

西藏城市发展投资股份有限公司

2024 年度

合并财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪25LYFGSR3L



目 录

内容	页码
审计报告	1-7
合并资产负债表	8-9
公司资产负债表	10-11
合并利润表	12
公司利润表	13
合并现金流量表	14
公司现金流量表	15
合并所有者权益变动表	16-17
公司所有者权益变动表	18-19
财务报表附注	20-132



审计报告

众会字（2025）第 05650 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西藏城投 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于西藏城投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。



三、关键审计事项（续）

（一）房地产销售收入的确认

1、事项描述

公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 3.27 所示，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

（1）与客户已签订合同；

（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；

（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。如财务报表附注 5.35 所述，2024 年度，公司营业收入为人民币 118,298.13 万元，其中房地产销售收入为人民币 100,593.98 万元，占公司营业收入的 85.03%。

由于公司的房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序主要包括：

- 评价与房地产销售收入的确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 对本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件
- 针对公司本年结转的房地产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认
- 在资产负债表日前后对房地产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认



三、关键审计事项（续）

（二）存货可变现净值的确认

1、事项描述

公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 5.5 所示，截止 2024 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 700,335.93 万元，占公司总资产比例约 59.24%。

由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货可变现净值的确认，我们实施的审计程序主要包括：

- 评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 复核公司的存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；
- 评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；
- 复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；



三、关键审计事项（续）

（三）投资收益确认事项

1、事项描述

如财务报表附注 5.41 所示，2024 年度西藏城投投资收益为 34,070.04 万元，占合并财务报表利润总额的 723.69%。其中对重要联营企业西藏国能矿业发展有限公司（以下简称“国能矿业”）确认的投资收益金额为-7,221.29 万元，出售全资孙公司上海国投置业有限公司全部股权确认投资收益为 40,034.43 万元。

由于投资收益对公司财务报表的重要性，且评估基准日管理层对全资孙公司上海国投置业有限公司评估涉及重大判断及估计；此外投资收益确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此我们将投资收益的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对投资收益的确认，我们实施的审计程序主要包括：

- 对权益法核算的股权投资，获取投资协议、被投资企业公司章程及管理治理结构文件，确认投资关系、持股比例，判断对其是否构成重大影响；
- 取得国能矿业编制的财务报表并实施现场审计程序，西藏城投根据审计结果重新计算投资收益；
- 获取并复核了股权转让事项的内部审批程序、国有资产评估项目核准资料、股权转让合同、收款银行回单、工商变更登记等资料；
- 获取并阅读管理层聘请的第三方评估专家出具的评估报告，对评估依据、评估假设和评估参数进行复核；
- 重新计算本年度股权转让事项应确认的投资收益金额；
- 检查投资收益相关信息是否已在财务报表中作出恰当列报。



四、其他信息

西藏城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括西藏城投 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估西藏城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算西藏城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：



六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对西藏城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西藏城投不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就西藏城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



(此页无正文)

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师
(项目合伙人)

王颀麟



中国注册会计师

杨琪



中国，上海

2025 年 4 月 24 日



西藏城市发展投资股份有限公司

2024 年 12 月 31 日合并资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	5.1	969,713,750.50	563,685,311.50
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	7,774,416.54	19,547,719.38
应收款项融资			
预付款项	5.3	4,884,244.40	9,000,607.40
其他应收款	5.4	24,147,468.42	102,022,935.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.5	7,003,359,315.38	8,748,284,829.51
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5.6	575,608,495.53	331,881,016.78
流动资产合计		8,585,487,690.77	9,774,422,419.87
非流动资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.7	4,675,781.29	76,982,688.92
其他权益工具投资	5.8	144,133,029.19	100,031,719.94
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.9	58,112,980.07	425,201,376.75
固定资产	5.10	2,370,469,831.57	2,197,794,566.21
在建工程	5.11	396,523,271.12	293,153,912.07
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5.12	207,053,131.11	214,326,576.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.13	24,430,993.14	25,198,937.52
递延所得税资产	5.14	23,706,425.54	170,781,584.77
其他非流动资产	5.15	7,115,538.61	228,965,099.77
非流动资产合计		3,236,220,981.64	3,732,436,462.20
资产总计		11,821,708,672.41	13,506,858,882.07

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

廖婷

会计机构负责人：

李永坤



西藏城市发展投资股份有限公司

2024年12月31日合并资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	5.16	37,031,197.22	25,034,375.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	5.17	100,000,000.00	
应付账款	5.18	1,044,686,435.12	1,374,272,235.96
预收款项	5.19	6,197,904.15	6,541,246.46
合同负债	5.20	579,600,514.48	836,824,990.19
应付职工薪酬	5.21	4,454,337.79	3,111,067.09
应交税费	5.22	132,200,625.60	331,173,547.69
其他应付款	5.23	2,075,234,476.55	2,873,273,727.33
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.24	1,312,151,071.96	1,314,786,621.92
其他流动负债	5.25	51,471,408.89	149,120,063.94
流动负债合计		5,343,027,971.76	6,914,137,875.58
非流动负债			
长期借款	5.26	1,436,974,485.16	1,894,303,641.64
应付债券	5.27	100,936,498.67	806,094,582.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	5.28	263,609,134.87	198,176,025.24
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5.29	247,800.00	247,800.00
递延所得税负债	5.14	32,714,295.03	21,855,489.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,834,482,213.73	2,920,677,539.32
负债合计		7,177,510,185.49	9,834,815,414.90
所有者权益			
股本	5.30	951,586,865.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.31	2,496,198,683.41	1,641,646,749.09
减：库存股			
其他综合收益	5.32	95,274,771.89	62,198,789.95
专项储备			
盈余公积	5.33	130,113,974.83	36,682,908.32
未分配利润	5.34	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07
归属于公司所有者权益合计		4,847,305,345.62	3,824,717,287.43
少数股东权益		-203,106,858.70	-152,673,820.26
所有者权益合计		4,644,198,486.92	3,672,043,467.17
负债和所有者权益总计		11,821,708,672.41	13,506,858,882.07

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年 12 月 31 日公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金		268,057,969.53	83,910,206.92
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15.1	125,521,306.12	125,521,306.12
应收款项融资			
预付款项		133,962.26	1,064,150.94
其他应收款	15.2	5,441,197,159.98	6,334,394,133.65
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		252,352,832.81	510,216.43
流动资产合计		6,087,263,230.70	6,545,400,014.06
非流动资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	15.3	2,748,786,852.21	2,821,093,759.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		7,390.23	7,390.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,254,010.34	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,750,048,252.78	2,821,101,150.07
资产总计		8,837,311,483.48	9,366,501,164.13

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024年12月31日公司资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款		7,009,197.22	25,034,375.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		29,141,531.55	17,000,000.00
预收款项			
合同负债		12,340,349.64	46,261,035.14
应付职工薪酬		50,605.22	67,188.44
应交税费		3,428,389.29	3,336,195.46
其他应付款		3,182,872,658.98	4,438,757,853.63
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		894,785,089.31	327,577,900.79
其他流动负债		740,420.98	3,738,964.86
流动负债合计		4,130,368,242.19	4,861,773,513.32
非流动负债			
长期借款			
应付债券		100,936,498.67	806,094,582.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		100,936,498.67	806,094,582.58
负债合计		4,231,304,740.86	5,667,868,095.90
所有者权益			
股本		951,586,865.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,344,122,197.82	2,489,570,263.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		68,951,468.84	68,951,468.84
未分配利润		241,346,210.96	320,450,591.89
所有者权益合计		4,606,006,742.62	3,698,633,068.23
负债和所有者权益总计		8,837,311,483.48	9,366,501,164.13

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年度合并利润表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入			
减：营业成本	5.35	1,182,981,340.83	2,395,275,424.62
税金及附加	5.35	977,977,648.88	1,591,555,231.41
销售费用	5.36	54,672,556.80	304,408,929.39
管理费用	5.37	87,719,776.89	88,010,803.39
研发费用	5.38	166,328,321.64	151,242,946.70
财务费用			
其中：利息费用	5.39	114,780,862.19	142,202,159.60
利息收入		123,541,558.67	146,401,081.81
加：其他收益		9,634,674.29	5,442,041.22
投资收益	5.40	97,369.57	174,218.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5.41	340,700,384.96	-42,958,269.62
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-72,306,907.63	-48,393,745.56
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	5.42	3,065,728.36	-4,576,235.49
资产减值损失	5.43	-78,323,140.75	-12,434,178.00
资产处置收益	5.44	165,288.44	32,080.85
二、营业利润		47,207,805.01	58,092,970.79
加：营业外收入	5.45	500,820.81	1,652,919.40
减：营业外支出	5.46	630,553.63	1,893,266.76
三、利润总额		47,078,072.19	57,852,623.43
减：所得税费用	5.47	84,961,221.00	61,975,088.97
四、净利润		-37,883,148.81	-4,122,465.54
(一) 按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		-37,883,148.81	-4,122,465.54
2.终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类：			
1.归属于公司所有者的净利润		12,549,889.63	61,992,616.46
2.少数股东损益		-50,433,038.44	-66,115,082.00
五、其他综合收益的税后净额		33,075,981.94	-3,786,056.68
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		33,075,981.94	-3,786,056.68
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		33,075,981.94	-3,786,056.68
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		33,075,981.94	-3,786,056.68
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-4,807,166.87	-7,908,522.22
归属于公司所有者的综合收益总额		45,625,871.57	58,206,559.78
归属于少数股东的综合收益总额		-50,433,038.44	-66,115,082.00
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)			
(一) 基本每股收益	16.2	0.01	0.08
(二) 稀释每股收益	16.2	0.01	0.08

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年度公司利润表 (金额单位为人民币元)

项 目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	15.4	45,094,698.53	41,088,526.20
减：营业成本	15.4	29,420,612.24	6,921,852.25
税金及附加		49,852.12	295,737.40
销售费用		2,158,901.51	2,010,143.86
管理费用		9,437,723.47	12,024,668.45
研发费用			
财务费用		3,009,608.57	18,197,283.84
其中：利息费用		173,247,568.45	167,916,881.60
利息收入		170,255,089.59	150,106,855.77
加：其他收益		64,522.17	20,066.00
投资收益	15.5	-69,565,143.93	50,687,067.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-72,306,907.63	-49,312,932.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失		198,590.00	-200,358.00
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润		-68,284,031.14	52,145,616.30
加：营业外收入			
减：营业外支出		466,319.23	550,000.00
三、利润总额		-68,750,350.37	51,595,616.30
减：所得税费用		838,161.86	-579,848.04
四、净利润		-69,588,512.23	52,175,464.34
(一) 持续经营净利润		-69,588,512.23	52,175,464.34
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-69,588,512.23	52,175,464.34
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年度合并现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,015,589,178.92	1,471,991,181.26
收到的税费返还			24,491,540.87
收到其他与经营活动有关的现金	5.48	26,014,210.56	27,792,391.39
经营活动现金流入小计		1,041,603,389.48	1,524,275,113.52
购买商品、接受劳务支付的现金		957,816,276.87	1,585,860,350.35
支付给职工以及为职工支付的现金		72,127,511.25	79,071,001.77
支付的各项税费		254,056,491.34	276,721,094.56
支付其他与经营活动有关的现金	5.48	114,016,014.24	148,421,759.02
经营活动现金流出小计		1,398,016,293.70	2,090,074,205.70
经营活动产生的现金流量净额		-356,412,904.22	-565,799,092.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		170,000,000.00	46,183,666.54
取得投资收益收到的现金		11,542,280.82	6,672,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		190,678.24	48,114.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		709,760,010.91	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		891,492,969.97	52,903,780.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		171,534,846.72	20,560,281.36
投资支付的现金		460,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		631,534,846.72	20,560,281.36
投资活动产生的现金流量净额		259,958,123.25	32,343,499.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		986,478,055.32	
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		2,003,241,050.80	3,050,550,000.00
发行债券收到的现金		99,764,150.95	
收到其他与筹资活动有关的现金	5.48	199,684,414.46	1,900,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,289,167,671.53	4,950,550,000.00
偿还债务支付的现金		1,844,509,574.06	4,149,102,684.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		293,410,623.37	286,982,321.22
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	5.48	650,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		2,787,920,197.43	4,436,085,005.81
筹资活动产生的现金流量净额		501,247,474.10	514,464,994.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		404,792,693.13	-18,990,598.78
加：期初现金及现金等价物余额		534,107,614.68	553,098,213.46
六、期末现金及现金等价物余额		938,900,307.81	534,107,614.68

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution officer.



