团)有限公司	381,341,450.00	2013-1-23	实际还款日	基准利率
陕西国能新材料有限公司	16,000,000.00	2015-6-30	2016-12-19	基准利率
静安区国有资产监督管理委员会	135,000,000.00	2013-2-1	实际还款日	基准利率
拆出				
陕西国能新材料有限公司	3,697,526.00	2016-10-8	2019-10-7	4.75%

#### 5、 关联方资金拆借利息

关联方	2016年度	2015年度
拆入资金利息支出		
上海北方企业(集团)有限公司	18,997,159.90	20,922,058.89
陕西国能新材料有限公司	351,866.66	373,655.56
静安区国有资产监督管理委员会	6,519,375.00	7,345,312.50
委托贷款利息支出		
上海北方企业(集团)有限公司	89,136,250.00	68,070,625.00
委托贷款利息收入		
西藏国能矿业发展有限公司	18,712,664.65	3,761,652.43

#### 6、 为关联方提供的委托借款

借款方	委托银行	借款方式	借款期限	期末余额
西藏国能矿业发展有限公司	浦发银行	信用	2015-10-28 至 2018-10-27	140,000,000.00
西藏国能矿业发展有限公司	浦发银行	信用	2015-12-31 至 2018-12-30	181,200,000.00
西藏国能矿业发展有限公司	浦发银行	信用	2016-4-22 至 2019-4-21	50,000,000.00

#### 7、 关联方为本公司提供的委托借款

借入方	委托银行	借款方式	借款期限	2016年 12月31日
上海北方企业(集团)有限公司	上海银行	信用	2014-12-15 至 2017-12-14	1,000,000,000.00
上海北方企业(集团)有限公司	浦发银行	信用	2015-9-15 至 2018-9-14	500,000,000.00

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海北方物业管理有限公司			381,688.90	
应收利息					
	西藏国能矿业发展有限公司	11,387,790.92		3,484,135.77	
应收股利					
	上海星舜置业有限公司	15,000,000.00			
其他应收款					
	上海星舜置业有限公司			22,621,440.90	
	上海北方企业(集团)有限公司			23,234,155.79	
	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00
	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	上海北方物业管理有限公司	96.38		1,015,896.53	
	西藏国能矿业发展有限公司	1,000,000.00		500,000.00	
	西藏旺盛投资有限公司	100,000.00		100,000.00	
	陕西国能新材料有限公司	3,738,994.78		276,900.74	
其他流动资产					
	西藏国能矿业发展有限公司	371,200,000.00		237,910,000.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	2016年12月31日	2015年12月31日
应付账款			
	上海北方物业管理有限公司	612,560.00	2,162,560.00
预收账款			
	陈卫东	447,450.00	
	谢小英	256,090.00	
	吴素芬	292,460.00	
	王柏东	440,330.00	
	王信普	400,000.00	
	朱贤麟	3,244,179.00	

项目名称	关联方	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应付款			
	上海星舜置业有限公司	78,950.00	
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	920.00	38,956.00
	上海北方企业(集团)有限公司	479,522,814.60	444,901,243.25
	上海新和田投资发展公司	370,232.00	370,232.00
	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
	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	5,161,596.51	4,893,743.81
	静安区国有资产监督管理委员会	153,637,479.16	147,118,104.16
	西藏国能矿业发展有限公司	30,776,494.27	30,776,494.27

#### (七) 关联方承诺

##### 1、 公司股东关于股份锁定的承诺函

上海市静安区国有资产监督管理委员会承诺:在本次重组中取得的上市公司股份,自股份发行结束之日起36个月内不得转让;自本次交易完成之日起12个月内,本单位不以任何方式转让在本次交易前所持有的上市公司股票,包括但不限于通过证券市场公开转让、通过协议方式转让或由公司回购该等股票;在本次重组完成后6个月内,如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的,静安区国资委在本次重组中认购的上市公司的股票的锁定期自动延长至少6个月;若该限售期与当时有效的法律、法规、规章、相关证券监管部门及证券交易所的有关规定不相符,应根据当时有效的法律、法规、规章、相关证券监管部门及证券交易所的有关规定进行相应调整。

##### 2、 避免同业竞争的承诺

上海市静安区国有资产监督管理委员会承诺:本单位及本单位所拥有控制权的其他企业,不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务;如本单位及本单位拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动,则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求,则本单位拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让

给西藏城投；在作为西藏城投的股东期间，本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会，本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方；如违反以上承诺，本单位愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。

