

公司代码：600773

公司简称：西藏城投

西藏城市发展投资股份有限公司 2025 年半年度报告



重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人陈卫东、主管会计工作负责人廖婷及会计机构负责人（会计主管人员）李晓帅声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的主要风险，详细请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”部分。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 15

第五节 重要事项 16

第六节 股份变动及股东情况 31

第七节 债券相关情况 34

第八节 财务报告 39

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、上市公司、西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
控股股东	指	上海北方企业（集团）有限公司
实际控制人	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘颖	黄伟华
联系地址	上海市天目中路380号北方大厦21楼	上海市天目中路380号北方大厦21楼
电话	021-63536929	021-63536929
传真	021-63535429	021-63535429
电子信箱	xzct600773@163.com	xzct600773@163.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	西藏自治区拉萨市经济开发区博达路A1-10金泰集团办公楼第三层311室
公司注册地址的历史变更情况	公司报告期内没有变更情况
公司办公地址	（拉萨）西藏自治区拉萨市经济开发区博达路A1-10金泰集团办公楼第三层311室 （上海）上海市天目中路380号北方大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	（拉萨）850030（上海）200070
公司网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct600773@163.com
报告期内变更情况查询索引	公司报告期内没有变更情况

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

报告期内变更情况查询索引	公司报告期内没有变更情况
--------------	--------------

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	742,550,374.34	150,417,346.87	393.66
利润总额	-95,298,361.73	-128,624,856.88	/
归属于上市公司股东的净利润	-64,121,145.88	-102,326,207.32	/
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-66,014,856.56	-102,602,964.27	/
经营活动产生的现金流量净额	-319,936,393.71	-555,775,305.65	/
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,787,948,331.09	4,847,305,345.62	-1.22
总资产	11,064,759,804.81	11,821,708,672.41	-6.40

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-0.067	-0.116	/
稀释每股收益（元 / 股）	-0.067	-0.116	/
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元 / 股）	-0.069	-0.116	/
加权平均净资产收益率（%）	-1.33	-2.40	增加1.07个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	-1.37	-2.40	增加1.03个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、 非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适 用）
----------	----	-------------

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		
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	36,182.29	
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的损益	2,054,359.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-133,960.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-333.45	
少数股东权益影响额（税后）	63,204.45	
合计	1,893,710.68	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）报告期内公司所属行业的情况说明

公司主营业务为房地产开发与销售，属于房地产行业。

近年来，房地产市场经历深刻调整与结构性变革，行业整体承压明显。随着国家及地方层面精准调控政策持续发力，市场逐步企稳，行业风险得到一定程度的化解。从销售规模来看，行业已呈现“止跌回稳”态势，市场修复成效初步显现。2025年上半年，全国商品房销售面积4.59亿平方米，同比下降3.5%，较去年同期降幅收窄15.5%；销售金额4.42万亿元，同比下降5.5%，降幅收窄19.5%。其中，住宅上半年销售面积、金额同比下降为3.7%和5.2%，降幅分别收窄18.2%和21.7%。重点城市的新房市场整体保持平稳运行，二手房市场在“以价换量”带动下成交表现优于新房，但房企库存压力仍有待进一步缓释。上半年，房地产开发企业到位资金5.02万亿元，同比下降6.2%；房地产开发投资完成额为4.67万亿元，同比下降11.2%；房屋新开工面积为3.04亿平方米，下降了20.0%，行业低迷背景下，供应端房企流动性危机仍在持续。下半年房地产市场走势仍存在不确定性，居民收入房价预期仍偏弱，区域、产品、库存、价格等方面的分化态势将延续，市场全面止跌回稳仍需政策进一步加力。

（二）报告期内公司主营业务的情况说明

报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

公司的房地产经营模式以自主开发销售为主。公司开发的房地产产品为普通住宅、商办楼等多种物业类型。公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼和商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以销售为主，租赁为辅，并部分持有经营。公司的业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等区域。

面对房地产行业监管调控，供给需求持续改革的新形势，公司把“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳材料新突破”做为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

2025年上半年，公司积极推进各项生产经营工作，紧抓房地产主营业务，持续加快转型发展步伐，进一步深入推动“创新驱动、转型发展”的战略，积极推动新能源、新材料战略转型。

房地产开发方面，公司主要在建项目分布在陕西西安，其中西咸世贸铭城项目、西咸世贸馨城项目、西咸世贸新都项目等均在建设中。截至报告期末，公司房地产项目在建面积共54.9万平方米。

房地产销售方面，公司持续推进资金回笼，推进存量产品去化，主要在售房源包括陕西西安静安广场商办部分、陕西西安璟宸尊域府、西咸崇文尊域万樾府、天宸府以及其他存量项目等。报告期内，公司共计实现房地产项目合同销售金额1.89亿元，销售面积1.39万平方米。

酒店运营方面，上海静安假日酒店于2025年4月2日正式运营，业务发展符合预期，市场拓展稳步推进，通过精准的市场定位和优质的运营服务已逐步建立起稳定的客户群体，经营业绩保持健康增长态势，品牌影响力持续提升。泉州东海假日酒店按照既定运营计划有序开展业务，服务质量保持稳步提升，通过差异化营销策略、成本控制等方法进行调整，以减少旅游淡季及市场竞争影响。报告期内，公司酒店业务合计实现收入2,395.22万元，同比增长246.86%。

商业运营方面，公司持续深化奥特莱斯品牌精细化运营，聚焦核心业务环节提升经营效益，并通过多元化企划活动全面提升客流量，持续加强商业竞争力与市场影响力。报告期内，北关奥莱洽谈57支续签品牌，新进25支品牌；西咸奥莱续签28支品牌，撤场汰换14支品牌，通过品牌矩阵优化提升商业体整体能级。北关奥莱进一步积极推进会员活动与异业合作，实现会员拉新

51.45%，同比增长 7.87%，会员销售占比提升 9.75%；西咸奥莱充分利用抖音直播平台增加市场曝光度，共计开展店铺抖音直播 1182 场次，直播 1687.5 小时。

对外投资方面，西藏国能矿业发展有限公司在确保盐田工艺生产的正常推进基础上加快扩能产线建设。上半年除盐田生产正常进行外，与蓝晓科技合作的 1 万吨氢氧化锂委托加工产线的建设持续推进，其中 3300 吨产线已经顺利贯通；盐湖自主开发项目手续审批取得阶段性进展，结则茶卡盐湖正在推进环评、水保等关键性技术报告的送审工作；龙木错盐湖继续完善项目开发相关前置手续，已于 2025 年 1 月获得环评批复；同时还持续推进自主开发的工艺中试优化升级，其中萃取中试产线同步开展连续离交吸附试验，300 吨吸附中试产线改进工程化技术方案，吸附率提升 8-9%；金昌锂盐纯化基地筹建工作稳步进行，包括开展优化工艺设计与设备选型等工作。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

1、丰富的行业经验

公司从事房地产开发工作二十几年来，积累了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等 20 余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域从事多年保障性住房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。此外，上海松江佘山玺樾项目从“翠山环抱，碧水为玺，道樾似锦”的概念推演而来，以“新中式”风格荣获多项园林景观奖项，公司在高端型住宅的开发上也获得了成功的经验。