西藏城市发展投资股份有限公司

2024 年度公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,626,531.23	80,324,063.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,141,108.71	5,762,682.55
经营活动现金流入小计		13,767,639.94	86,086,746.16
购买商品、接受劳务支付的现金		16,826,168.53	471,274.90
支付给职工以及为职工支付的现金		11,454,967.82	44,162,840.11
支付的各项税费		1,811,108.66	2,339,059.99
支付其他与经营活动有关的现金		3,372,219.01	27,385,556.76
经营活动现金流出小计		33,464,464.02	74,358,731.76
经营活动产生的现金流量净额		-19,696,824.08	11,728,014.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		170,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,654,280.82	
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		171,654,280.82	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,066,193.08	
投资支付的现金		420,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		421,066,193.08	
投资活动产生的现金流量净额		-249,411,912.26	
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		986,478,055.32	
取得借款收到的现金		367,872,916.66	925,000,000.00
发行债券收到的现金		99,764,150.95	
收到其他与筹资活动有关的现金		748,510,241.46	2,159,268,152.07
筹资活动现金流入小计		2,202,625,364.39	3,084,268,152.07
偿还债务支付的现金		457,252,961.13	1,890,668,899.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		144,315,818.64	122,798,100.32
支付其他与筹资活动有关的现金		1,147,800,085.67	1,173,400,977.17
筹资活动现金流出小计		1,749,368,865.44	3,186,867,977.37
筹资活动产生的现金流量净额		453,256,498.95	-102,599,825.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		184,147,762.61	-90,871,810.90
加：期初现金及现金等价物余额		83,910,206.92	174,782,017.82
六、期末现金及现金等价物余额		268,057,969.53	83,910,206.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年度合并所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	本期									
	归属于公司所有者权益					其他				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上期期末余额	819,660,744.00		1,641,646,749.09		62,198,789.95		36,682,908.32	1,264,528,096.07		3,824,717,287.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本期期初余额	819,660,744.00		1,641,646,749.09		62,198,789.95		36,682,908.32	1,264,528,096.07		3,824,717,287.43
三、本期增减变动金额	131,926,121.00		854,551,934.32		33,075,981.94		93,431,066.51	-90,397,045.58		1,022,588,058.19
(一) 综合收益总额					33,075,981.94			12,549,889.63		45,625,871.57
(二) 所有者投入和减少资本	131,926,121.00		854,551,934.32							986,478,055.32
1.所有者投入的普通股	131,926,121.00		854,551,934.32							986,478,055.32
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积							93,431,066.51	-102,946,935.21		-9,515,868.70
2.对所有者（或股东）的分配							93,431,066.51	-93,431,066.51		
3.其他								-9,515,868.70		-9,515,868.70
(四) 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.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	951,586,865.00		2,496,198,683.41		95,274,771.89		130,113,974.83	1,174,131,050.49		4,847,305,345.62
										-203,106,858.70
										4,644,198,486.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024 年度合并所有者权益变动表 (续)
(金额单位为人民币元)

项目	上期														
	归属于上市公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计	
	优先股	永续债	其他												
一、上期期末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09			65,984,846.63		35,990,124.79	1,216,342,838.70		3,779,625,303.21	-86,558,738.26	3,693,066,564.95
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本期期初余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09			65,984,846.63		35,990,124.79	1,216,342,838.70		3,779,625,303.21	-86,558,738.26	3,693,066,564.95
三、本期增减变动金额								-3,786,056.68		692,783.53	48,185,257.37		45,091,984.22	-66,115,082.00	-21,023,097.78
(一) 综合收益总额								-3,786,056.68			61,992,616.46		58,206,559.78	-66,115,082.00	-7,908,522.22
(二) 所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三) 利润分配															
1.提取盈余公积										692,783.53	-13,807,359.09		-13,114,575.56		-13,114,575.56
2.对所有者（或股东）的分配										692,783.53	-692,783.53				
3.其他											-13,114,575.56		-13,114,575.56		-13,114,575.56
(四) 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.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五) 专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09			62,198,789.95		36,682,908.32	1,264,528,096.07		3,824,717,287.43	-152,673,820.26	3,672,043,467.17

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

陈永红

主管会计工作负责人：

陈永红

会计机构负责人：

陈永红



西藏城市发展投资股份有限公司

2024 年度公司所有者权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	上期				本期					所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
一、上期期末余额	819,660,744.00	优先股	永续债	其他	2,489,570,263.50				68,951,468.84	320,450,591.89	3,698,633,068.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				68,951,468.84	320,450,591.89	3,698,633,068.23
三、本期增减变动金额	131,926,121.00				854,551,934.32				-79,104,380.93	907,373,674.39	907,373,674.39
(一)综合收益总额									-69,588,512.23	-69,588,512.23	-69,588,512.23
(二)所有者投入和减少资本	131,926,121.00				854,551,934.32					986,478,055.32	986,478,055.32
1.所有者投入的普通股	131,926,121.00				854,551,934.32					986,478,055.32	986,478,055.32
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积										-9,515,868.70	-9,515,868.70
2.对所有者（或股东）的分配										-9,515,868.70	-9,515,868.70
3.其他											
(四)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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

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

2024年度公司所有者权益变动表（续）
（金额单位为人民币元）

项目	上期					所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上期期末余额	819,660,744.00	2,489,570,263.50				3,659,572,179.45
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本期期初余额	819,660,744.00	2,489,570,263.50				3,659,572,179.45
三、本期增减变动金额						39,060,888.78
（一）综合收益总额						39,060,888.78
（二）所有者投入和减少资本						52,175,464.34
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者（或股东）的分配						
3.其他						
（四）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.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	819,660,744.00	2,489,570,263.50				3,698,633,068.23

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



1 公司基本情况

1.1 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。



1 公司基本情况（续）

1.1 公司概况（续）

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的批复》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，



1 公司基本情况（续）

1.1 公司概况（续）

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》。

2017 年 6 月 27 日，中国证监会核发《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1039 号），核准西藏城投向上海市静安区国有资产监督管理委员会发行 73,556,050 股股份、向厦门达沃斯投资管理有限公司发行 12,849,740 股股份、向厦门国锂投资有限公司发行 1,390,753 股股份、向湖北东方国金投资集团有限公司发行 1,191,183 股股份、向厦门西咸实业有限公司发行 654,839 股股份、向湖北国能工业投资有限公司发行 447,473 股股份、向上海明捷企业发展集团有限公司发行 357,043 股股份购买相关资产，核准非公开发行不超过 3,499,413 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2018】第 ZA10060 号《验资报告》，截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人将其持有的藏投酒店 100%股权、泉州置业 14.99%股权及陕西国锂 25.92%股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本（股本）人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积（股本溢价）人民币 1,077,224,780.89 元。本次发行新增股份已于 2018 年 3 月 2 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 819,660,744.00 元。

2018 年 12 月 6 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》。

2023 年 12 月 9 日，中国证监会出具《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]2741 号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请。公司实际发行人民币普通股（A 股）131,926,121 股，发行价为每股人民币 7.58 元，募集货币资金人民币 999,999,997.18 元，扣除不含税发行费用人民币 13,521,941.86 元后，实际募集资金净额为人民币 986,478,055.32 元，其中计入“股本”人民币 131,926,121.00 元，计入“资本公积-股本溢价”人民币 854,551,934.32 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行募集资金到达公司账户情况进行了审验，并于 2024 年 3 月 26 日出具了信会师报字[2024]第 ZA10402 号《验资报告》。本次发行新增股份已于 2024 年 4 月 2 日向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、托管及限售手续。变更后的累计股本为人民币 951,586,865.00 元



1 公司基本情况（续）

1.1 公司概况（续）

2024 年 4 月 1 日公司收到静安区国资委的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391,617,705 股股份无偿划转至上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）。本次无偿划转后，北方集团将直接持有西藏城投 391,617,705 股股份，占西藏城投总股本的 41.15%。静安区国资委将不再直接持有西藏城投的股份，静安区国资委持有北方集团 100% 股权，仍为西藏城投的实际控制人。2024 年 6 月 14 日，公司收到北方集团提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，本次国有股份无偿划转已完成过户登记手续。

注册地址：西藏自治区拉萨市经济开发区博达路 A1-10 金泰集团办公室第三层 311 室。法定代表人：陈卫东。

公司经营范围：对矿业、金融、实业的投资；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 24 日批准报出。



1 公司基本情况（续）

1.2 本年度合并财务报表范围

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海北方城市发展投资有限公司
上海和田城市建设开发有限公司
上海越秀置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海北方广富林置业有限公司
泉州市上实置业有限公司
泉州藏投酒店有限公司
西安和润置业有限公司
陕西国能锂业有限公司
陕西春秋庄园农业科技有限公司
陕西世贸之都建设开发有限公司
陕西世贸新都建设开发有限公司
陕西世贸馨城建设开发有限公司
陕西世贸铭城建设开发有限公司
上海藏投酒店有限公司
上海北方荟商业管理有限公司
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司
泉州市北方荟商业管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“6、合并范围的变更”和“7、在其他主体中的权益”。

2 财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司以持续经营为基础，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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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。



2 财务报表的编制基础（续）

2.2 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、税前利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额≥10%
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业长期股权投资账面价值≥1,000 万元
账龄超过一年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 5%以上或金额大于 2,000 万元
账龄超过一年的重要其他应付款项	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 5%以上或金额大于 2,000 万元



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.6.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并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，于发生时计入当期损益。

3.6.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

3.6.3 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

在编制个别财务报表时，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。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，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进行会计



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法（续）

3.6.3 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（续）

处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.7.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.7.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.7.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.7.4 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、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、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及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；编制现金流量表时，将该子公司以及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。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.7.4 合并程序（续）

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.7.5 特殊交易会计处理

3.7.5.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，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。

3.7.5.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，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。

3.7.5.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

3.7.5.4 企业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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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，应当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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.7.5 特殊交易会计处理（续）

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 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。

3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.8.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.8.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其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) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法（续）

3.8.2 共同经营参与方的会计处理（续）

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3.9 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.10 金融工具

3.10.1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- 3) 该金融资产已转移，且本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是，本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.10.2 金融资产的分类

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.2 金融资产的分类（续）

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- （1）本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- （2）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- （1）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- （2）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

当应收票据和应收账款同时满足以上条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在报表中列示为应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其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。

在初始确认时，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。

该指定一经做出，不得撤销。

3.10.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

3.10.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- 1) 扣除已偿还的本金。
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- 3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.6 金融工具的计量（续）

2) 后续计量（续）

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

3.10.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- （1）分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （2）租赁应收款。
- （3）贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

2) 减值准备的确认和计量（续）

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：

（1）对于金融资产，信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（2）对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（3）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（4）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

（5）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

4) 应收账款减值

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的应收账款，账龄自确认之日起计算。

应收账款组合：

按单项计提坏账准备
如客观证据表明某项应收账款已发生信用减值，则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

按组合计提坏账准备组合名称	确定组合依据
信用风险特征组合	账龄组合
关联方组合	款项性质
其他组合	款项性质

账龄组合预期信用损失率：

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年	5
2—3 年	10
3—4 年	30
4—5 年	50
5 年以上	100



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.7 金融工具的减值（续）

5) 其他应收款减值

按照 3.10.7 4) 中的描述确认和计量减值。

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。确定组合的依据如下：

按单项计提坏账准备	
如客观证据表明某项应收账款已发生信用减值，则按照单项计提坏账准备并确认预期信用损失。	
按组合计提坏账准备组合名称	确定组合依据
信用风险特征组合	账龄组合
关联方组合	款项性质
其他组合	款项性质

账龄组合预期信用损失率：

账龄	其他应收款预期信用损失率(%)
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年	5
2—3 年	10
3—4 年	30
4—5 年	50
5 年以上	100



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立；
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司；
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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的，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.8 利得和损失（续）

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

3.10.9 报表列示

本公司将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，在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 金融工具（续）

3.10.9 报表列示（续）

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的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负债，在“交易性金融负债”科目列示。

3.10.10 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

3.11 应收账款

3.11.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具

3.12 其他应收款

3.12.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具

3.13 存货

3.13.1 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品等。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 存货（续）

3.13.2 存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

a. 开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

b. 存货的计价方法，存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际成本核算。建筑成本中包含的公共配套设施成本是指政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

c. 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

d. 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

3.13.3 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等。

3.13.4 开发用土地及公共配套设施费用的核算方法

1) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房地产整体开发的项目，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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 存货（续）

3.13.4 开发用土地及公共配套设施费用的核算方法（续）

2) 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：按收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。

3.13.5 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》的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

3.13.6 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

3.14 合同资产

3.14.1 合同资产的确认方法及标准

本公司将拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

3.14.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.10 金融工具



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 持有待售资产

3.15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 持有待售资产（续）

3.15.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法（续）

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

2) 可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3.16 长期股权投资

3.16.1 共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 长期股权投资（续）

3.16.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 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。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 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。
- 4) 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。

3.16.3 后续计量及损益确认方法

3.16.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 长期股权投资（续）

3.16.3 后续计量及损益确认方法（续）

3.16.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，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；投资方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；投资方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。投资方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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 长期股权投资（续）