### 3、 规范关联交易的承诺

上海市静安区国有资产监督管理委员会承诺：静安区国资委与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照法律法规及西藏城投《公司章程》等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东地位在关联交易中谋取不当利益；静安区国资委确保不发生占用西藏城投资金、资产的行为；不通过关联交易损害西藏城投其他股东的合法权益；静安区国资委确保严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及西藏城投章程的有关规定行使股东权利，严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；愿意承担由于违反上述承诺给西藏城投造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。

## 十一、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

- 1、 截至2016年12月31日，公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- 2、 截至2016年12月31日，公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- 3、 截至2016年12月31日，公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- 4、 其他重大财务承诺事项

西藏城市发展投资股份有限公司  
2015年1月1日至2016年12月31日  
备考财务报表附注

5、抵押资产情况

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度 (万元)	借款金额 (万元)	合同编号	产权证编号
北方大厦	固定资产 投资性房地产	4,788,786.24 31,461,476.00	2012.3.22 至 2022.3.11	天目中路 380 号	宁波银行长 宁支行	10,000.00	6,450.00	07009DY0120076	沪房地闸字 (2009)第 000857号
丰泽区东海组团东 海滩涂整理项目区 域内 B-1、C-3-2 地 块	存货	418,228,681.91	2013.1.11 至 2018.1.11	丰泽区东海组团东 海滩涂整理项目区 域内 B-1、C-3-2 地 块	兴业银行股 份有限公司	27,365.00	13,365.00	BG20130101GI	泉国用(2010) 第 200476 号 泉国用(2010) 第 200477 号
北方佳苑	投资性房地产 存货	2,841,995.06 735,044.24	2016.2.1 至 2019.1.31	中兴路 1286 号	南京银行闸 北支行	28,000.00	23,750.00	Ba3003251601110001	沪房地闸字 (2006)第 014809号
广富林 2-6 号地块商 品住宅项目	存货	444,767,025.85	2015.10.15 至 2018.10.15	余山和园一期商品 房	上海银行闸 北支行银团	110,000.00	6,086.50	218150044	沪房地松字 (2015)第 003178号
中兴路 1738 号全幢 房产及土地(注)	固定资产/无 形资产	418,304,793.01	2015.7.8 至 2030.7.8	中兴路 1738 号全幢 房产及土地	中信银行股 份有限公司	48,000.00	31,650.00	(2015)沪银最抵字第 731381153011号	沪房地静字 (2016)第 021443号

注：详见附注十三(六)/6。

## (二) 或有事项

### 1、 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

北方城投于2009年8月31日接到上海市闸北区人民法院的通知,受理了谢玉林诉北方城投一案。该案具体情况如下:2003年4月8日,上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林签订《上海市商品房预售合同》,将位于共和新路111弄永盛苑6幢房屋出售给谢玉林,房屋建设面积3,085.69平方米,房屋总价款为17,897,002.00元。合同签订以后,由于房屋交付问题双方发生纠纷,谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉,要求解除双方签订的《上海市商品房预售合同》,同时要求北方城投退还其已付房款17,897,002.00元及赔偿相关利息损失。

2011年3月18日,上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决,判决北方城投支付原告谢玉林已付案外人违约金损失、交房违约金、未能实际使用房屋损失等费用。

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

终审判决后,谢玉林仍不服上述判决,向检察机关提出申诉。2013年6月25日,上海市人民检察院作出沪检民抗(2013)29号民事抗诉书,以原判决认定的基本事实缺乏证据证明且适用法律确有错误为由向上海市高级人民法院对本案提出抗诉。

2013年9月26日上海市第二中级人民法院对本案进行了终审判决,北方城投应返还谢玉林房款17,897,002.00元;赔偿谢玉林不能履行合同损失77,822,998.00元;赔偿谢玉林办理权证及装修等直接损失1,832,723.13元;就前述几项支付的款项按同期银行存款利率支付利息(自2010年1月20日起至实际支付日止);并承担一审案件受理费501,690.20元及房屋价值评估费119,250.00元,二审案件受理费501,690.20元。

2013年10月12日,北方城投接到上海市闸北区人民法院(2013)闸民三(民)初字第2516号应诉通知书,受理了谢玉林诉北方城投赔偿上述房屋使用收益(租金)损失共计人民币3,397.50万元。

2014年4月22日,上海市闸北区人民法院作出(2013)闸民三(民)初字第2516号民事判决书,驳回原告谢玉林诉讼请求,案件受理费211,675.00元、评估费40,540.00元,由原告谢玉林承担。

上诉人谢玉林不服上海市闸北区人民法院作出(2013)闸民三(民)初字第2516号民事判决书,向上海市第二中级人民法院提起上诉。

2014年7月23日上海市第二中级人民法院作出(2014)沪二中民二(民)终字第1018号民事判决书,驳回上诉,维持原判,二审案件受理费211,675.00元,由原告谢玉林承担。