2、专业的管理团队

公司依托上海人才优势，形成了一支稳定而优秀的管理团队。公司的董事及核心经营班子中多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长陈卫东先生、总经理曾云先生、副总经理唐耀琪先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。除此之外，上海藏投酒店及泉州藏投酒店委托知名酒店品牌洲际集团管理，被授权使用洲际集团的预订系统和注册商标，对酒店的服务质量和管理水平有充分的保障。公司组建的商业管理经营团队在国内拥有丰富的商业运营经验，其团队成员均为从事商业地产和零售业多年的业界人士，对商业市场发展具备精准的洞察能力，能够全面的为我公司提供投资预测、项目规划、开发定位等技术支持和多元化的服务，助推项目在行业领域的成功发展。

3、准确的市场战略定位

公司拥有十多年的房地产开发与旧城改造经验，多个高品质的产品为公司在区域市场上赢得了良好的品牌效应，建立了良好的市场形象，也为公司带来了更多发展机会。一方面公司依托静安区旧城改造建设主体的区域优势，紧紧跟随国家房地产行业最新的政策变化趋势，围绕城市发展的整体规划，将旧城改造、保障性住房建设与普通商品房开发有机结合，注重普通商品房开发与保障性住房建设并行，重点打造公司持续发展的盈利增长点，不断凸显自身的核心竞争力，不断做大做强公司主营业务。另一方面在巩固现有住宅地产业务的基础上，将房地产业务拓展至商业地产领域，并积极响应国家整体发展要求，布局西咸新区和泉州等“一带一路”战略重要节点城市和国家级新区，既可以改变既往业绩单纯依赖于住宅地产的情形，也进一步降低住宅地产行业变化带来的业绩波动，有利于保持公司业务规模和盈利能力的稳定性。

4、独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能矿业发展有限公司聘请了国内盐湖开发的专家宋彭生、李武为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，经过近几年的工业化试验，基于独特资源禀赋形成的工

艺流程共获得了 18 项发明专利，国能矿业自主开发的两个提锂技术的中试项目均已通过了科技成果评价会，同时公司持续与技术方保持合作，深化原卤萃取的研究，维持技术竞争性。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	742,550,374.34	150,417,346.87	393.66
营业成本	632,324,423.55	61,803,705.72	923.12
销售费用	45,449,799.05	40,670,281.07	11.75
管理费用	83,670,555.86	75,291,671.11	11.13
财务费用	57,429,670.06	62,668,124.96	-8.36
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-319,936,393.71	-555,775,305.65	/
投资活动产生的现金流量净额	239,262,483.94	6,075,000.00	3,838.48
筹资活动产生的现金流量净额	73,854,623.60	1,587,343,452.55	-95.35

营业收入、营业成本变动原因说明：本期璟宸尊域府项目竣工交付，结转对应收入及成本。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年支付的工程款、税费同比减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系购买银行理财产品的投资到期收回。

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）	情况说明
应收账款	4,551,257.71	0.04	7,774,416.54	0.07	-41.46	主要系应收账款收回所致。
其他流动资产	266,669,182.82	2.41	575,608,495.53	4.87	-53.67	主要系期末银行理财产品到期所致。
在建工程	0.00	-	396,523,271.12	3.35	-100.00	主要系本期上海藏投酒店升级改造完毕，由在建工程转入固定资产。
长期待摊费用	35,093,376.27	0.32	24,430,993.14	0.21	43.64	主要系藏投酒店购置了较多开业物资，在以后年度摊

						销所致。
其他非流动资产	0.00	-	7,115,538.61	0.06	-100.00	主要系藏投酒店期初预付设备款，本期转入其他科目。
短期借款	160,131,691.66	1.45	37,031,197.22	0.31	332.42	主要系本期新增短期借款所致。
应付票据	0.00	-	100,000,000.00	0.85	-100.00	主要系本期偿付票据所致。
合同负债	92,251,324.98	0.83	579,600,514.48	4.90	-84.08	主要系以前年度预售房款于本期结转收入所致。
应交税费	48,359,714.80	0.44	132,200,625.60	1.12	-63.42	主要系本期缴纳了较多前期计提的所得税。
其他流动负债	9,441,128.43	0.09	51,471,408.89	0.44	-81.66	主要本期结转前期待转销项税所致。
长期应付款	170,385,300.94	1.54	263,609,134.87	2.23	-35.36	主要系一年内到期的长期应付款重分类至“一年内到期的非流动负债”科目列示。

其他说明
/

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,921,518.06	监管户资金、履约保函、贷款保证金及其他
存货	980,057,020.43	贷款抵押
固定资产	2,485,556,409.81	贷款抵押
无形资产	62,329,214.00	贷款抵押
合计	3,541,864,162.30	

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(1). 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2). 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	13,616.00	-	1,904.00	-	-	-	-	15,520.00
合计	13,616.00	-	1,904.00	-	-	-	-	15,520.00

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601825.SH	沪农商行	1,000	自有资金	13,616.00	-	1,904.00	-	-	308.80	15,520.00	其他权益工具投资
合计	/	/	1,000	/	13,616.00	-	1,904.00	-	-	308.80	15,520.00	/

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海北方城市发展投资有限公司	子公司	房地产开发	45,549.48	795,668.29	288,637.57	284.9	2,073.23	2,073.68
上海北方广富林置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000	68,922.67	45,698.7	2,728.14	151.2	113.47
泉州市上实置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	70,580.61	181,846.34	77,069.49	1,502	-599.71	-598.59
泉州藏投酒店有限公司	子公司	住宿服务；餐饮服务；食品销售等	1,000	2,414.97	-1,384.9	891.24	-491.35	-491.35
上海北方荟商业管理有限公司	子公司	商业综合体管理服务等	1,000	10,289.45	-484.39	-	-175.44	-175.44
西安和润置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000	339,919.93	-49,741.48	63,657.75	-7,094.15	-7,081.78
陕西国能锂业有限公司	子公司	锂及锂产品的技术研发、加工、销售，	15,700	363,714.92	14,346.07	12.45	-1,336.59	-1,336.59

司		房地产开发						
陕西世贸之都建设开发有限公司	子公司	房地产开发、销售；房屋租赁、物业管理、商务信息咨询服务、建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售	8,000	128,858.5	-57,076.33	2,680.11	-18	-16.86
陕西世贸新都建设开发有限公司	子公司	房地产开发、销售、房屋租赁、物业管理	18,500	75,516.24	18,066.7		-141.42	-141.42
陕西世贸铭城建设开发有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	6,500	159,821.36	2,751.63	1,962.59	-87.65	-87.64
陕西世贸馨城建设开发有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000	105,375.05	3,873.05		-101.77	-101.76
上海藏投酒店有限公司	子公司	旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售	1,000	127,956.63	49,940.72	1,503.97	-600.32	-599.97
西藏国能矿业发展有限公司	参股公司	硼矿及其伴生矿	10,000	99,908.69	-58,531.02	4,435.6	-2,555.96	-2,555.88

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

☒适用 ☐不适用

1、政策风险

因房地产行业走向对我国国民经济的整体发展具有重要的影响，受国家宏观调控政策影响较大，政府会根据我国整体经济形势来调整制定相关的土地、金融、税收、行政等方面政策。公司将持续密切关注国家和地方政策的变化，积极分析应对以提高公司抗风险能力。