3.16.3 后续计量及损益确认方法（续）

3.16.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的 处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算时的留存收益。

3.16.3.4 处置部分股权的处理

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本附注“金融工具”的政策核算，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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，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。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.16.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处臵费用孰低的金额列示，公允价值减去处臵费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 长期股权投资（续）

3.16.3 后续计量及损益确认方法（续）

3.16.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

3.17 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用于出租的建筑物）。

本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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.18 固定资产

3.18.1 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

3.18.2 固定资产折旧方法

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 提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法、分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率 （%）
房屋及建筑物	直线法	20--50	3、5	1.90--4.85
运输设备	直线法	4--6	2、3、5	15.83--24.50
通用设备	直线法	3--5	2、3、5	19.00--32.67
专用工具	直线法	5	2	19.60
其他设备	直线法	4--5	3、5	19.00--24.25



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.19 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

3.20 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.21 无形资产

3.21.1 无形资产计价方法

3.21.1.1 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。

3.21.1.2 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。

土地使用权预计使用寿命 40、50 年；土地承包经营权预计使用寿命 30 年。

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。

3.21.1.3 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

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.22 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.23 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.24 合同负债

3.24.1 合同负债的确认方法

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

3.25 职工薪酬

3.25.1 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 职工薪酬（续）

3.25.1 短期薪酬的会计处理方法（续）

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.25.2 离职后福利的会计处理方法

3.25.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬

3.25.2.2 设定收益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将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，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。
- 3) 确定计入当期损益的金额。
- 4) 确定计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 职工薪酬（续）

3.25.2 离职后福利的会计处理方法（续）

3.25.2.2 设定收益计划（续）

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.25.3 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司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。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3.25.4 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.26 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.27 收入

3.27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

3.27.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.27 收入（续）

3.27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策（续）

3.27.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则（续）

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- 1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照本公司承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

本公司应付客户（或向客户购买本公司商品的第三方）对价的，将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.27 收入（续）

3.27.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策（续）

3.27.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则（续）

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3.27.1.2 各业务类型收入确认和计量具体政策

本公司业务类型包括：房地产销售、商场经营、客房餐饮服务等。各业务类型具体收入确认和计量政策如下：

1) 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。

2) 商场经营收入中的商业零售业务收入

商业零售业务以发出商品并收到销售款、或取得收取价款的凭证，确认销售收入的实现。

3) 客房餐饮

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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.28 合同成本

3.28.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1) 该成本与一份当期或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

3.28.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.28.3 与合同成本有关的资产的摊销

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.29 政府补助

3.29.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.29.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.29.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

3.29.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

3.29.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：
初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
属于其他情况的，直接计入当期损益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.29 政府补助（续）

3.29.6 政策性优惠贷款贴息的处理

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，按以下方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

3.30 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。

除单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）之外，对于其他既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。对于前述单项交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31 租赁

3.31.1 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

3.31.2 本公司作为承租人

3.31.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。

3.31.2.2 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

- 1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。
- 2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31 租赁（续）

3.31.2 本公司作为承租人（续）

3.31.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3.31.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

3.31.3.1 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31 租赁（续）

3.31.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法（续）

3.31.3.2 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3.31.3.3.售后租回

本公司按照附注 3.27 收入所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“3.10 金融工具”。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.10 金融工具”附注。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.32 重要会计政策、会计估计的变更

3.32.1 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	无影响	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	无影响	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

3.32.2 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。



4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税（注 1）	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳增值税、消费税额	5
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
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	15、20、25

注 1：房地产老项目按照简易征收的方式纳税，征收率为 5%。

注 2：母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%；子公司上海北方荟商业管理有限公司、孙公司上海越秀置业有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司、泉州藏投酒店有限公司、西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司所得税率为 20%；其余公司所得税率为 25%。

4.2 税收优惠及批文

4.2.1 根据藏政发[2021]9 号《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定的通知》，第四条 企业自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且主营业务收入占企业收入总额 60%（含本数）以上的，执行西部大开发 15%的企业所得税税率。母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%。

4.2.2 财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司上海北方荟商业管理有限公司、孙公司上海越秀置业有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司、泉州藏投酒店有限公司、西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司所得税率为 20%。



5 合并财务报表项目附注

本附注期初余额系 2024 年 1 月 1 日余额、期末余额系 2024 年 12 月 31 日余额、本期发生额系 2024 年度发生额，上期发生额系 2023 年度发生额。若无特别说明，2024 年 1 月 1 日余额与 2023 年 12 月 31 日余额一致。

5.1 货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金	67,863.94	127,004.83
银行存款	953,667,443.42	547,690,795.99
其他货币资金	15,978,443.14	15,867,510.68
合计	969,713,750.50	563,685,311.50

其中受到限制的货币资金：

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
履约保函	15,771,537.81	15,682,055.00
海宸尊域二期人防车位监管户 (注)	13,919,936.30	13,895,641.82
海宸尊域三期监管户	36,720.93	
贷款保证金及其他	1,085,247.65	
合计	30,813,442.69	29,577,696.82

注：公司于 2025 年 1 月 6 号收到泉州市住房和城乡建设局通知，海宸尊域二期人防车位监管户已解除资金监管。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	6,229,104.82	16,220,385.19
1 至 2 年	1,671,499.21	96,913.92
2 至 3 年	63,687.72	120,727.03
3 至 4 年	120,727.03	231,960.46
4 至 5 年	210,060.46	439,813.91
5 年以上	3,483,976.82	14,396,708.92
小计	11,779,056.06	31,506,509.43
减：坏账准备	4,004,639.52	11,958,790.05
合计	7,774,416.54	19,547,719.38



5 合并财务报表项目附注（续）

5.2 应收账款（续）

5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日					2023 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 (%)	账面 价值	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	账面 价值
按单项计提坏账准备	1,462,038.30	12.41	1,462,038.30	100.00		3,643,852.00	11.57	3,643,852.00	100.00	
按组合计提坏账准备	10,317,017.76	87.59	2,542,601.22	24.64	7,774,416.54	27,862,657.43	88.43	8,314,938.05	29.84	19,547,719.38
其中：										
信用风险特征组合	8,749,161.07	74.28	2,542,601.22	29.06	6,206,559.85	15,997,655.94	50.77	8,314,938.05	51.98	7,682,717.89
其他组合	1,567,856.69	13.31			1,567,856.69	11,865,001.49	37.66			11,865,001.49
合计	11,779,056.06	100.00	4,004,639.52		7,774,416.54	31,506,509.43	100.00	11,958,790.05		19,547,719.38



5 合并财务报表项目附注（续）

5.2 应收账款（续）

5.2.2 按坏账计提方法分类披露（续）

按单项计提坏账准备

名称	2024 年 12 月 31 日			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	52,000.00	52,000.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100.00	无法收回
上海红利艺术品 拍卖有限公司	419,047.30	419,047.30	100.00	房屋租赁合同纠纷， 已申请强制执行
合计	1,462,038.30	1,462,038.30		

按组合计提坏账准备

信用风险特征组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,808,347.46	48,083.47	1.00
1 至 2 年	1,522,416.70	76,120.84	5.00
5 年以上	2,418,396.91	2,418,396.91	100.00
合计	8,749,161.07	2,542,601.22	

其他组合

名称	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海市静安区建设和管理委员会（注 1）	875,746.27		
商场经营应收的在途资金（注 2）	692,110.42		
合计	1,567,856.69		

注 1：系向上海市静安区建设和管理委员会收取的和源名城二期税差。

注 2：期后已收回。



5 财务报表项目附注（续）

5.2 应收账款（续）

5.2.3 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2023 年 12 月 31 日	计提	本期变动金额			2024 年 12 月 31 日
			收回或 转回	转销或核 销	其他变动-合并范围 减少	
单项计提	3,643,852.00	419,047.30			2,600,861.00	1,462,038.30
信用风险特征 组合	8,314,938.05	-5,735,694.34			36,642.49	2,542,601.22
合计	11,958,790.05	-5,316,647.04			2,637,503.49	4,004,639.52

5.2.4 本报告年末应收账款中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5.2.5 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	金额	占应收账款总 额比例（%）	坏账准备
上海悦佳物业管理有限公司	3,113,138.46	26.43	90,541.78
上海新翠生物物业管理有限公司	1,679,300.00	14.26	16,793.00
闸北区机关事务管理局	877,636.00	7.45	877,636.00
上海市静安区建设和管理委员会	875,746.27	7.43	
汾西路 2 号 101-104	695,903.00	5.91	695,903.00
合计	7,241,723.73	61.48	1,680,873.78

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	3,428,102.88	70.19	7,987,620.99	88.74
1 至 2 年	506,130.91	10.36	14,000.00	0.16
2 至 3 年	6,000.00	0.12	614.41	0.01
3 年以上	944,010.61	19.33	998,372.00	11.09
合计	4,884,244.40	100.00	9,000,607.40	100.00



5 财务报表项目附注（续）

5.3 预付款项（续）

5.3.2 预付款项余额前五名单位情况

单位名称	金额	占预付账款总额比例%
国网陕西省电力公司西安供电公司	977,107.00	20.01
西安左右客酒店管理有限公司	943,396.20	19.32
西安秦华天然气集团有限公司	774,982.73	15.87
北京中联环建文建筑设计公司	500,000.00	10.24
通州建总集团有限公司	461,559.64	9.45
合计	3,657,045.57	74.89

5.4 其他应收款

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,147,468.42	102,022,935.30
合计	24,147,468.42	102,022,935.30

5.4.1 其他应收款

5.4.1.1 其他应收款按账龄披露

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	11,107,987.78	23,466,117.30
1至2年	11,534,892.75	31,575,245.87
2至3年	622,200.00	7,097,433.02
3至4年	3,623,501.20	660,258.85
4至5年	651,933.19	
5年以上	17,789,894.85	62,057,517.49
小计	45,330,409.77	124,856,572.53
减：坏账准备	21,182,941.35	22,833,637.23
合计	24,147,468.42	102,022,935.30

5.4.1.2 按款项性质分类情况

款项性质	2024年12月31日	2023年12月31日
动迁成本		41,317,745.08
往来款及借款	5,777,130.97	7,251,161.84
其他	33,068,999.03	35,650,594.48
备用金、保证金及押金	6,484,279.77	40,637,071.13
小计	45,330,409.77	124,856,572.53
减：坏账准备	21,182,941.35	22,833,637.23
合计	24,147,468.42	102,022,935.30



5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.1 其他应收款（续）

5.4.1.3 其他应收款按分类披露

类别	2024年12月31日				2023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 (%)	账面 价值	金额	比例 (%)	计提 比例 (%)
按单项计提坏账准备	1,242,409.12	2.74	1,242,409.12	100.00				
按组合计提坏账准备	44,088,000.65	97.26	19,940,532.23	45.23	24,147,468.42	124,856,572.53	100.00	18.29
其中：								
信用风险特征组合	44,088,000.65	97.26	19,940,532.23	45.23	24,147,468.42	83,538,827.45	66.91	27.33
其他组合						41,317,745.08	33.09	
合计	45,330,409.77	100.00	21,182,941.35		24,147,468.42	124,856,572.53	100.00	
						22,833,637.23		102,022,935.30
								60,705,190.22
								41,317,745.08
								102,022,935.30



5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.1 其他应收款（续）

5.4.1.3 其他应收款按分类披露（续）

按单项计提坏账准备

名称	2024 年 12 月 31 日			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
代偿 A7-3803 违约本金利息及律师费	1,240,173.12	1,240,173.12	100.00	A7-3803 违约，公司代偿本金利息及律师费，待后续诉讼追回。
上海红利艺术品拍卖有限公司	2,236.00	2,236.00	100.00	房屋租赁合同纠纷，已申请强制执行，待追回
合计	1,242,409.12	1,242,409.12		

按组合计提坏账准备

信用风险特征组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,865,578.66	98,655.79	1.00
1 至 2 年	11,534,892.75	576,744.64	5.00
2 至 3 年	622,200.00	62,220.00	10.00
3 至 4 年	3,623,501.20	1,087,050.35	30.00
4 至 5 年	651,933.19	325,966.60	50.00
5 年以上	17,789,894.85	17,789,894.85	100.00
合计	44,088,000.65	19,940,532.23	



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.1 其他应收款（续）

5.4.1.4 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失	第三阶段 整个存续期预 期信用损失	合计
2024 年 1 月 1 日余额	22,833,637.23			22,833,637.23
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,008,509.56		1,242,409.12	2,250,918.68
本期转回				
本期转销				
本期核销	2,274,030.87			2,274,030.87
其他变动-合并范围减少	-1,627,583.69			-1,627,583.69
2024 年 12 月 31 日余额	19,940,532.23		1,242,409.12	21,182,941.35