2014年8月19日,北方城投接到上海市高级人民法院(2014)沪高民一(民)申字第1192号应诉通知书,由上海市高级人民法院立案再审。

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

## 2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止2016年12月31日,本公司无为其他单位提供债务担保。

## 3、 其他或有负债

截止2016年12月31日,本公司无需要披露的其他或有负债。

## 十二、 资产负债表日后事项

截止报告日,本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十三、 其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

### (二) 债务重组

本公司2016年度未发生重大债务重组事项。

### (三) 资产置换

本公司2016年度未发生重大资产置换事项。

### (四) 年金计划

本公司2016年度未发生年金计划事项。

### (五) 终止经营

本公司2016年度未发生终止经营事项。



(六) 其他需要披露的重要事项

1、2013年11月25日，西藏城投第一大股东上海市静安区国有资产监督管理委员会将持有的本公司4,311万无限售条件流通股质押给平安银行股份有限公司上海市分行，为西藏城投3亿元借款（期末借款余额为2.6亿元）提供担保。

2、2014年4月18日，西藏城投第一大股东上海市静安区国有资产监督管理委员会将持有的本公司5,441万无限售条件流通股质押给交通银行股份有限公司上海静安支行，为西藏城投3亿元借款提供担保。

3、西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司原持有的结则茶卡采矿权证5425000710012，龙木错采矿权证5425000710014，有效期至2012年6月，已于2012年向当地国土资源局申请延期，截止报告日相关权证尚未办妥。

4、子公司泉州市上实置业有限公司于2014年6月30日与泉州市国土资源局签订土地出让补充协议约定，合同约定东海滩涂整理地块需在2018年7月1日之前竣工并通过验收。截止报告日，B-1、C-3-2地块尚未取得施工许可证。

5、子公司西安和润置业有限公司于2015年11月与西藏城市发展投资股份有限公司、上海舜杰投资发展有限公司、上海沪总企业发展有限公司签订的《产权交易合同》补充协议约定，动迁回搬面积超过8万平方米或动迁货币补偿（扣除居民超面积款）超过3.3亿元的部分由上海舜杰承担。截止2016年末，动迁回搬面积及动迁货币补偿均已超过合同约定。根据西藏城投与上海舜杰签订的《备忘录》，待项目征收成本与土地成本确定后，双方再就征收成本的超支事宜依据实际情况，另行协商。

6、2015年7月6日，北方集团和中信银行股份有限公司上海分行签署了《最高额抵押合同》（[2015]沪银最抵字第731381153011号），约定北方集团为其与中信银行股份有限公司上海分行在2015年7月8日至2030年7月8日期间所签署的主合同提供最高额抵押担保，北方集团在本合同项下担保的债权最高额限度为48,000.00万元。抵押物为坐落于中兴路1738的沪房地静字（2016）第021443号（原房地产权证编号：沪房地闸字2012第007278号）房产。

藏投酒店成立后，根据《关于上海北方企业（集团）有限公司划转酒店资产至其全资子公司的批复》（静国资委产[2016]17号），北方集团将位于中兴路1738号的房产无偿划转至藏投酒店。藏投酒店与中信银行重新签订《固定资产借款合同》（2016沪银贷字第731381160020号），贷款金额3.21亿元；《最高额抵押合同》（2016

沪银抵字第 73138116002001 号)，约定以中兴路 1738 号房产作为抵押物对《贷款合同》作为担保；《最高额应收账款质押合同》（2016 沪银质字第 73138116002003 号），约定以酒店未来应收账款作为担保。

2016 年 12 月 26 日，北方集团与藏投酒店签订补充协议，约定：2016 年 12 月 31 日前（含 2016 年 12 月 31 日），该笔银行借款对应的利息由北方集团承担，自 2017 年 1 月 1 日起，该笔银行借款对应的利息由藏投酒店承担。2016 年 12 月 31 日，北方集团向藏投酒店还清全部本金及利息。

2017 年 2 月 7 日，藏投酒店向中信银行全额还清上述借款。截至报告日，藏投酒店原抵押的房地产已解除抵押，原质押的应收账款已解除质押。

#### 十四、补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

##### 当期非经常性损益明细表

项目	2016 年度	说明
非流动资产处置损益	-53,587.38	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	12,963,517.86	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项目	2016年度	说明
对外委托贷款取得的损益	18,712,664.65	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,061,280.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	105,514.13	
所得税影响额	-1,723,738.73	
少数股东权益影响额		
合计	28,943,090.44	

西藏城市发展投资股份有限公司  
 二〇一七年四月十日