2、跨区域经营风险

近年来，房地产业务开发范围由以上海为发展中心，逐步扩展至泉州、西安等地区。由于各地气候、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、开发政策等方面都存在一定差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司须适应当地开发环境并取得认同。

3、市场竞争风险

公司正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段。房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，公司作为中小型房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业存在着明显差距，伴随着行业集中度的进一步提高，市场竞争将会更加激烈，公司未来将面临一定的行业竞争风险和经营压力。

4、商业转型风险

面对房产住宅市场调控的日趋严格，以及顺应国家土地政策的趋势，公司房地产项目由比较单一的住宅地产向住宅地产和商业地产混合经营转型，相对于传统的住宅地产，商业地产往往具有投资规模大、高收益、高风险的特点。商业地产的转型不仅对资金投入有要求，而且需要大量的专业人才和良好的市场环境。公司做大做强商业地产还需要时间来积累经验，也面临一定风险。

5、人才引进风险

随着公司市场的拓展和规模的迅速扩张，对高素质和高新技术专业人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的速度，将影响业务发展规划的实施。

6、矿业投资风险

公司目前通过所投资的西藏国能矿业发展有限公司开展的盐湖资源开发，以及陕西国能新材料有限公司的石墨烯单壁碳纳米管杂化物制备项目等，对公司而言行业经验尚浅，资源开发方案的选择、开采的条件、环境、工业基础、技术难度等方面，均存在一定的风险。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	变动情形
陈晨	副总经理	聘任
廖婷	副总经理兼财务总监	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	上海北方企业（集团）有限公司（简称“北方集团”“本公司”）	本单位作为西藏城市发展投资股份有限公司（以下“上市公司”“西藏城投”）的控股股东，将按照法律、法规及西藏城投公司章程依法行使股东权利，不利用本单位股东身份影响西藏城投的独立性，保持西藏城投在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。具体如下：一、保证上市公司资产独立完整。二、保证上市公司人员独立。三、保证上市公司的财务独立。四、保证上市公司业务独立。五、保证上市公司机构独立。上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效。如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担赔偿责任。	2024 年 5 月	否	长期有效	是	无	无
	解决同业竞争	北方集团	1、本公司及本公司所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务。2、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动，则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求，则本公司拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。3、在作为西藏城投的股东期间，本公司控制的其他企业等关联方将	2024 年 5 月	否	长期有效	是	无	无

			避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本公司及本公司控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会，本公司及本公司控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。						
	解决关联交易	北方集团	1、北方集团作为西藏城市发展投资股份有限公司及其关联公司的控股股东严格遵照法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》、西藏城投《公司章程》《关联交易决策规则制度》中涉及关联交易的规定；2、北方集团与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照法律法规及西藏城投《公司章程》等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东地位在关联交易中谋取不当利益；3、北方集团确保不发生占用西藏城投资金、资产的行为；不通过关联交易损害西藏城投其他股东的合法权益；4、北方集团确保严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及西藏城投章程的有关规定行使股东权利，严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；5、北方集团确认本承诺书所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性；6、承诺人愿意承担由于违反上述承诺给西藏城投造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2024 年 5 月	否	长期有效	是	无	无
与重大资产重组相	其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会（已更	根据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”）出具的保证上市公司“五独立”承诺，作为上市公司的控股股东，为保证上市公司在本次重组完成后的独立运作，闸北区国资委承诺在作为上市公司控股股东期	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

关的承诺		名为“上海市静安区国有资产监督管理委员会”，承诺事项继续有效，以下简称“闸北区国资委”）	间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面实现相互独立。闸北区国资委所作上述承诺有利于本次交易后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。						
	解决同业竞争	闸北区国资委	为避免 2009 年公司重大资产重组完成后，闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间出现同业竞争之情形，保证双方的合法权益及上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益，作为上市公司的控股股东，闸北区国资委（承诺人）承诺：1）在本次重大资产重组完成后，承诺人及承诺人控股、实际控制的企业（除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外）将不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务；上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目（即：上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。承诺人将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。2）在本次重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。3）如上市公司认定承诺人或承诺人控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4）承诺人保证严格遵守中国证监会、上海证券交易所的有关规范性文件及《公	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

			司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。						
	解决同业竞争	闸北区国资委	为进一步避免和消除上海城铭置业有限公司拟开发项目 295 地块侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，闸北区国资委于 2009 年 8 月出具了《关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函》，承诺在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50% 股权托管给上市公司或其控股子公司，即将除股权处置权以及股权收益权以外的其他股东权利全部托管给上市公司或其控股子公司，托管期限至 295 街坊 26 丘地块开发建设并销售完毕，并签署相关的股权托管协议。2010 年 1 月 28 日，闸北区国资委、北方城投以及上海不夜城新发展公司签订了《托管协议》，托管期限为《托管协议》签署之日起开始，至上海城铭置业有限公司从事的房地产项目闸北区 295 街坊 26 丘地块开发结束并销售完毕之日止。	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无
	解决关联交易	闸北区国资委	为减少和规范闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间的关联交易，闸北区国资委承诺：（1）在本次交易完成后，承诺人及其控制的企业将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。（2）承诺人及其控制的企业作为上市公司的实际控制人期间，不会利用其实际控制人地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。（3）承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

		失)。						
其他	闸北区国资委	(1) 相关承诺闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司已开发完成并基本销售完的项目，按最终税务清算结果，如北方城投及其下属子公司依法承担补交土地增值税的部分，由闸北区国资委全额承担；如北方城投及其下属子公司依法享有退回的多交土地增值税部分，由闸北区国资委全额收回。同时，闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司税收有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司，依法履行缴纳企业所得税、营业税、城建税等各项税种，如出现北方城投及其下属子公司需依法承担补交上述税种的情形，补交部分由闸北区国资委全额承担。	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无
解决土地等产权瑕疵	上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）	静安区国资委已就藏投酒店产证证载用途与实际用途存在差异可能引起的潜在法律后果出具不可撤销的承诺，承诺“100%股权的过程中及之后，若藏投酒店因上述产证证载用途与实际用途不一致之问题被有权主管部门处以行政处罚，因此给西藏城投造成的任何损失或不利后果由本单位以包括但不限于现金补偿的方式承担。”	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无
解决关联交易	静安区国资委	静安区国资委出具了《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于西藏城市发展投资股份有限公司关联交易的承诺函》，作出如下承诺：（1）静安区国资委作为西藏城投的控股股东、实际控制人严格遵照法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》、西藏城投《公司章程》、《关联交易决策规则制度》中涉及关联交易的规定。（2）静安区国资委与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照法律法规及西藏城投《公	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无

			司章程》等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东地位在关联交易中谋取不当利益。（3）静安区国资委确保不发生占用西藏城投资金、资产的行为。（4）静安区国资委确保严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及西藏城投章程的有关规定行使股东权利，在股东大会对涉及静安区国资委与西藏城投关联交易进行表决时，依法履行回避表决的义务。						
	解决同业竞争	静安区国资委	为进一步规范和解决同业竞争问题，静安区国资委出具了《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》，作出如下承诺：“1）本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务。（2）如本单位及本单位拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动，则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求，则本单位拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。（3）在作为西藏城投的股东期间，本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会，本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。（4）如违反以上承诺，本单位愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。”	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无
	解决土地	静安区国资委	静安区国资委就变更土地房产证载用途所需支付成本出具承诺：上海藏投酒店有限公司持有的沪房地静字（2016）第	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无