其他应收款项账面余额变动如下

账面余额	第一阶段 未来 12 个月预期信 用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 整个存续期预期信 用损失	合计
2024 年 1 月 1 日余额	124,856,572.53			124,856,572.53
2024 年 1 月 1 日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	166,377,638.50		1,242,409.12	167,620,047.62
本期终止确认	2,274,030.87			2,274,030.87
其他变动	-199,684,414.46			-199,684,414.46
其他变动-合并范围减少	-45,187,765.05			-45,187,765.05
2024 年 12 月 31 日余额	44,088,000.65		1,242,409.12	45,330,409.77

5.4.1.5 其他应收款坏账准备计提情况

类别	2023 年 12 月 31 日	计提	本期变动金额			2024 年 12 月 31 日
			收回或 转回	转销或核销	其他变动-合 并范围减少	
信用风险特征组合	22,833,637.23	1,008,509.56		2,274,030.87	-1,627,583.69	19,940,532.23
按单项计提坏账准备		1,242,409.12				1,242,409.12
合计	22,833,637.23	2,250,918.68		2,274,030.87	-1,627,583.69	21,182,941.35



5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 其他应收款（续）

5.4.1 其他应收款（续）

5.4.1.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款 总额比例 (%)	坏账准备
泉州市东海投资管理有限公司	其他	8,539,028.40	1 至 2 年	18.81	426,951.42
川宝基地（上海集银房地产开发有限公	往来款及借款	5,550,502.00	5 年以上	12.23	5,550,502.00
C-3-1 二期公维金	其他	2,764,734.60	3 至 4 年	6.09	829,420.38
立根融资租赁（上海）有限	备用金、保证	2,700,000.00	1 年以内	5.95	27,000.00
公司	金及押金				
江桥维修基金	其他	2,375,723.14	5 年以上	5.23	2,375,723.14
合计		21,929,988.14		48.31	9,209,596.94

5.5 存货

5.5.1 存货分类

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 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	2,086,345,724.10		2,086,345,724.10	4,686,772,600.80		4,686,772,600.80
开发产品	4,974,192,187.29	68,560,120.00	4,905,632,067.29	4,073,161,909.20	26,360,528.00	4,046,801,381.20
库存商品	17,560,788.15	6,179,264.16	11,381,523.99	67,605,806.47	52,894,958.96	14,710,847.51
合计	7,078,098,699.54	74,739,384.16	7,003,359,315.38	8,827,540,316.47	79,255,486.96	8,748,284,829.51

注：抵押情况详见附注 12.1。

5.5.1.1 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
标牌市场及周边棚户区改造项目	2019 年 12 月	2024 年 12 月	324,901.00 万元		2,750,519,337.17
世贸铭城项目 DK1 地块	2021 年 8 月	2027 年 12 月	134,757.30 万元	298,003,647.30	284,626,105.09
世贸铭城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2027 年 12 月	135,961.33 万元	617,615,963.24	491,343,793.21
世贸铭城项目 DK3 地块	2021 年 7 月	2027 年 12 月	133,581.59 万元	432,823,692.22	319,498,475.10
世贸馨城项目 DK1 地块	2021 年 7 月	2028 年 6 月	116,678.31 万元	131,911,321.41	302,921,734.18
世贸馨城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2026 年 10 月	98,959.60 万元	401,368,336.00	348,921,536.34
世贸新都项目 DK 一标段	2022 年 8 月	2026 年 3 月	226,104.25 万元	204,622,763.93	188,941,619.71
合计				2,086,345,724.10	4,686,772,600.80



5 合并财务报表项目附注（续）

5.5 存货（续）

5.5.1 存货分类（续）

5.5.1.2 开发产品

项目名称	竣工时间	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
越秀苑二期 1 号楼	2010 年	4.00			4.00
和源福邸	2010 年	5,933,213.75		120,000.00	5,813,213.75
静安广场项目	2021 年	702,537,615.94	-34,107,154.61	47,178,495.19	621,251,966.14
和源祥邸	2011 年	150,000.00			150,000.00
和源企业广场	2011 年	47,928,694.30			47,928,694.30
和源名城一期	2011 年	14,755,866.17			14,755,866.17
和源名城二期	2014 年	17,549,999.99			17,549,999.99
佘山和园一期	2014 年	33,840,000.00			33,840,000.00
佘山和园二期	2020 年	284,631,460.21		17,786,729.36	266,844,730.85
和源馨苑	2015 年	34,412,754.25		34,412,754.25	
桥东二期商办楼	2021 年	1,244,808,162.38	46,095,866.94	1,290,904,029.32	
海宸尊域一期	2018 年/2020 年	555,112,945.17	3,692,604.33	271,605,296.97	287,200,252.53
海宸尊域二期	2021 年	87,553,068.88		31,463,267.27	56,089,801.61
海宸尊域三期	2023 年	1,043,948,124.16			1,043,948,124.16
璟宸尊域府	2024 年		3,085,585,951.41	869,318,289.41	2,216,267,662.00
天宸府	2024 年		362,551,871.79		362,551,871.79
合计		4,073,161,909.20	3,463,819,139.86	2,562,788,861.77	4,974,192,187.29

5.5.2 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	26,360,528.00	42,199,592.00				68,560,120.00
库存商品	52,894,958.96			46,715,694.80		6,179,264.16
合计	79,255,486.96	42,199,592.00		46,715,694.80		74,739,384.16

5.5.3 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

报告期末存货资本化余额为 874,964,282.24 元。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预交及待抵扣税金	279,935,544.20	330,552,032.67
银行理财产品	291,120,705.10	
合同取得成本	4,552,246.23	1,328,984.11
合计	575,608,495.53	331,881,016.78

5.6.1 与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的 佣金支出	1,328,984.11	3,344,450.12	121,188.00			4,552,246.23	随收入结转确认
合计	1,328,984.11	3,344,450.12	121,188.00			4,552,246.23	



5 合并财务报表项目附注（续）

5.7 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	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		计提减值准备
联营企业									
西藏国能矿业发展有限公司	72,212,858.31			-72,212,858.31					
西藏旺盛投资有限公司	4,769,830.61			-94,049.32				4,675,781.29	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00							7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司									
小计	84,290,003.92			-72,306,907.63				11,983,096.29	7,307,315.00
合计	84,290,003.92			-72,306,907.63				11,983,096.29	7,307,315.00



5 合并财务报表项目附注（续）

5.8 其他权益工具投资

5.8.1 其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海农村商业银行	136,160,000.00	91,840,000.00
上海星舜置业有限公司	5,924,500.17	6,184,632.92
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	48,529.02	7,087.02
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	144,133,029.19	100,031,719.94

5.9 投资性房地产

5.9.1 按成本计量的投资性房地产

	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2023 年 12 月 31 日	512,876,634.75	512,876,634.75
2.本期增加金额	49,659,110.52	49,659,110.52
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	49,659,110.52	49,659,110.52
3.本期减少金额	473,460,951.36	473,460,951.36
(1) 合并范围减少	473,460,951.36	473,460,951.36
4.2024 年 12 月 31 日	89,074,793.91	89,074,793.91
二、累计折旧和累计摊销		
1.2023 年 12 月 31 日	87,675,258.00	87,675,258.00
2.本期增加金额	12,433,760.56	12,433,760.56
(1) 计提或摊销	12,433,760.56	12,433,760.56
3.本期减少金额	69,147,204.72	69,147,204.72
(1) 合并范围减少	69,147,204.72	69,147,204.72
4.2024 年 12 月 31 日	30,961,813.84	30,961,813.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.2024 年 12 月 31 日	58,112,980.07	58,112,980.07
2.2023 年 12 月 31 日	425,201,376.75	425,201,376.75

注：本年度出售全资孙公司上海国投置业有限公司 100%股权，于 2024 年 12 月 25 日收到上海市静安区市场监督管理局出具的变更登记通知书。投资性房地产抵押情况详见附注 12.1。



西藏城市发展投资股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.10 固定资产

5.10.1 固定资产汇总情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	2,403,082,139.83	2,197,794,566.21
固定资产清理		
合计	2,403,082,139.83	2,197,794,566.21

5.10.2 固定资产情况

	房屋建筑物	通用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 2023 年 12 月 31 日	2,417,696,040.77	9,678,955.23	3,315,033.63	1,525,519.96	2,432,215,549.59
2. 本期增加金额	347,509,397.96	8,556,658.39	406,160.18		356,472,216.53
(1) 购置	2,509,353.93	8,556,658.39	406,160.18		11,472,172.50
(2) 存货\投资性房地产\在建工程转入	345,000,044.03				345,000,044.03
3. 本期减少金额	85,254,581.89	3,954,116.00	327,218.17	125,476.00	89,661,392.06
(1) 处置或报废		116,331.00	327,218.17	125,476.00	569,025.17
(2) 合并范围减少	85,254,581.89	3,837,785.00			89,092,366.89
4. 2024 年 12 月 31 日	2,679,950,856.84	14,281,497.62	3,393,975.64	1,400,043.96	2,699,026,374.06
二、累计折旧					
1. 2023 年 12 月 31 日	224,748,690.08	7,109,600.59	2,276,013.16	286,679.55	234,420,983.38
2. 本期增加金额	70,613,051.56	1,843,695.35	254,035.64	235,385.40	72,946,167.95
(1) 计提	70,613,051.56	1,843,695.35	254,035.64	235,385.40	72,946,167.95
3. 本期减少金额	9,911,132.06	3,021,651.44	310,857.26	117,868.08	13,361,508.84
(1) 处置或报废		112,405.33	310,857.26	117,868.08	541,130.67
(2) 合并范围减少	9,911,132.06	2,909,246.11			12,820,378.17
4. 2024 年 12 月 31 日	285,450,609.58	5,931,644.50	2,219,191.54	404,196.87	294,005,642.49
三、减值准备					
1. 2023 年 12 月 31 日					
2. 本期增加金额	34,550,900.00				34,550,900.00
3. 本期减少金额					
4. 2024 年 12 月 31 日	34,550,900.00				34,550,900.00
四、账面价值					
1. 2024 年 12 月 31 日	2,359,949,347.26	8,349,853.12	1,174,784.10	995,847.09	2,370,469,831.57
2. 2023 年 12 月 31 日	2,192,947,350.69	2,569,354.64	1,039,020.47	1,238,840.41	2,197,794,566.21

注：本年度出售全资孙公司上海国投置业有限公司 100%股权，于 2024 年 12 月 25 日收到上海市静安区市场监督管理局出具的变更登记通知书。固定资产抵押情况详见附注 12.1。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 在建工程

5.11.1 在建工程汇总情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程	396,523,271.12	293,153,912.07
工程物资		
合 计	396,523,271.12	293,153,912.07

5.11.2 在建工程情况

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 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
上海静安假日酒店装饰工程	396,523,271.12		396,523,271.12	293,153,912.07		293,153,912.07
合计	396,523,271.12		396,523,271.12	293,153,912.07		293,153,912.07



5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 在建工程（续）

5.11.3 在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
上海静安假日酒店装饰工程	485,143,934.86	293,153,912.07	103,369,359.05			396,523,271.12	81.73%	在建(注)				自有资金
合计	485,143,934.86	293,153,912.07	103,369,359.05			396,523,271.12	81.73%					

注：上海静安假日酒店装饰工程于 2025 年 3 月 10 日完成特殊类建筑装饰装修工程的竣工验收（含质量和消防），于 2025 年 4 月 2 日正式营业。



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.12 无形资产

5.12.1 无形资产情况

	土地使用权	土地承包经营权	系统软件	合计
一、账面原值				
1.2023年12月31日	223,135,755.62	44,833,195.00	1,709,221.70	269,678,172.32
2.本期增加金额			1,316,664.79	1,316,664.79
3.本期减少金额				
4.2024年12月31日	223,135,755.62	44,833,195.00	3,025,886.49	270,994,837.11
二、累计摊销				
1.2023年12月31日	35,367,562.44	19,306,807.36	677,226.27	55,351,596.07
2.本期增加金额	9,577,452.60	-2,791,261.11	231,269.69	7,017,461.18
（1）计提	2,888,993.40	2,208,822.09	231,269.69	5,329,085.18
（2）转到在建工程	1,688,376.00			1,688,376.00
（3）内部重分类	5,000,083.20	-5,000,083.20		
3.本期减少金额				
4.2024年12月31日	44,945,015.04	16,515,546.25	908,495.96	62,369,057.25
三、减值准备				
1.2023年12月31日				
2.本期计提金额		1,572,648.75		1,572,648.75
3.本期减少金额				
4.2024年12月31日		1,572,648.75		1,572,648.75
四、账面价值				
1.2024年12月31日	178,190,740.58	26,745,000.00	2,117,390.53	207,053,131.11
2.2023年12月31日	187,768,193.18	25,526,387.64	1,031,995.43	214,326,576.25

注：抵押情况详见附注 12.1。

5.13 长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	期末余额
办公室装修	4,256,079.21	333,159.41	705,014.09	1,806,760.95	2,077,463.58
袁家村项目	13,147,778.86		2,629,556.04		10,518,222.82
交通标识工程		502,496.28	41,874.70		460,621.58
装修补贴款	2,147,082.37	3,321,830.38	3,056,053.27		2,412,859.48
喷泉修理费	1,926,954.50	547,166.29	651,606.68		1,822,514.11
商户改造工程	454,217.39		105,559.44		348,657.95
酒店消耗品	3,266,825.19	5,888,854.91	2,365,026.48		6,790,653.62
合计	25,198,937.52	10,593,507.27	9,554,690.70	1,806,760.95	24,430,993.14



5 合并财务报表项目附注（续）

5.14 递延所得税资产/递延所得税负债

5.14.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 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	6,703,618.69	1,675,904.67	308,958,538.11	77,239,634.52
内部交易未实现利润	57,449,425.89	12,521,537.59	69,628,397.97	15,566,280.61
已计提未支付土地增值税	1,387,216.02	346,804.01	206,492,586.10	51,623,146.53
可弥补亏损	36,597,246.05	9,149,311.52	105,317,179.43	26,329,294.86
其他权益工具投资公允价值变动	51,470.98	12,867.75	92,912.98	23,228.25
合计	102,188,977.63	23,706,425.54	690,489,614.59	170,781,584.77

5.14.2 未经抵销的递延所得税负债

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 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
其他权益工具投资公允价值变动	127,084,500.16	31,771,125.04	83,024,632.92	20,756,158.23
资产评估增值	3,772,679.96	943,169.99	4,397,326.53	1,099,331.63
合计	130,857,180.12	32,714,295.03	87,421,959.45	21,855,489.86

5.15 其他非流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
桥东二期项目消防站（注）		98,483,019.66
桥东二期项目变电站（注）		120,872,431.41
泉州藏投酒店设备款	7,115,538.61	9,609,648.70
合计	7,115,538.61	228,965,099.77

注：桥东二期项目消防站及变电站系孙公司上海国投置业有限公司开发项目，本年度出售全资孙公司上海国投置业有限公司 100%股权，于 2024 年 12 月 25 日收到上海市静安区市场监督管理局出具的变更登记通知书。

5.16 短期借款

借款类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	37,000,000.00	25,000,000.00
应付利息	31,197.22	34,375.00
合计	37,031,197.22	25,034,375.00



5 合并财务报表项目附注（续）

5.17 应付票据

5.17.1 应付票据分类列示

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000,000.00	
银行承兑汇票		
合计	100,000,000.00	

5.18 应付账款

5.18.1 应付账款列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程款	892,175,821.58	1,219,769,400.85
物业费	10,630,984.44	24,748,539.33
广告费	4,712,894.23	3,063,081.71
其他	7,323,363.62	2,050,676.53
公建配套费	85,670,000.00	85,670,000.00
土地承包经营权	21,745,000.00	21,745,000.00
销售代理费	1,792,396.93	415,721.01
货款	20,030,724.80	15,144,674.63
设备款	605,249.52	1,665,141.90
合 计	1,044,686,435.12	1,374,272,235.96

5.18.2 账龄超过一年的大额应付账款

项目	2024 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	301,422,029.00	未付工程款
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
通州建总集团有限公司	38,547,277.20	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	32,748,327.99	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	21,745,000.00	未付土地承包经营权款项
合 计	480,132,634.19	



5 合并财务报表项目附注（续）

5.19 预收款项

5.18.1 应付账款列示

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
预收租金	3,994,336.36	4,069,625.17
预收住宿款	837,990.78	837,990.78
预收其他款项	1,365,577.01	1,631,904.51
预收货款		1,726.00
合 计	6,197,904.15	6,541,246.46

5.20 合同负债

5.20.1 合同负债情况

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
预收现房款	534,602,728.76	121,307,668.06
预收预售房款	29,379,058.58	661,344,182.97
预收车位款	448,188.82	5,081,915.34
预收其他款项	15,170,538.32	49,091,223.82
合 计	579,600,514.48	836,824,990.19

本报告期合同负债中持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项详见附注 11.5.7.2。

5.21 应付职工薪酬

5.21.1 应付职工薪酬列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
一、短期薪酬	3,020,044.62	69,449,085.84	68,126,269.27	4,342,861.19
二、离职后福利-设定提存计划	91,022.47	9,165,236.74	9,144,782.61	111,476.60
三、辞退福利		284,364.80	284,364.80	
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,111,067.09	78,898,687.38	77,555,416.68	4,454,337.79



5 合并财务报表项目附注（续）

5.21 应付职工薪酬（续）

5.21.2 短期薪酬列示

项目	2023年12月 31日	本期增加	本期减少	2024年12月 31日
1.工资、奖金、津贴和 补贴	2,115,282.13	58,197,732.31	56,871,551.21	3,441,463.23
2.职工福利费	7,632.00	2,441,623.00	2,449,255.00	
3.社会保险费	155,004.32	4,464,563.52	4,464,869.22	154,698.62
其中：1.医疗保险费	154,063.38	3,784,360.65	3,885,922.81	52,501.22
2.工伤保险费	940.94	102,656.57	102,200.11	1,397.40
3.生育保险费		80,307.62	80,307.62	
4.残疾人保障金		497,238.68	396,438.68	100,800.00
4.住房公积金	55,199.00	3,691,457.00	3,698,625.00	48,031.00
5.工会经费和职工教育 经费	686,927.17	653,710.01	641,968.84	698,668.34
合计	3,020,044.62	69,449,085.84	68,126,269.27	4,342,861.19

5.21.3 离职后福利-设定提存计划列示

项目	2023年12月 31日	本期增加	本期减少	2024年12月 31日
基本养老保险	75,749.22	7,346,554.87	7,323,136.74	99,167.35
失业保险	3,497.25	273,300.87	273,315.87	3,482.25
企业年金缴费	11,776.00	1,545,381.00	1,548,330.00	8,827.00
合计	91,022.47	9,165,236.74	9,144,782.61	111,476.60



5 合并财务报表项目附注（续）

5.22 应交税费

税种	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	175,096.02	201,569.37
营业税	9,070.72	23,022.04
企业所得税	82,449,814.85	111,142,380.35
城市维护建设税	823,830.42	900,746.59
教育费附加	521,327.73	583,233.32
河道管理费	176,670.40	176,670.40
土地使用税	740,704.65	768,067.50
土地增值税	38,533,236.38	208,033,744.35
房产税	5,601,260.25	7,077,483.76
印花税	565,995.43	297,988.19
个人所得税	1,232,917.53	1,580,886.96
水利建设基金	1,370,701.22	387,754.86
合计	132,200,625.60	331,173,547.69

5.23 其他应付款

5.23.1 其他应付款情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,075,234,476.55	2,873,273,727.33
合计	2,075,234,476.55	2,873,273,727.33

5.23.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款及借款	1,973,626,889.46	2,784,390,061.85
保证金及押金	12,797,657.35	13,845,092.26
其他	88,809,929.74	75,038,573.22
合计	2,075,234,476.55	2,873,273,727.33

本报告期其他应付款中应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项详见附注 11.5.7.2。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.23 其他应付款（续）

5.23.1.2 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年12月31日	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	1,682,538,505.63	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	263,336,952.70	项目尚在开发
上海市静安区建设和交通委员会	25,202,397.64	应返还建委一期房款收入及由建委垫付的物业保证金
合计	1,971,077,855.97	

5.24 一年内到期的非流动负债

借款类别	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	240,492,537.35	783,068,208.95
一年内到期的应付债券	799,363,246.33	
一年内到期的长期应付款	263,923,474.70	527,822,915.34
应付利息	8,371,813.58	3,895,497.63
合计	1,312,151,071.96	1,314,786,621.92

注：抵押情况详见附注12.1。

5.25 其他流动负债

5.25.1 其他流动负债分类列示

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
已结转收入但未开票部分税金（注）	6,225,409.01	80,980,785.03
待转销项税	45,245,999.88	68,139,278.91
合计	51,471,408.89	149,120,063.94

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。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.26 长期借款

5.26.1 长期借款分类

借款类别	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款	875,755,277.24	1,893,117,164.20
保证借款	550,000,000.00	
信用借款	9,400,000.00	
应付利息	1,819,207.92	1,186,477.44
合计	1,436,974,485.16	1,894,303,641.64

注：抵押情况详见附注 12.1。

5.27 应付债券

5.27.1 应付债券列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
20 藏城发		199,716,309.13
22 藏城发		598,373,067.97
24MTN001	99,797,320.59	
应付利息	1,139,178.08	8,005,205.48
合 计	100,936,498.67	806,094,582.58



5 合并财务报表项目附注（续）

5.27 应付债券（续）

5.27.2 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	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期的非流动负债	期末余额	是否违约
20 藏城发	100.00	2020/11/17	5	200,000,000.00	200,632,473.50		7,600,000.00	150,943.40	7,600,000.00	200,783,416.90		否
22 藏城发	100.00	2022/9/7	3	600,000,000.00	605,462,109.08		22,500,000.00	1,122,925.83	22,500,000.00	606,585,034.91		否
24MTN001	100.00	2024/7/30	3	100,000,000.00		100,000,000.00	1,139,178.08	-202,679.41			100,936,498.67	否
合计				900,000,000.00	806,094,582.58	100,000,000.00	31,239,178.08	1,071,189.82	30,100,000.00	807,368,451.81	100,936,498.67	



5 合并财务报表项目附注（续）

5.28 长期应付款

5.28.1 分类列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款	263,609,134.87	198,176,025.24
专项应付款		
合计	263,609,134.87	198,176,025.24

注：抵押情况详见附注 12.1。

5.28.2 长期应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付融资租赁款	263,609,134.87	198,176,025.24
其中：未实现融资费用	6,002,879.02	5,493,234.03
合计	263,609,134.87	198,176,025.24

5.28.3 于资产负债表日后需支付的最低融资租赁付款额如下

剩余租赁期	2024 年 12 月 31 日
1-2 年	184,398,761.56
2-3 年	85,213,252.33
合计	269,612,013.89

5.29 递延收益

5.29.1 递延收益分类

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
政府补助	247,800.00			247,800.00
合计	247,800.00			247,800.00

5.29.2 涉及政府补助的项目

负债 项目	2023 年 12 月 31 日	本期新增补 助金额	本期计 入 营业 外收入 金额	本期计入 其他收益 金额	2024 年 12 月 31 日	与资产相 关/与收益 相关
锅炉改 造补贴	247,800.00				247,800.00	与资产相 关
合计	247,800.00				247,800.00	



5 合并财务报表项目附注（续）

5.30 股本

	2023 年 12 月 31 日	本次变动增减（+、-）				2024 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	819,660,744.00	131,926,121.00				951,586,865.00

本公司的股份每股面值人民币 1 元。

2023 年 12 月 9 日，中国证监会出具《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]2741 号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请。公司实际发行人民币普通股（A 股）131,926,121 股，发行价为每股人民币 7.58 元，募集货币资金人民币 999,999,997.18 元，扣除不含税发行费用人民币 13,521,941.86 元后，实际募集资金净额为人民币 986,478,055.32 元，其中计入“股本”人民币 131,926,121.00 元，计入“资本公积-股本溢价”人民币 854,551,934.32 元。变更后的累计股本为人民币 951,586,865.00 元。

西藏城市发展投资股份有限公司(以下简称“公司”或“西藏城投”)于 2024 年 4 月 1 日收到上海市静安区国有资产监督管理委员会下发的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391.617.705 股股份(占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%)无偿划转至上海北方企业(集团)有限公司。本公司控股股东为上海北方企业(集团)有限公司，实际控制人为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

5.31 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,641,646,749.09	854,551,934.32		2,496,198,683.41
合计	1,641,646,749.09	854,551,934.32		2,496,198,683.41



5 合并财务报表项目附注（续）

5.32 其他综合收益

项目	2023 年 12 月 31 日	本期发生额					2024 年 12 月 31 日
		本期所得税前发 生额	减：前期计入其他综 合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合 收益当期转入留存收益	减：所得税费 用	税后归 属于公 司	税后归属 于少数股 东
一、不能重分类进 损益的其他综合收 益	62,198,789.95	44,101,309.25			11,025,327.31		95,274,771.89
其他权益工具投资 公允价值变动	62,198,789.95	44,101,309.25			11,025,327.31		95,274,771.89
其他综合收益合计	62,198,789.95	44,101,309.25			11,025,327.31		95,274,771.89



5 合并财务报表项目附注（续）

5.33 盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	36,682,908.32	93,431,066.51		130,113,974.83
任意盈余公积				
合计	36,682,908.32	93,431,066.51		130,113,974.83

5.34 未分配利润

项 目	2024 年度	2023 年度
调整前上期末未分配利润	1,264,528,096.07	1,216,342,838.70
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	1,264,528,096.07	1,216,342,838.70
加：本期归属于公司所有者的净利润	12,549,889.63	61,992,616.46
减：提取法定盈余公积	93,431,066.51	692,783.53
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	9,515,868.70	13,114,575.56
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07