	等产权瑕疵		021443 号《上海市房地产权证》所载位于中兴路 1738 号的土地用途为办公，房产用途为办公楼，而该处房产实际上用于酒店经营。藏投酒店前述房产及土地的实际使用情况与《上海市房地产权证》中的证载信息相比存在差异。针对上述事项，静安区国资委承诺：在本次西藏城市发展投资股份有限公司收购藏投酒店 100%股权的过程中及收购完成之后，若藏投酒店根据中国证券监督管理委员会或其他主管部门之要求需变更中兴路 1738 号的土地、房产的证载用途，使之与实际酒店经营用途相符，则静安区国资委自愿承担藏投酒店该等房屋、土地用途变更所需相关费用。以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给西藏城投或相关各方造成损失的，静安区国资委愿承担相应的法律责任。						
	其他	静安区国资委	公司控股股东、实际控制人静安区国资委根据中国证监会相关规定，为公司填补回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：“本单位不越权干预西藏城投的经营管理活动，不侵占西藏城投的公司利益，切实履行对西藏城投填补回报的相关措施。”	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	闸北区国资委	本公司控股股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会直接及间接控股的公司中，上海苏河湾投资控股有限公司（下称“苏河湾控股”）及其控股子公司从事的 295 街坊 26 丘和 101 地块开发项目与本公司存在竞争关系。鉴于上述情况，本公司及本公司控股股东闸北区国资委拟采取的解决措施如下：1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：本公司拟继续托管 295 街坊 26 丘项目，并在该项目开发完毕后，由闸北区国资委督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权。101 地块项目继续由苏河湾控股自用，不用于销售等商业用途。同时，闸北区国资委承诺：（1）将上海城铭置业有限公司 50%的股权继续托管给西藏城投，同时，295 街坊 26 丘项目开发完毕后，将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司	2013 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

			全部股权；（2）101 地块项目用于上海苏河湾投资控股有限公司办公自用；（3）苏河湾控股及其控股子公司不从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。2、除以上承诺外，闸北区国资委另承诺：（1）除上海苏河湾投资控股有限公司及其控股子公司，闸北区国资委直接及间接控股企业均不从事与西藏城投相竞争的业务。（2）闸北区国资委将切实履行控股股东义务，保障西藏城投的独立性，确保不损害西藏城投及西藏城投其他股东的利益；闸北区国资委及闸北区国资委控股、实际控制的企业将不会以任何形式直接或间接地从事与西藏城投及其子公司相竞争的业务。（3）闸北区国资委将严格履行上述承诺事项，并督促实际控制的企业切实履行上述承诺事项。						
	其他	静安区国资委	为维护公司和全体股东的合法权益，保障 2023 年度向特定对象发行 A 股股票公司填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人上海市静安区国有资产监督管理委员会作出承诺：1、本单位不越权干预西藏城投的经营管理活动，不侵占西藏城投的公司利益，切实履行对西藏城投填补回报的相关措施；2、若违反该等承诺并给西藏城投或者投资者造成损失的，本单位愿意依法承担对西藏城投或者投资者的补偿责任；3、自本承诺出具之日起至本次向特定对象发行股票事宜实施完毕前，中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本单位承诺届时将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构规定出具补充承诺；4、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本单位同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本单位作出相关处罚或采取相关管理措施。	2023 年 3 月	否	长期有效	是	无	无
	其他	公司董事、高级管理人员	为充分保护 2023 年度向特定对象发行 A 股股票完成后公司及社会公众投资者的利益，公司全体董事、高级管理人员对	2023 年 3 月	否	长期有效	是	无	无

		员	公司填补回报措施能够得到切实履行做出承诺如下：本人承诺将切实履行作为董事、高级管理人员的义务，忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。具体如下： 1.本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；3.本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4.本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5.若公司未来实施股权激励，本人承诺公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6.本承诺出具日至本次向特定对象发行股票事宜实施完毕前，中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构规定出具补充承诺；7.本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，给公司或者股东造成损失的，依法承担赔偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。						
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海北方企业（集团）有限公司	控股股东	-	-	-	12.5	-	12.5
合计		-	-	-	12.5	-	12.5
关联债权债务形成原因		协议借款					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		有利于公司运营管理，补充流动资金。根据《上海证券交易所股票上市规则》，上市公司与关联人发生的下列交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露：（二）关联人向上市公司提供资金，利率水平不高于贷款市场报价利率，且上市公司无需提供担保。上海北方企业（集团）有限公司向公司提供的借款满足该条款要求，该笔关联方借款免于按关联交易审议。					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）																
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）																-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）																-
公司对子公司的担保情况																
报告期内对子公司担保发生额合计																-
报告期末对子公司担保余额合计（B）																1,642,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																
担保总额（A+B）																1,642,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)																35.36
其中：																
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）																-
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）																1,642,000,000
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）																-
上述三项担保金额合计（C+D+E）																1,642,000,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明																-
担保情况说明							公司为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证担保。截至2025年6月30日，累计银行按揭总担保额度不超过45亿元。公司可能因购房客户出现银行按揭贷款违约而在保证责任范围内承担违约本息金额。此种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过有权解除商品房买卖合同、有权不予办理房屋交付或权属转移登记等措施实施追偿。由于上述担保连带责任而发生重大损失的可能性较小，因此上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。									

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☒适用 ☐不适用

(一) 募集资金整体使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额（1）	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额（2）	超募资金总额（3）=（1）-（2）	截至报告期末累计投入募集资金总额（4）	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额（5）	截至报告期末募集资金累计投入进度（%）（6）=（4）/（1）	截至报告期末超募资金累计投入进度（%）（7）=（5）/（3）	本年度投入金额（8）	本年度投入金额占比（%）（9）=（8）/（1）	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2024-3-21	999,999,997.18	986,478,055.32	986,478,055.32	/	661,862,007.93	/	67.09	/	75,865,280.86	7.69	-
合计	/	999,999,997.18	986,478,055.32	986,478,055.32	/	661,862,007.93	/	/	/	75,865,280.86	/	-

其他说明

☐适用 ☒不适用

(二) 募投项目明细

☒适用 ☐不适用

1、 募集资金明细使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额（1）	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额（2）	截至报告期末累计投入进度（%） (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
向特定对象发行股票	世贸馨城DK1项目	生产建设	是	否	350,000,000	36,530,663.54	173,433,184.40	49.55	2028-06	否	是	/	/	/	否	176,566,815.60
向特定对象发行股票	世贸铭城DK3项目	生产建设	是	否	350,000,000	39,334,617.32	201,950,768.21	57.70	2027-12	否	是	/	/	/	否	148,049,231.79
向特定对象发行股票	补充流动资金项目	补流还贷	是	否	286,478,055.32	-	286,478,055.32	100.00	/	是	是	/	/	/	否	-
合计	/	/	/	/	986,478,055.32	75,865,280.86	661,862,007.93	/	/	/	/	/	/	/	/	324,616,047.39