5.35 营业收入和营业成本

5.35.1 营业收入和营业成本情况

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,137,714,943.25	961,939,725.60	2,355,168,703.74	1,572,121,701.32
其他业务	45,266,397.58	16,037,923.28	40,106,720.88	19,433,530.09
合计	1,182,981,340.83	977,977,648.88	2,395,275,424.62	1,591,555,231.41



西藏城市发展投资股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.35 营业收入及营业成本（续）

5.35.2 营业收入明细

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,137,714,943.25	961,939,725.60	2,355,168,703.74	1,572,121,701.32
房地产销售	1,005,939,837.75	926,992,951.96	2,284,984,013.66	1,564,052,662.66
其中:富友嘉园			1,497,660.00	1,314,906.66
和源福邸	266,666.67	120,000.00	800,000.01	360,000.00
和源企业广场			314,285.71	118,125.00
和泰花园			238,095.24	140,000.00
临汾名城	3,999,999.96	808,210.35	3,133,333.28	942,410.35
佘山和园	25,179,982.85	17,786,729.36	1,297,015,882.84	919,320,440.52
海宸尊域一期	16,449,762.54	2,192,544.41	40,024,763.91	-5,671,020.39
海宸尊域二期	16,861,429.39	9,856,328.86	4,929,044.95	-34,998,115.50
海宸尊域三期		-732,024.47	830,470,001.83	576,922,238.18
静安广场	51,422,158.75	45,060,956.80	106,560,945.89	105,603,677.84
璟宸尊域府	891,759,837.59	851,900,206.65		
商场经营	73,201,108.16	9,604,201.10	68,091,131.62	7,910,149.44
客房餐饮收入	16,279,992.61	1,261,019.08	2,093,558.46	158,889.22
销售代理服务	42,294,004.73	24,081,553.46		
其他业务收入	45,266,397.58	16,037,923.28	40,106,720.88	19,433,530.09
租赁收入	35,632,744.65	15,530,858.25	33,962,326.39	18,916,142.93
其他收入	9,633,652.93	507,065.03	6,144,394.49	517,387.16
合计	1,182,981,340.83	977,977,648.88	2,395,275,424.62	1,591,555,231.41

5.35.3 合同产生的收入情况

地区名称	2024 年度		2023 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	1,137,714,943.25	961,939,725.60	2,355,168,703.74	1,572,121,701.32
合计	1,137,714,943.25	961,939,725.60	2,355,168,703.74	1,572,121,701.32

按商品转让的时间分类:	2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
在某一时点确认	1,129,369,428.14	956,780,272.89
在某一时段内确认	8,345,515.11	5,159,452.71
合计	1,137,714,943.25	961,939,725.60



5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度
土地增值税	19,352,581.89	264,071,320.44
房产税	28,501,870.65	27,011,565.90
土地使用税	4,091,765.83	4,149,802.82
城市维护建设税	300,439.72	3,675,482.23
教育费附加	223,855.82	3,553,657.89
印花税	1,187,892.18	1,348,953.46
水利建设基金	1,008,570.71	593,371.65
车船税	5,580.00	4,775.00
合计	54,672,556.80	304,408,929.39

5.37 销售费用

项目	2024 年度	2023 年度
广告费	28,347,830.83	21,805,206.00
物业费	22,640,229.73	24,146,695.90
职工薪酬	15,888,762.59	22,831,016.92
水\电\煤气费	7,922,321.14	7,756,047.31
长期待摊费用摊销	6,067,655.91	7,171,680.55
专业服务费	130,959.58	1,937,182.02
办公费	1,586,645.47	1,224,809.04
销售代理费	705,175.30	1,100,067.07
折旧费	158,054.12	356,949.73
租赁费	453,356.12	325,739.22
差旅费	55,685.01	137,703.28
业务招待费	54,369.54	90,006.95
保安保洁费	22,641.51	57,142.85
展览及策划费	310,673.00	47,165.00
交易手续费	80,694.10	42,452.83
无形资产摊销		6,289.41
客房用品	2,502,911.75	4,137.29
洗衣成本		-4,654.58
其他	756,811.19	-1,024,833.40
销售服务费	35,000.00	
合计	87,719,776.89	88,010,803.39



5 合并财务报表项目附注（续）

5.38 管理费用

项目	2024 年度	2023 年度
折旧费	70,277,455.18	66,106,708.37
职工薪酬	51,840,809.69	44,571,602.15
物业费	16,498,611.52	13,561,019.19
专业服务费	7,128,736.45	6,901,791.98
装修修理费	2,242,342.23	6,315,096.99
无形资产摊销	5,329,085.18	6,499,899.47
办公费	1,950,447.27	3,103,478.84
公共事业费	2,458,209.61	2,303,753.91
交通费与差旅费	1,109,294.91	1,369,270.76
业务招待费	820,521.51	1,206,504.34
其他长期资产摊销	3,487,034.79	1,184,066.34
通讯费	320,785.07	467,107.54
租赁费	523,181.76	379,371.96
保险费	823,942.45	363,513.59
公务用车费	137,239.55	205,403.38
会务费	88,222.04	70,000.00
邮件快递费	33,324.78	44,729.73
用餐费	4,400.65	4,725.20
其他	796,925.31	961,905.89
洲际酒店管理费	457,751.69	-4,377,002.93
合计	166,328,321.64	151,242,946.70

5.39 财务费用

项目	2024 年度	2023 年度
利息支出	123,541,558.67	146,401,081.81
减：利息收入	9,634,674.29	5,442,041.22
加：手续费	873,977.81	1,243,119.01
合计	114,780,862.19	142,202,159.60



5 合并财务报表项目附注（续）

5.40 其他收益

产生其他收益的来源	2024 年度	2023 年度
政府补助		84,960.00
进项税加计抵减		30,770.01
个税手续费返还	97,369.57	58,488.91
合计	97,369.57	174,218.92

5.41 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	400,344,306.67	-36,524.06
权益法核算的长期股权投资收益	-72,306,907.63	-48,393,745.56
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	9,888,000.00	5,472,000.00
处置其他流动资产取得的投资收益	2,774,985.92	
合计	340,700,384.96	-42,958,269.62

5.42 信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-5,316,647.04	2,974,365.39
其他应收款坏账损失	2,250,918.68	1,601,870.10
合计	-3,065,728.36	4,576,235.49

5.43 资产减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	42,199,592.00	12,434,178.00
固定资产减值损失	34,550,900.00	
无形资产减值损失	1,572,648.75	
合计	78,323,140.75	12,434,178.00

5.44 资产处置收益

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得或损失	165,288.44	32,080.85	165,288.44
合计	165,288.44	32,080.85	165,288.44



5 合并财务报表项目附注（续）

5.45 营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	156,840.00	1,209,251.09	156,840.00
政府补助	80,266.62	187,022.85	80,266.62
其他	263,714.19	256,645.46	263,714.19
合计	500,820.81	1,652,919.40	500,820.81

补助项目	2024 年度	2023 年度	与资产相关/与收益相关
商贸流通发展专项资金促销费稳增长项目奖励		100,000.00	与收益相关
稳岗补贴	46,266.62	77,022.85	与收益相关
就业补贴	4,000.00	10,000.00	与收益相关
陕西省西咸新区泾河新城发展和经济运行部补助款	30,000.00		与收益相关
合计	80,266.62	187,022.85	

5.46 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,504.70	1,970.39	2,504.70
捐赠	451,271.00	550,000.00	451,271.00
滞纳金	35,644.89		35,644.89
其他	141,133.04	1,341,296.37	141,133.04
合计	630,553.63	1,893,266.76	630,553.63

5.47 所得税费用

5.47.1 所得税费用表

项目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	82,650,201.63	68,939,702.50
递延所得税费用	2,311,019.37	-6,964,613.53
合计	84,961,221.00	61,975,088.97



5 合并财务报表项目附注（续）

5.47 所得税费用（续）

5.47.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度
利润总额	47,078,072.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,061,710.83
子公司适用不同税率的影响	11,986,789.80
调整以前期间所得税的影响	260,741.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,213,844.02
税法规定的额外可扣除费用	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,582.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	43,220,346.74
非应税收入的影响	8,228,370.94
所得税费用	84,961,221.00

5.48 现金流量表项目

5.48.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
利息收入	9,610,379.81	5,442,041.22
政府补助	81,219.73	187,022.85
企业间往来	15,876,882.54	20,920,859.45
营业外收入	445,728.48	455,067.87
履约保证金收回		787,400.00
合计	26,014,210.56	27,792,391.39

5.48.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
支付费用	93,281,316.72	102,092,182.93
营业外支出	625,456.51	1,655,265.97
支付往来款	20,109,241.01	44,674,310.12
合计	114,016,014.24	148,421,759.02

5.48.3 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
上海北方企业（集团）有限公司	199,684,414.46	1,900,000,000.00
合计	199,684,414.46	1,900,000,000.00



5 合并财务报表项目附注（续）

5.48 现金流量表项目（续）

5.48.4 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
上海北方企业（集团）有限公司	650,000,000.00	
合计	650,000,000.00	



5 合并财务报表项目附注（续）

5.49 现金流量表补充资料

5.49.1 现金流量表补充资料

项目	2024 年度	2023 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-37,883,148.81	-4,122,465.54
加：信用减值损失	-3,065,728.36	4,576,235.49
资产减值损失	78,323,140.75	12,434,178.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,379,928.51	82,351,833.96
使用权资产折旧		
无形资产摊销	5,329,085.18	6,506,188.88
长期待摊费用摊销	9,554,690.70	8,355,746.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失（收益以“-”号填列）	-165,288.44	-32,080.85
公允价值变动损失	2,504.70	1,970.39
财务费用	123,517,264.19	146,401,081.81
投资损失	-340,700,384.96	42,958,269.62
递延所得税资产减少	124,719,398.53	-6,808,451.90
递延所得税负债增加	-156,161.64	-156,161.64
存货的减少	386,196,693.26	758,076,193.08
经营性应收项目的减少	-151,668,776.20	-305,628,200.96
经营性应付项目的增加	-635,796,121.63	-1,310,713,429.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-356,412,904.22	-565,799,092.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期增加的使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	938,900,307.81	534,107,614.68
减：现金的年初余额	534,107,614.68	553,098,213.46
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	404,792,693.13	-18,990,598.78



5 合并财务报表项目附注（续）

5.49 现金流量表补充资料

5.49.2 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	783,514,179.25
其中：上海国投置业有限公司	783,514,179.25
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	73,754,168.34
其中：上海国投置业有限公司	73,754,168.34
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	709,760,010.91

5.49.3 现金和现金等价物的构成

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、现金	938,900,307.81	534,107,614.68
其中：库存现金	67,863.94	127,004.83
可随时用于支付的银行存款	938,625,538.54	533,795,154.17
可随时用于支付的其他货币资金	206,905.33	185,455.68
二、现金等价物		-
三、期末现金及现金等价物余额	938,900,307.81	534,107,614.68

5.49.4 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
履约保函	15,771,537.81	15,682,055.00	受限
海宸尊域二期人防车位监管户（注）	13,919,936.30	13,895,641.82	受限
海宸尊域三期监管户	36,720.93		受限
贷款保证金及其他	1,085,247.65		受限
合计	30,813,442.69	29,577,696.82	

注：公司于 2025 年 1 月 6 号收到泉州市住房和城乡建设局通知，海宸尊域二期人防车位监管户已解除资金监管。

5.50 租赁

5.50.1 本公司作为承租方

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	本期金额	上期金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	976,537.88	705,111.18
合计	976,537.88	705,111.18



5 合并财务报表项目附注（续）

5.50 租赁（续）

5.50.2 本公司作为出租方

项目	本期金额	上期金额
经营租赁收入	35,632,744.65	33,962,326.39
合计	35,632,744.65	33,962,326.39

5.51 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,813,442.69	履约保函； 海宸尊域二期人防车位监管户资金（注）； 海宸尊域三期监管户； 贷款保证金及其他
存货	1,832,476,973.26	世贸铭城 DK3 工程抵押借款； 世贸馨城 DK2 工程抵押借款； 福建省泉州市丰泽区大兴街 500 号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯商场借款抵押
固定资产	1,043,972,093.04	世贸之都泾河新城崇文镇宋村，泾河大道与正阳大道十字西北角，泾河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目抵押借款； 福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店抵押借款
无形资产	63,173,402.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
在建工程	396,523,271.12	中兴路 1738 号房屋抵押借款
合计	3,366,959,182.11	

注：公司于 2025 年 1 月 6 号收到泉州市住房和城乡建设局通知，海宸尊域二期人防车位监管户已解除资金监管。

6 合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并

6.2 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并

6.3 反向购买

本期未发生反向购买



6 合并范围的变更（续）

6.4 处置子公司

6.4.1 本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值与账面价值的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海国投置业有限公司	2024/12/25	783,514,179.25	100.00	不再纳入合并范围	股权变更	400,344,306.67						