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况

☐适用 ☒不适用

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☐适用 ☒不适用

3、 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

董事会审议日期	募集资金用于现金管理的有效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现金管理余额	期间最高余额是否超出授权额度
2025-4-24	40,000	2025-6-3	2026-6-3	0	否

其他说明

无

4、 其他

☐适用 ☒不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

☒适用 ☐不适用

公司本次（2025 年 4 月 24 日董事会审议）使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理已经董事会、监事会审议通过，尚需股东大会审议，履行了必要的内部决策程序，符合《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等相关规定，有助于提高募集资金的使用效率，符合公司和全体股东的利益。

核查异常的相关情况说明

☐适用 ☒不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,468
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	-

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
上海北方企业（集团）有限公司	-	391,617,705	41.15	-	无	-	国有法人
郑彬	-3,234,645	29,746,885	3.13	-	质押	27,704,485	境内自然人
柳栋	-446,755	29,543,730	3.10	-	质押	16,490,765	境内自然人
江苏陶朱公私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	-	8,575,000	0.90	-	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司—南	3,549,316	7,286,335	0.77	-	无	-	其他

方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金							
香港中央结算有限公司	-537,922	6,017,493	0.63	-	无	-	境外法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	2,706,800	5,270,571	0.55	-	无	-	其他
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,337,800	5,264,700	0.55	-	无	-	其他
陈杏英	230,000	4,730,000	0.50	-	无	-	境内自然人
南京长恒实业有限公司	-	4,650,338	0.49	-	无	-	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海北方企业（集团）有限公司	391,617,705	人民币普通股	391,617,705				
郑彬	29,746,885	人民币普通股	29,746,885				
柳栋	29,543,730	人民币普通股	29,543,730				
江苏陶朱私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	8,575,000	人民币普通股	8,575,000				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	7,286,335	人民币普通股	7,286,335				
香港中央结算有限公司	6,017,493	人民币普通股	6,017,493				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,270,571	人民币普通股	5,270,571				
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	5,264,700	人民币普通股	5,264,700				
陈杏英	4,730,000	人民币普通股	4,730,000				
南京长恒实业有限公司	4,650,338	人民币普通股	4,650,338				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及	不适用						

持股数量的说明	
---------	--

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 藏城发	175245	2020-11-17	2020-11-17	-	2025-11-17	2	3.80	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	中泰证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交	否
西藏城市发展投资股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 藏城发	137747	2022-9-7	2022-9-7	2025-9-7	2027-9-7	6	3.75	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中泰证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司	中泰证券股份有限公司	面向专业投资者公开发行	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交	否

“20 藏城发”及“22 藏城发”为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为**23.44**亿元和**23.67**亿元，报告期内有息债务余额同比变动**0.98%**。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	8.00	1.00	9.00	38.02
银行贷款	-	1.30	0.87	2.17	9.18
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	12.50	12.50	52.80
合计	-	9.30	14.37	23.67	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额1亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为**48.92**亿元和**50.24**亿元，报告期内有息债务余额同比变动**2.61%**。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	8.00	1.00	9.00	17.91
银行贷款	-	3.42	12.36	15.78	31.42
非银行金融机构贷款	-	1.67	7.17	8.83	17.58
其他有息债务	-	-	16.62	16.62	33.08
合计	-	13.09	37.15	50.24	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额1亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响
☐适用 ☒不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 西藏城投MTN001	102483260.IB	2024-7-29	2024-7-30	2029-7-30	1	2.7	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本一起付	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券
☐适用 ☒不适用

关于逾期债项的说明
☐适用 ☒不适用

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
无

4、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.77	1.61	9.94	
速动比率	0.28	0.19	15.79	
资产负债率 (%)	58.88	60.71	-3.00	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-66,014,856.56	-102,602,964.27	不适用	
EBITDA 全部债务比	0.004	-0.004	不适用	
利息保障倍数	-0.37	-0.42	不适用	
现金利息保障倍数	-4.17	-8.02	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	0.12	-0.08	不适用	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位： 西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		946,002,539.70	969,713,750.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		4,551,257.71	7,774,416.54
应收款项融资			
预付款项		5,351,908.19	4,884,244.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		21,861,574.65	24,147,468.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		6,563,340,080.39	7,003,359,315.38
其中：数据资源			
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		266,669,182.82	575,608,495.53
流动资产合计		7,807,776,543.46	8,585,487,690.77
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,589,776.14	4,675,781.29
其他权益工具投资		163,173,029.19	144,133,029.19
其他非流动金融资产			
投资性房地产		56,614,252.67	58,112,980.07
固定资产		2,772,398,197.59	2,370,469,831.57
在建工程			396,523,271.12
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产		204,289,074.95	207,053,131.11
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		35,093,376.27	24,430,993.14
递延所得税资产		20,825,554.54	23,706,425.54
其他非流动资产			7,115,538.61
非流动资产合计		3,256,983,261.35	3,236,220,981.64
资产总计		11,064,759,804.81	11,821,708,672.41
流动负债：			
短期借款		160,131,691.66	37,031,197.22
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			100,000,000.00
应付账款		816,382,539.13	1,044,686,435.12
预收款项		5,816,516.75	6,197,904.15
合同负债		92,251,324.98	579,600,514.48
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		4,375,522.51	4,454,337.79
应交税费		48,359,714.80	132,200,625.60
其他应付款		2,104,205,585.30	2,075,234,476.55
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,175,012,768.04	1,312,151,071.96
其他流动负债		9,441,128.43	51,471,408.89
流动负债合计		4,415,976,791.60	5,343,027,971.76
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		1,788,223,476.98	1,436,974,485.16
应付债券		102,314,387.86	100,936,498.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		170,385,300.94	263,609,134.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		226,560.00	247,800.00

递延所得税负债		37,474,295.03	32,714,295.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,098,624,020.81	1,834,482,213.73
负债合计		6,514,600,812.41	7,177,510,185.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		951,586,865.00	951,586,865.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,496,198,683.41	2,496,198,683.41
减：库存股			
其他综合收益		109,554,771.89	95,274,771.89
专项储备			
盈余公积		130,113,974.83	130,113,974.83
一般风险准备			
未分配利润		1,100,494,035.96	1,174,131,050.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,787,948,331.09	4,847,305,345.62
少数股东权益		-237,789,338.69	-203,106,858.70
所有者权益（或股东权益）合计		4,550,158,992.40	4,644,198,486.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,064,759,804.81	11,821,708,672.41