6.5 其他原因的合并范围变动

本期西藏城市发展投资股份有限公司全资子公司上海北方荟商业管理有限公司投资设立泉州市北方荟商业管理有限公司。公司注册资本 1,000.00 万元。
本期纳入公司合并报表范围。



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益
7.1.1 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	投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理	100.00		设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 2101-04 室	房地产开发，经营，委托销售，旧区改造		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
上海地产北方建设有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 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
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海街道泉海路 53 号	房地产开发、经营，物业管理，酒店管理，房产中介		100.00	同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	泉州市	福建省泉州市丰泽区滨海街 999 号	住宿业		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；商业综合体管理服务		51.00（注）	非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10000 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	陕西省西咸新区泾河新城静安国际万国荟	苗木的种植与销售；养殖业的投资；房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10004 室	房地产开发、销售；物业管理；商业综合体管理服务		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10002 室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10003 室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸铭城建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 2 层	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	上海市	上海市静安区中兴路 1738 号	住宿业	100.00		同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 2301-08 室	商务服务业	100.00		设立或投资
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	西安市	陕西省西安市莲湖区北关正街 50 号静安广场 2 号楼 711 室	商务服务业		100.00	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	西安市	陕西省西咸新区泾河新城崇文镇静安国际奥莱风尚荟三楼	商务服务业		100.00	设立或投资
泉州市北方荟商业管理有限公司	泉州市	福建省泉州市丰泽区大兴街 500 号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯	商务服务业		100.00	设立或投资

注：根据《合作框架协议》，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。

7.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安和润置业有限公司	49.00	-50,738,655.80		-209,032,566.13



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 在其他主体中权益的披露(续)

7.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					上年年末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债
西安和润置业有限公司	3,423,345,393.36	1,047,977,547.35	4,471,322,940.71	4,897,920,014.45		4,897,920,014.45	3,913,456,402.11	1,065,929,864.04	4,979,386,266.15	5,302,435,062.75

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安和润置业有限公司	993,999,638.92	-103,548,277.14	-103,548,277.14	518,017,547.85	152,450,262.63	-135,349,543.50	-135,349,543.50	29,016,796.45



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在联营企业的权益

7.2.1 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的企业会计处理方法
				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		权益法核算

7.2.2 重要的联营企业重要财务信息

	西藏国能矿业发展有限公司	
	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	134,123,922.11	133,098,094.12
非流动资产	858,163,691.33	790,021,621.43
资产合计	992,287,613.44	923,119,715.55
流动负债	1,540,768,348.22	1,156,620,853.63
非流动负债	11,270,648.76	966,500.00
负债合计	1,552,038,996.98	1,157,587,353.63
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-559,751,383.54	-234,467,638.08
按持股比例计算的净资产份额	-229,498,067.25	-96,131,731.61
调整事项	172,598,479.12	172,598,479.12
—内部交易未实现利润	-7,634,157.50	-7,634,157.50
—其他	180,232,636.62	180,232,636.62
对联营企业权益投资的账面价值	0.00	72,212,858.31
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	17,734,657.18	200,985,083.48
净利润	-325,130,692.27	-109,599,289.57
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-325,130,692.27	-109,599,289.57
本期收到的来自联营企业的股利		



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在联营企业的权益（续）

7.2.3 不重要的联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额				年初余额/上期发生额			
	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料
联营企业：								
投资账面价值合计	33.50%	27.00%		41.00%	33.50%	27.00%		41.00%
下列各项按持股比例计算的合计数		4,675,781.29				4,769,830.61		
— 净利润	-3,704.82	-133,946.58		-5,250,914.83	-3,737.88	-123,334.17		-4,312,821.99
— 其他综合收益								
— 综合收益总额	-3,704.82	-133,946.58		-5,250,914.83	-3,737.88	-123,334.17		-4,312,821.99

7.2.4 联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期未累积未确认的损失
陕西国能新材料有限公司	-12,298,313.10	-6,252,523.81	-18,550,836.91
赛特（上海）商业管理有限公司	-1,070,312.50	-3,704.82	-1,074,017.31
西藏国能矿业发展有限公司		-61,153,477.34	-61,153,477.34



8 政府补助

8.1 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	2023 年 12 月 31 日	本期新 增补助 金额	本期计入 营业外收 入金额	本期转入 其他收益	本期 其他变 动	2024 年 12 月 31 日	与资产/ 收益相 关
递延收益	247,800.00					247,800.00	与资产 相关
合计	247,800.00					247,800.00	

8.2 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	本期金额	上期金额
计入营业外收入的政府补助	80,266.62	187,022.85
计入其他收益的政府补助		84,960.00
合计	80,266.62	271,982.85

9 金融工具的风险

9.1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险

9.2 流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

9.3 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

9.3.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

9.3.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

9.3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。



10 公允价值的披露

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：

- 第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

10.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2024 年 12 月 31 日公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量	-	-	-	-
（一）其他非流动金融资产		-	-	
1.以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资		-	-	
（3）衍生金融资产	-	-	-	-
（二）其他权益工具投资	136,160,000.00	-	7,973,029.19	144,133,029.19
持续以公允价值计量的资产 总额	136,160,000.00	-	7,973,029.19	144,133,029.19

10.2 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续以第三层次公允价值计量的项目包括其他权益工具投资，均为非上市权益投资。非上市权益投资的公允价值主要是根据这些非上市公司财务报表信息，并结合同行业上市公司可比信息采用可比公司乘数法确定。对于无法采用可比公司乘数法的非上市权益投资以净资产基础法确定公允价值。

以公允价值计量的 资产	2024 年 12 月 31 日的公允 价值	估值技术	输入值	范围区间 （加权平 均值）	可观察/ 不可观察
其他权益工具投资	7,973,029.19	净资产法	净资产法 被投资公 司的净资 产公允 价值	不适用	不可观察



10 公允价值的披露（续）

10.3 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息

	其他权益工具投资
2023 年 12 月 31 日	8,191,719.94
购买	
出售	
转入第三层次	
转出第三层次	
当期利得或损失总额	-218,690.75
计入当期损益的利得或损失	
计入其他综合收益的损失	-218,690.75
2024 年 12 月 31 日	7,973,029.19

11 关联方及关联交易

11.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海北方企业（集团）有限公司	上海市天目中路 380 号	城市更新和物业管理	204,218 万元	41.15	41.15

西藏城市发展投资股份有限公司(以下简称“公司”或“西藏城投”)于 2024 年 4 月 1 日收到上海市静安区国有资产监督管理委员会下发的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391.617.705 股股份(占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%)无偿划转至上海北方企业(集团)有限公司。

本公司控股股东为上海北方企业（集团）有限公司，实际控制人均为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

11.2 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“7、在其他主体中的权益”。

11.3 本公司的合营和联营企业情况

本企业重要的合营和联营企业详见本附注“7、在其他主体中的权益”。



11 关联方及关联交易（续）

11.4 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
上海国投置业有限公司	北方集团控制的企业
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海静安城市更新投资发展有限公司	北方集团持股 100%的企业
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	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
上海市和田地区深化治理办公室	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
上海星舜置业有限公司	公司关键管理人员唐耀琪兼任上海星舜置业有限公司董事
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	北方集团持股 50%的企业

11.5 关联交易情况

11.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

11.5.1.1 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方物业管理有限公司	物业管理	1,435,516.80	1,557,914.20

11.5.1.2 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海国投置业有限公司 100%股权	783,514,179.25	
上海静安城市更新投资发展有限公司	前期筹备服务	33,877,118.90	
上海静安城市更新投资发展有限公司	销售代理服务	8,416,885.83	
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权		46,464,480.00

11.5.2 关联租赁情况

11.5.2.1 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房屋建筑物	185,328.00	185,328.00



11 关联方及关联交易（续）

11.5 关联交易情况（续）

11.5.3 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
上海北方企业（集团）有限公司	上海国投置业有限公司	1,200,000,000.00	1,111,024,647.90	2033/3/29	2036/3/28	否（注 1）
西藏城市发展投资股份有限公司	泉州市上实置业有限公司	100,000,000.00	64,538,405.55	2023/12/29	2025/12/29	是（注 2）
西藏城市发展投资股份有限公司	泉州市上实置业有限公司	50,000,000.00	37,108,300.23	2024/1/9	2026/1/9	是（注 2）
西藏城市发展投资股份有限公司/泉州藏投酒店有限公司	泉州市上实置业有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	2039/8/27	2042/8/26	否
西藏城市发展投资股份有限公司	陕西世贸铭城建设开发有限公司	670,000,000.00	191,537,164.20	2027/12/22	2030/12/21	否
西藏城市发展投资股份有限公司	陕西世贸之都建设开发有限公司	500,000,000.00	425,885,903.79	2027/1/3	2030/1/2	否
西藏城市发展投资股份有限公司	陕西世贸馨城建设开发有限公司	292,000,000.00	126,000,000.00	2026/6/21	2029/6/20	否
上海北方企业（集团）有限公司	陕西世贸新都建设开发有限公司	550,000,000.00	550,000,000.00	2027/6/21	2030/6/20	否

注 1：根据上海银行股份有限公司闸北支行及中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行于 2025 年 1 月 6 日分别出具的变更函，上海银行股份有限公司闸北支行及中国工商银行股份有限公司上海市闸北支行同意桥东二期就近安置动迁配套商品房（商办部分）项目保证人由上海北方城市发展投资有限公司变更为上海北方企业（集团）有限公司，截至报告日，上海北方城市发展投资有限公司该笔担保事项已撤销。

注 2：立根融资租赁（上海）有限公司债务本金公司于 2025 年 4 月 14 日全部偿还完毕，截至报告日，西藏城市发展投资股份有限公司该笔担保事项已履行完毕。



11 关联方及关联交易（续）

11.5 关联交易情况（续）

11.5.4 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	1,250,000,000.00	2023/9/1	实际还款日	4.20%
上海北方企业(集团)有限公司	249,203,111.92	2013/1/23	实际还款日	3.45%

11.5.5 关联方资金拆借利息

关联方	本期金额	上期金额
拆入		
上海北方企业(集团)有限公司	81,723,021.38	32,480,446.40

11.5.6 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	7,755,551.29	8,972,387.98

11.5.7 应收、应付关联方等未结算项目情况

11.5.7.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
其他应收款	上海海爽实业发展有限公司			800,000.00	800,000.00
其他应收款	上海和田城市建设开发公司职工技术协会			12,200.00	12,200.00

11.5.7.2 应付项目

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	452,248.00	11,630,279.40
合同负债	上海静安城市更新投资发展有限公司	12,340,349.64	46,261,035.14
其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	1,691,523,539.25	2,352,143,044.41
其他应付款	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00	2,457,222.00
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	356,232.00	356,232.00
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	279,781.60
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	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 承诺及或有事项

12.1 重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司承诺事项：

12.1.1 资产抵押

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	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
中兴路 1738 号全幢房产及土地	在建工程	396,523,271.12	2022/11/22 至	上海市静安区中兴路 1738 号 101、102 室及 2-26 层酒店一套；上海北方智选假日酒店（上海市静安区中兴路 1738 号）的经营收入	中国建设银行股份有限公司上海第六支行	50,000.00	48,360.00	ZGCE2022007、519-134924002、519-134922010	沪房地静字（2016）第 021443 号
	无形资产	63,173,402.00	2037/11/21			10,000.00	4,721.07		
世贸铭城 DK3 工程	存货	432,823,692.22	2023/5/15 至 2027/12/21	陕西世贸铭城建设开发有限公司所拥有的国有建设用地使用权陕（2018）泾阳县不动产权第 0000253 号及对应的不动产单 610423011015GB00011F00040015 等 384 个	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	67,000.00	19,153.72	YD7201202328328501	陕（2018）泾阳县不动产权第 0000253 号
福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店	固定资产	246,973,880.32	2024/7/29 至 2040/7/29	福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店及全部经营收入	南洋商业银行（中国）有限公司上海分行	18,000.00	18,000.00	GC2024073100000053、GC2024073100000052	闽(2021)泉州市不动产权第 0022504 号



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂 团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九 A-9 号楼酒店	固定资产	246,973,880.32	2024/1/9 至 2024/8/15	福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂 整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九 龙居 A-9 号楼酒店	立根融资租赁 (上海) 有限 公司	5,000.00	3,710.83	立根上海 (2023) 年抵 字【29】号	闽(2021)泉州市不动产权第 0022504 号
			2023/12/29 至 2024/8/15			10,000.00	6,453.84	立根上海 (2023) 年抵 字【28】号	
			2024/8/14 至 2025/4/14			5,000.00	3,710.83	立根上海 (2023) 年抵 字【29-1】号	
福建省泉州市丰泽区大兴街 500 号海宸尊域三期静安荟 奥特莱斯商场	存货	998,284,945.04	2024/8/8 至 2025/4/14	福建省泉州市丰泽区大兴街 500 号海宸 尊域三期静安荟奥特莱斯商场	立根融资租赁 (上海) 有限 公司	10,000.00	6,453.84	立根上海 (2023) 年抵 字【28-1】号	闽(2023)泉州市不动产权 第 0111075 号
静安荟奥特莱公园	固定资产	796,998,212.72	2023/12/25 至 2029/12/25	成长湾乐园、国际 A 馆、国际 B 馆、 国际 C 馆、韩国馆、欧美 A 馆、欧美 B 馆、日本馆、中国馆	中航国际租赁 有限公司	50,000.00	42,588.59	ZHJL(23)06HZ017- DY001	陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000230 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000229 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000228 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000258 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000224 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000226 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000225 号、
									陕 (2019) 西咸新区不动产权第 0000231 号、
									陕 (2020) 西咸新区不动产权第 0000172 号



西藏城市发展投资股份有限公司
2024 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产名称	账面容科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
世贸馨城 DK2 工程	存货	401,368,336.00	2023/6/21 至 2026/6/20	位于西安市西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾河大道以北，不动产权证号编号为陕（2018）泾阳县不动产权第 0000257 号，面积为 43554.0000m² 的土地使用权及 DK2 一标段在建工程	恒丰银行股份有限公司西安分(支)行	29,200.00	12,600.00	2023 年恒银西（朱雀大街）抵字第 06 号	不动产权证书:陕(2018)泾阳县不动产权第 0000257 号;建设用地规划许可证:西咸规地字第 05-2019-013 号;建设工程规划许可证:西咸规建字第 05-2020-006 号;建筑工程施工许可证:编 610151202103185001"



12 承诺及或有事项（续）

12.2 或有事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的或有事项。

13 资产负债表日后事项

13.1 重要的非调整事项

本公司无重要的非调整事项。

13.2 利润分配情况

项目	金额
拟分配的利润或股利	9,515,868.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司于 2025 年 4 月 24 日召开第十届董事会第六次（定期）会议，经审议，公司 2024 年年度利润分配预案如下：拟以 2024 利润分配股权登记日总股本 951,586,865 股为基数，向全体股东每 10 股派息 0.10 元（含税），派息总额为 9,515,868.65 元，本次不进行公积金转增，也不送红股。上述提议尚待股东大会批准。

14 其他重要事项

14.1 前期会计差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

14.2 重要债务重组

本公司 2024 年度未发生重大债务重组事项。

14.3 资产置换

本公司 2024 年度未发生重大资产置换事项。

14.4 年金计划

本公司 2024 年度未发生年金计划事项。

14.5 终止经营

本公司 2024 年度未发生终止经营事项。



14 其他重要事项（续）

14.6 经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	58,112,980.07	425,201,376.75

14.7 其他需要披露的重要事项

14.7.1 西藏国能矿业发展有限公司采矿证

西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司（以下简称“国能矿业”）原持有的龙木错采矿权证 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。

2022 年 4 月 6 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2024 年 4 月 5 日。

2024 年 4 月 5 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2029 年 4 月 5 日。

14.7.2 西安和润置业有限公司动迁货币补偿情况

孙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投资发展有限公司承担。截止 2019 年末，动迁货币补偿已超过合同约定。根据西藏城投与上海舜杰投资发展有限公司签订的《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。

14.7.3 西安和润置业有限公司股权质押担保情况

子公司上海北方城市发展投资有限公司与上海舜杰投资发展有限公司签订《股权质押担保合同》，上海舜杰投资发展有限公司将其持有的西安和润的 31% 股权（合计 1,550 万元）质押给上海北方城市发展投资有限公司，双方已于 2019 年 11 月 1 日办妥股权出质登记手续。



15 公司财务报表主要项目附注

15.1 应收账款

15.1.1 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内		
3 至 4 年		5,656,263.86
4 至 5 年	5,656,263.86	40,157,102.63
5 年以上	119,865,042.26	79,707,939.63
小计	125,521,306.12	125,521,306.12
减：坏账准备		
合计	125,521,306.12	125,521,306.12



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.1 应收账款（续）

15.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 12 月 31 日				2023 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 (%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	100.00		125,521,306.12
其中：								
信用风险特征组合	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	100.00		125,521,306.12
合计	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	100.00		125,521,306.12



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.1 应收账款（续）

15.1.2 按坏账计提方法分类披露（续）

关联方组合

名称	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
陕西世贸之都建设开发有限公司	125,521,306.12		
合计	125,521,306.12		

15.1.3 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例（%）	坏账准备
陕西世贸之都建设开发有限公司	孙公司	125,521,306.12	100.00	
合计		125,521,306.12	100.00	

15.2 其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利	272,852,972.63	272,852,972.63
其他应收款	5,168,344,187.35	6,061,541,161.02
合计	5,441,197,159.98	6,334,394,133.65



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.2 其他应收款（续）

15.2.1 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
上海北方城市发展投资有限公司	272,852,972.63	272,852,972.63
合计	272,852,972.63	272,852,972.63

15.2.2 其他应收款

15.2.2.1 其他应收款按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	5,168,339,107.35	6,061,734,671.02
1 至 2 年		200.00
2 至 3 年	200.00	7,000.00
3 至 4 年	7,000.00	
5 年以上	257,000.00	257,000.00
小计	5,168,603,307.35	6,061,998,871.02
减：坏账准备	259,120.00	457,710.00
合计	5,168,344,187.35	6,061,541,161.02

15.2.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款及借款	5,168,339,107.35	6,041,734,671.02
备用金、保证金及押金		20,000,000.00
其他	264,200.00	264,200.00
小计	5,168,603,307.35	6,061,998,871.02
减：坏账准备	259,120.00	457,710.00
合计	5,168,344,187.35	6,061,541,161.02



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.2 其他应收款（续）

15.2.2 其他应收款（续）

15.2.2.3 其他应收款按分类披露

类别	2024年12月31日				2023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 (%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	5,168,603,307.35	100.00	259,120.00	0.01	5,168,344,187.35	6,061,998,871.02	457,710.00	0.01
其中：	264,200.00	0.01	259,120.00	98.08	5,080.00	20,264,200.00	457,710.00	2.26
信用风险特征组合	5,168,339,107.35	99.99			5,168,339,107.35	6,041,734,671.02		
合计	5,168,603,307.35	100.00	259,120.00		5,168,344,187.35	6,061,998,871.02	457,710.00	
								6,061,541,161.02
								19,806,490.00
								6,041,734,671.02
								6,061,541,161.02



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.2 其他应收款（续）

15.2.2 其他应收款（续）

15.2.2.3 其他应收款按分类披露（续）

按组合计提坏账准备
信用风险特征组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
2 至 3 年	200.00	20.00	10.00
3 至 4 年	7,000.00	2,100.00	30.00
5 年以上	257,000.00	257,000.00	100.00
合计	264,200.00	259,120.00	

关联方组合

名称	2024 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
上海北方城市发展投资有限公司	4,359,099,005.33		
西安和润置业有限公司	431,929,365.96		
陕西世贸馨城建设开发有限公司	170,000,000.00		
陕西世贸铭城建设开发有限公司	100,000,000.00		
上海北方荟商业管理有限公司	57,320,000.00		
陕西国能锂业有限公司	49,990,736.06		
合计	5,168,339,107.35		

15.2.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	
2024 年 1 月 1 日余额	457,710.00			457,710.00
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-198,590.00			-198,590.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	259,120.00			259,120.00



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.2 其他应收款（续）

15.2.2 其他应收款（续）

15.2.2.4 其他应收款坏账准备计提情况（续）

其他应收款项账面余额变动如下

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续 期预期信 用损失	整个存续 期预期信 用损失	
2024 年 1 月 1 日余额	6,061,998,871.02			6,061,998,871.02
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	506,968,170.28			506,968,170.28
本期终止确认				
其他变动	-1,400,363,733.95			-1,400,363,733.95
2024 年 12 月 31 日余额	5,168,603,307.35			5,168,603,307.35

15.2.2.5 其他应收款坏账准备计提情况

类别	2023 年 12 月 31 日	计提	本期变动金额			2024 年 12 月 31 日
			收回或转 回	转销或核 销	其他变 动	
信用风险特征组合	457,710.00	-198,590.00				259,120.00
合计	457,710.00	-198,590.00				259,120.00

15.2.2.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	占其他 应收款 总额比 例（%）	坏账准备
上海北方城市发展投资有限公司	往来款及借款	4,359,099,005.33	84.34	
西安和润置业有限公司	往来款及借款	431,929,365.96	8.36	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	往来款及借款	170,000,000.00	3.29	
陕西世贸铭城建设开发有限公司	往来款及借款	100,000,000.00	1.93	
上海北方荟商业管理有限公司	往来款及借款	57,320,000.00	1.11	
合计		5,118,348,371.29	99.03	



西藏城市发展投资股份有限公司
2024年度财务报表附注
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目附注(续)

15.3 长期股权投资

15.3.1 长期股权投资情况表

项目	2024年12月31日			2023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
对子公司投资	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92
对联营、合营企业投资	11,983,096.29	7,307,315.00	4,675,781.29	84,290,003.92	7,307,315.00	76,982,688.92
合计	2,756,094,167.21	7,307,315.00	2,748,786,852.21	2,828,401,074.84	7,307,315.00	2,821,093,759.84

被投资单位	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
	账面余额			账面余额		
上海北方城市发展投资有限公司	2,289,185,989.67			2,289,185,989.67		
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25			454,925,081.25		
合计	2,744,111,070.92			2,744,111,070.92		

15.3.2 对子公司投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
				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		
1.联营企业								
西藏国能矿业发展有限公司	72,212,858.31			-72,212,858.31				
西藏旺盛投资有限公司	4,769,830.61			-94,049.32			4,675,781.29	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00						7,307,315.00	
赛特(上海)商业管理有限公司								
小计	84,290,003.92			-72,306,907.63			11,983,096.29	
合计	84,290,003.92			-72,306,907.63			11,983,096.29	



15 公司财务报表主要项目附注（续）

15.4 营业收入和营业成本

15.4.1 营业收入和营业成本情况

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	44,080,423.65	27,228,205.28	12,480,919.01	4,588,298.25
其他业务	1,014,274.88	2,192,406.96	28,607,607.19	2,333,554.00
合计	45,094,698.53	29,420,612.24	41,088,526.20	6,921,852.25

15.5 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-72,306,907.63	-49,312,932.10
成本法核算的长期股权投资收益		100,000,000.00
处置其他流动资产取得的投资收益	2,741,763.70	
合计	-69,565,143.93	50,687,067.90

16 补充资料

16.1 当期非经常性损益明细表

项目	2024 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	165,288.44
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	80,266.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生损益	403,119,292.59
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-112,629.87
减：所得税影响额	81,611,791.68
少数股东权益影响额（税后）	-102,593.33
合计	321,537,832.77



16 补充资料（续）

16.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	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	0.28	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.86	-0.34	-0.34

加权平均净资产收益率= $P0/(E0+NP\div2+Ei\times Mi\div M0-Ej\times Mj\div M0\pm Ek\times Mk\div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

17 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 24 日批准通过。



西藏城市发展投资股份有限公司

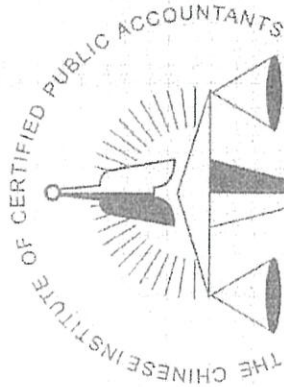
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2025 年 4 月 24 日





中国注册会计师协会



姓名	王頔麟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1982-08-25
Date of birth	
工作单位	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit	
身份证号码	310101198208250510
Identity card No.	

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



王頔麟的年检二
维码

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

证书编号: 310000030106
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2009 年 05 月 26 日
Date of Issuance



姓名	杨琪
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1994-08-01
Date of birth	
工作单位	众华会计师事务所(特殊普通合
Working unit	通合伙)
身份证号码	421222199408014422
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



杨琪 310000030267

年 月 日
/y /m /d

证书编号:
310000030267

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023年03月31日
Date of Issuance: /y /m /d

证书序号: 0006271

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

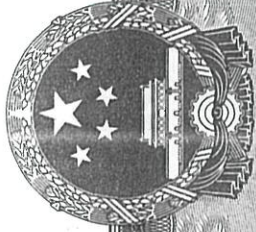
经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号(转制批文 沪财会[2013]68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000000202504020350

扫描二维码
了解更多查
记、备案、许
可、监管信息、体
验更多应用服务。



名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

陆士敏

出资额 人民币2670.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本
建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【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】



登记机关

2025 年04 月02 日