公司负责人：陈卫东 主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		530,664,463.22	268,057,969.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		125,521,306.12	125,521,306.12
应收款项融资			
预付款项		133,962.26	133,962.26
其他应收款		5,281,185,928.44	5,441,197,159.98
其中：应收利息			
应收股利		272,852,972.63	272,852,972.63
存货			
其中：数据资源			
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		1,641,854.79	252,352,832.81
流动资产合计		5,939,147,514.83	6,087,263,230.70
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		2,748,700,847.06	2,748,786,852.21
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		1,188,177.08	1,254,010.34
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
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		2,749,896,414.37	2,750,048,252.78
资产总计		8,689,043,929.20	8,837,311,483.48
流动负债：			
短期借款		130,103,791.66	7,009,197.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		28,558,347.94	29,141,531.55
预收款项			
合同负债		7,595,009.01	12,340,349.64
应付职工薪酬		81,014.40	50,605.22
应交税费		2,153,376.20	3,428,389.29
其他应付款		2,917,238,236.42	3,182,872,658.98
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		822,494,925.40	894,785,089.31
其他流动负债		695,674.77	740,420.98
流动负债合计		3,908,920,375.80	4,130,368,242.19
非流动负债：			
长期借款		87,175,002.78	
应付债券		102,314,387.86	100,936,498.67
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		189,489,390.64	100,936,498.67
负债合计		4,098,409,766.44	4,231,304,740.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		951,586,865.00	951,586,865.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,344,122,197.82	3,344,122,197.82
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		225,973,631.10	241,346,210.96
所有者权益（或股东权益）合计		4,590,634,162.76	4,606,006,742.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,689,043,929.20	8,837,311,483.48

公司负责人：陈卫东 主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		742,550,374.34	150,417,346.87
其中：营业收入		742,550,374.34	150,417,346.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		842,217,087.98	263,010,063.13
其中：营业成本		632,324,423.55	61,803,705.72
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		23,342,639.46	22,576,280.27
销售费用		45,449,799.05	40,670,281.07
管理费用		83,670,555.86	75,291,671.11

研发费用			
财务费用		57,429,670.06	62,668,124.96
其中：利息费用		59,936,872.84	67,606,805.71
利息收入		3,033,967.96	5,400,909.10
加：其他收益		48,846.19	127,553.95
投资收益（损失以“－”号填列）		5,056,354.81	-16,172,065.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,005.15	-22,236,065.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-590,224.62	-162,581.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-95,151,737.26	-128,799,809.18
加：营业外收入		157,086.28	294,096.59
减：营业外支出		303,710.75	119,144.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-95,298,361.73	-128,624,856.88
减：所得税费用		3,505,264.14	267,296.63
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-98,803,625.87	-128,892,153.51
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-98,803,625.87	-128,892,153.51
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-64,121,145.88	-102,326,207.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-34,682,479.99	-26,565,946.19
六、其他综合收益的税后净额		14,280,000.00	11,760,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		14,280,000.00	11,760,000.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		14,280,000.00	11,760,000.00
（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		14,280,000.00	11,760,000.00
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2.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			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-84,523,625.87	-117,132,153.51
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-49,841,145.88	-90,566,207.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-34,682,479.99	-26,565,946.19
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.067	-0.116
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.067	-0.116

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入		8,234,963.30	31,970,182.95
减：营业成本		5,359,891.49	15,184,378.16
税金及附加		44,655.88	11,213.83
销售费用		1,021,710.19	1,010,910.20
管理费用		4,246,299.21	5,183,617.59
研发费用			
财务费用		4,758,255.66	6,393,465.33
其中：利息费用		61,424,319.08	91,169,406.35
利息收入		56,674,794.06	84,780,590.27
加：其他收益			64,522.17
投资收益（损失以“－”号填列）		1,659,137.92	-22,236,065.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,005.15	-22,236,065.31

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-20,000.00	-800,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-5,556,711.21	-18,784,945.30
加：营业外收入			
减：营业外支出		300,000.00	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-5,856,711.21	-18,884,945.30
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-5,856,711.21	-18,884,945.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-5,856,711.21	-18,884,945.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
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		-5,856,711.21	-18,884,945.30
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			

(二) 稀释每股收益(元/股)			
-----------------	--	--	--

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

合并现金流量表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		335,097,512.39	657,737,265.43
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		5,723.87	8,821.44
收到其他与经营活动有关的现金		33,024,092.87	44,990,936.59
经营活动现金流入小计		368,127,329.13	702,737,023.46
购买商品、接受劳务支付的现金		500,717,583.82	735,972,035.60
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		36,774,188.50	35,002,503.84
支付的各项税费		102,140,280.18	220,081,073.43
支付其他与经营活动有关的现金		48,431,670.34	267,456,716.24
经营活动现金流出小计		688,063,722.84	1,258,512,329.11

经营活动产生的现金流量净额		-319,936,393.71	-555,775,305.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		370,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		6,263,065.06	6,064,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		376,263,065.06	6,075,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,000,581.12	
投资支付的现金		80,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		137,000,581.12	
投资活动产生的现金流量净额		239,262,483.94	6,075,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			987,999,997.18
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		569,180,000.00	1,700,449,270.78
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		669,180,000.00	2,688,449,267.96
偿还债务支付的现金		439,906,190.06	1,038,955,081.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		55,419,186.34	61,492,807.38
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		100,000,000.00	657,926.12
筹资活动现金流出小计		595,325,376.40	1,101,105,815.41
筹资活动产生的现金流量净额		73,854,623.60	1,587,343,452.55
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			
加：期初现金及现金等价物余额		938,900,307.81	534,107,614.68
六、期末现金及现金等价物余额			
		932,081,021.64	1,571,750,761.58

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		3,413,974.23	537,565.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,162,204.72	8,209,712.05
经营活动现金流入小计		4,576,178.95	8,747,277.73
购买商品、接受劳务支付的现金		4,925,749.93	9,941,903.15
支付给职工及为职工支付的现金		1,139,754.46	1,463,126.27
支付的各项税费		1,808,695.43	1,919,102.96
支付其他与经营活动有关的现金		5,617,408.18	173,592,542.81
经营活动现金流出小计		13,491,608.00	186,916,675.19
经营活动产生的现金流量净额		-8,915,429.05	-178,169,397.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		330,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,832,625.95	
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		332,832,625.95	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		80,000,000.00	
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		80,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		252,832,625.95	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			987,999,997.18
取得借款收到的现金		210,300,000.00	362,584,027.78
收到其他与筹资活动有关的现金		1,052,230,695.62	1,284,980,924.65
筹资活动现金流入小计		1,262,530,695.62	2,635,564,949.61
偿还债务支付的现金		87,300,000.00	426,960,045.38

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,890,274.33	5,303,910.15
支付其他与筹资活动有关的现金		1,144,651,124.50	1,707,007,889.98
筹资活动现金流出小计		1,243,841,398.83	2,139,271,845.51
筹资活动产生的现金流量净额		18,689,296.79	496,293,104.10
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		262,606,493.69	318,123,706.64
加：期初现金及现金等价物余额		268,057,969.53	83,910,206.92
六、期末现金及现金等价物余额		530,664,463.22	402,033,913.56

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	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	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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
三、本期增减变							14,280,000.00				-73,637,014.53		-59,357,014.53	-34,682,479.99	-94,039,494.52

动金 额（减 少以 “一” 号填 列）															
（一） 综合 收益 总额							14,280,000.0 0				-64,121,145.88		-49,841,145.88	-34,682,479.9 9	-84,523,625.87
（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											-9,515,868.65		-9,515,868.65		-9,515,868.65
1. 提取 盈余公 积															
2. 提 取一 般风 险准 备															
3. 对 所有 者（或 股东） 的分 配											-9,515,868.65		-9,515,868.65		-9,515,868.65
4. 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				2,496,198,683. 41		109,554,771. 89		130,113,974. 83		1,100,494,035. 96		4,787,948,331. 09	-237,789,338. 69	4,550,158,992. 40

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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	-152,673,820.26	3,672,043,467.17

额															
三、本期增 减变 动金 额（减 少以 “－” 号填 列）	131,926,121.0 0				854,551,934.32		11,760,000.0 0				-111,835,100.0 5		886,402,955.27	-26,565,946.19	859,837,009.08
（一） 综合 收益 总额							11,760,000.0 0				-102,326,207.3 2		-90,566,207.32	-26,565,946.19	-117,132,153.5 1
（二） 所有 者投 入和 减少 资本	131,926,121.0 0				854,551,934.32								986,478,055.32		986,478,055.32
1. 所 有者 投入 的普 通股	131,926,121.0 0				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															

所有者 权益的 金额															
4. 其他															
（三） 利润分配											-9,508,892.73		-9,508,892.73		-9,508,892.73
1. 提取 盈余公 积															
2. 提取 一般风 险准备															
3. 对所有 者（或 股东） 的分配											-9,508,892.73		-9,508,892.73		-9,508,892.73
4. 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				2,496,198,683.41		73,958,789.95		36,682,908.32		1,152,692,996.02		4,711,120,242.70	-179,239,766.45	4,531,880,476.25

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-15,372,579.86	-15,372,579.86
（一）综合收益总额										-5,856,711.21	-5,856,711.21
（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									-9,515,868.65	-9,515,868.65	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-9,515,868.65	-9,515,868.65	
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	225,973,631.10	4,590,634,162.76

项目	2024 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	819,660,74				2,489,570,				68,951,46	320,450,5	3,698,633,

	4.00				263.50				8.84	91.89	068.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	819,660,74 4.00				2,489,570, 263.50				68,951,46 8.84	320,450,5 91.89	3,698,633, 068.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	131,926,12 1.00				854,551,93 4.32					-28,393,83 8.03	958,084,21 7.29
（一）综合收益总额										-18,884,94 5.30	-18,884,94 5.30
（二）所有者投入和减少资本	131,926,12 1.00				854,551,93 4.32						986,478,05 5.32
1. 所有者投入的普通股	131,926,12 1.00				854,551,93 4.32						986,478,05 5.32
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										-9,508,892 .73	-9,508,892 .73
1. 提取盈余公积										0	0
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,508,892 .73	-9,508,892 .73
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	292,056,753.86	4,656,717,285.52

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2007年5月，公司股东江苏中桥百合通讯产品销售有限公司持有本公司27,003,800股限售流通股被山东省青岛市中级人民法院通过司法拍卖划转至自然人陈平名下。

根据公司2007年第二次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司于2007年3月30日正式更名为“西藏雅砻藏药股份有限公司”。

2009年11月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准，公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）概括转让所有资产及负债并妥善处理或有负债的同时，以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称“闸北区国资委”）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）100%的股权，公司新增股份的价格依据截止2009年2月5日前20个交易日公司股票交易均价确定为2.92元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（DZ090034045），截止

2009年1月31日，北方城投的净资产评估值为101,277.76万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投100%的股权交易价格为人民币101,277.76万元，公司将向闸北区国资委发行股票346,841,655股，闸北区国资委以北方城投100%的股权认购该部分股票，北方城投100%的股权折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足。

公司本次增资前的注册资本为人民币228,863,343.00元，已由西藏天华会计师事务所于2007年6月18日出具藏天华验字（2007）003号验资报告审验。本期公司向上海闸北区国资委非公开发行股票346,841,655股，已经立信会计师事务所有限公司审验，并于2009年12月10日出具信会师报字（2009）24735号《验资报告》；截至2009年12月4日止，变更后的累计股本为人民币575,704,998.00元，其中，闸北区国资委持有雅砻藏药60.25%的股份，成为雅砻藏药的控股股东，雅砻藏药的主营业务也因此发生了改变，成为经营房地产业务的上市公司。2010年公司收购西藏国能矿业发展有限公司，开始涉足资源业务。

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

2014年9月26日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]986号《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司非公开发行股票的批复》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153,508,665.00元，计入资本公积1,316,712,821.71元。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，于2014年10月31日出具信会师报字（2014）114487号《验资报告》；本次发行新增股份已于2014年11月17日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币729,213,663.00元。

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

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。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 8 月 28 日批准报出。

2、本年度合并财务报表范围

截至 2025 年 6 月 30 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“第十节九合并范围的变更”和“第十节十在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

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、持续经营

☒适用 ☐不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☐适用 ☒不适用

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

☒适用 ☐不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

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 $\geq 10\%$
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 $\geq 1,000$ 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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☒适用 ☐不适用

(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。

(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) 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。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(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。

(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) 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。

(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。

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。

(5) 特殊交易会计处理

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。

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) 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。

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。

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：

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

(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。

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。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

☐ 适用 ☒ 不适用

11、 金融工具

☒ 适用 ☐ 不适用

(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）。

(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。

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：

- a) 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。
- b) 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：

- a) 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。
- b) 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) 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。

(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。

(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。

(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）。

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。

(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：

- a) 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。
- b) 租赁应收款。

c) 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。

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。

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：

- a) 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。
- b) 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。
- c) 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。
- d) 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。
- e) 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。

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

5) 其他应收款减值

按照（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

(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。

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。

(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。

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。

(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。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品等。

(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) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17、 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见“第十节五 11 金融工具”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法☐适用 ☒不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**☐适用 ☒不适用**18、持有待售的非流动资产或处置组**☒适用 ☐不适用**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**☒适用 ☐不适用

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。

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。

终止经营的认定标准和列报方法☐适用 ☒不适用

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

(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。

(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“3.5 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) 后续计量及损益确认方法

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。

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) 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。

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。

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置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置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。

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。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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—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。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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。

23、 借款费用

√适用 □不适用

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。

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

无形资产计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

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，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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。

29、 合同负债

√适用 □不适用

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。

30、 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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：

- a) 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
- b) 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。
- c) 确定计入当期损益的金额。
- d) 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。

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：

- a) 修改设定受益计划时。
- b) 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). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

31、 预计负债

√适用 □不适用

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。

32、 股份支付

□适用 √不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入**(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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：

- a) 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。
- b) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。
- c) 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。

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：

- a) 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。
- b) 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。

- c) 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。
- d) 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。
- e) 客户已接受该商品。
- f) 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。

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。

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。各业务类型具体收入确认和计量政策如下：

a) 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。

b) 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。

c) 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。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

(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。

(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) 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。

36、 政府补助

√适用 □不适用

(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。

(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) 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。

(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。

(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。

(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。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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、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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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。

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、售后租回

本公司按照附注“34 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“11 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“11 金融工具”附注。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

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
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	15、20、25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

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%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
西藏城市发展投资股份有限公司	15
上海越秀置业有限公司	20

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

（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%。

（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%。

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	44,100.94	67,863.94
银行存款	929,947,984.34	953,667,443.42
其他货币资金	16,010,454.42	15,978,443.14
存放财务公司存款		
合计	946,002,539.70	969,713,750.50
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受到限制的货币资金：

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
履约保函	12,717,571.81	15,771,537.81

海宸尊域二期人防车位监管户（注）	82,279.91	13,919,936.30
海宸尊域三期监管户	36,737.92	36,720.93
贷款保证金及其他	1,084,928.42	1,085,247.65
合计	13,921,518.06	30,813,442.69

2、 交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、 衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况:

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,608,383.54	6,229,104.82
其中：1 年以内分项	4,608,383.54	6,229,104.82
1 至 2 年	186,239.21	1,671,499.21
2 至 3 年	63,687.72	63,687.72
3 至 4 年	120,727.03	120,727.03
4 至 5 年	210,060.46	210,060.46
5 年以上	3,483,976.82	3,483,976.82
合计	8,673,074.78	11,779,056.06

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	1,669,964.10	19.25	1,669,964.10	100.00		1,462,038.30	12.41	1,462,038.30	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	7,003,110.68	80.75	2,451,852.97	35.01	4,551,257.71	10,317,017.76	87.59	2,542,601.22	24.64	7,774,416.54
其中：										
信用	5,615,374.	64.7	2,451,852.	43.66	3,163,521.	8,749,161.0	74.2	2,542,601.	29.06	6,206,559.

风 险 特 征 组 合	83	5	97		86	7	8	22		85
其他 组合	1,387,735. 85	16.0 0			1,387,735. 85	1,567,856.6 9	13.3 1			1,567,856. 69
合计	8,673,074. 78	/	4,121,817. 07	47.52	4,551,257. 71	11,779,056. 06	/	4,004,639. 52	34	7,774,416. 54

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100	无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100	无法收回
临汾名城某租户	52,000.00	52,000.00	100	无法收回
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100	无法收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100	无法收回
上海红利艺术品拍卖有 限公司	626,973.10	626,973.10	100	房屋租赁合同纠纷，已 申请强制执行
合计	1,669,964.10	1,669,964.10	100	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,159,821.22	31,598.22	1
1 至 2 年	37,156.70	1,857.84	5
5 年以上	2,418,396.91	2,418,396.91	100
合计	5,615,374.83	2,451,852.97	43.66

组合计提项目：其他组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	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）	511,989.58		
合计	1,387,735.85		

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
/

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	1,462,038.30	207,925.80				1,669,964.10
信用风险特征组合	2,542,601.22	-90,748.25				2,451,852.97
合计	4,004,639.52	117,177.55				4,121,817.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海悦佳物业管理有限公司	932,658.46		932,658.46	10.75	9,326.58
闸北区机关事务管理局	877,636.00		877,636.00	10.12	877,636.00
上海市静安区建设和管	875,746.27		875,746.27	10.10	0.00

理委员会					
汾西路 2 号 101-104	695,903.00		695,903.00	8.02	695,903.00
上海红利艺术品拍卖有 限公司	626,973.10		626,973.10	7.23	626,973.10
合计	4,008,916.83		4,008,916.83	46.22	2,209,838.68

其他说明
无

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
/

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
/

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明：

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,854,143.01	72.01	3,428,102.88	70.19
1 至 2 年	554,368.98	10.36	506,130.91	10.36
2 至 3 年			6,000.00	0.12
3 年以上	943,396.20	17.63	944,010.61	19.33
合计	5,351,908.19	100.00	4,884,244.40	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

/

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安秦华天然气集团有限公司	2,114,380.59	39.51
国网陕西省电力有限公司	1,262,291.46	23.59
西安左右客酒店管理有限公司	943,396.20	17.63
北京中联环建文建筑设计有限公司	500,000.00	9.34
上海富智远见云计算科技有限公司	133,962.26	2.50
合计	4,954,030.51	92.57

其他说明：

/

其他说明

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	21,861,574.65	24,147,468.42
合计	21,861,574.65	24,147,468.42

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	8,520,029.78	11,107,987.78
其中：1 年以内分项	8,520,029.78	11,107,987.78
1 至 2 年	10,818,492.44	11,534,892.75
2 至 3 年	1,494,111.61	622,200.00
3 至 4 年	4,193,101.20	3,623,501.20
4 至 5 年	234,500.00	651,933.19
5 年以上	18,257,328.04	17,789,894.85
合计	43,517,563.07	45,330,409.77

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及借款	5,777,130.97	5,777,130.97
其他	31,945,024.25	33,068,999.03
备用金、保证金及押金	5,795,407.85	6,484,279.77
合计	43,517,563.07	45,330,409.77

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	19,940,532.23		1,242,409.12	21,182,941.35
2025年1月1日余额在本期	19,940,532.23		1,242,409.12	21,182,941.35
——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	454,906.77		18,140.30	473,047.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	20,395,439.00		1,260,549.42	21,655,988.42

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
/

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,242,409.12	18,140.30				1,260,549.42
信用风险特征组合	19,940,532.23	454,906.77				20,395,439.00
合计	21,182,941.35	473,047.07				21,655,988.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
泉州市东海投资管理有限公司	8,539,028.40	19.62	其他	1 至 2 年	426,951.42
川宝基地（上海集银房地产开发有限公司）	5,550,502.00	12.75	往来款及借款	5 年以上	5,550,502.00
C-3-1 二期公维金	2,764,734.60	6.35	其他	3 至 4 年	829,420.38
江桥维修基金	2,375,723.14	5.46	其他	5 年以上	2,375,723.14

中国证券登记 结算有限责任 公司上海分公 司	2,000,000.00	4.60	备用金、保证 金及押金	1 年以内	20,000.00
合计	21,229,988.14	48.78	/	/	9,202,596.94

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准 备/合同履约 成本减值准 备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备/合同履约 成本减值准 备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	17,499,480.75	6,179,264.16	11,320,216.59	17,560,788.15	6,179,264.16	11,381,523.99
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开	1,831,100,549.2		1,831,100,549.2	2,086,345,724.1		2,086,345,724.1

发成本	1		1	0		0
开发产品	4,789,296,970.33	68,377,655.74	4,720,919,314.59	4,974,192,187.29	68,560,120.00	4,905,632,067.29
合计	6,637,897,000.29	74,556,919.90	6,563,340,080.39	7,078,098,699.54	74,739,384.16	7,003,359,315.38

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	
原材料						
在产品						
库存商品	6,179,264.16					6,179,264.16
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	68,560,120.00			182,464.26		68,377,655.74
合计	74,739,384.16			182,464.26		74,556,919.90

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

已提跌价的存货于本期销售。

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

报告期末存货资本化余额为 783,271,582.26 元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、 一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明
/

13、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交及待抵扣税金	264,508,141.96	279,935,544.20
银行理财产品		291,120,705.10
合同取得成本	2,161,040.86	4,552,246.23
合计	266,669,182.82	575,608,495.53

其他说明：
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	4,552,246.23	812,588.73	3,203,794.10			2,161,040.86	随收入结转确认
合计	4,552,246.23	812,588.73	3,203,794.10			2,161,040.86	

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况
☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

/

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资
(1). 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期 初余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	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	其他		
一、合营企业												
/												
/												
小计												
二、联营企业												
西 藏 国 能 矿 业 发 展 有 限 公 司												
西 藏 旺 盛 投 资 有 限 公 司	4,675,781.29				-86,005.15						4,589,776.14	
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	4,675,781.29	7,307,315.00			-86,005.15						4,589,776.14	7,307,315.00

合计	4,675,781.29	7,307,315.00			-86,005.15						4,589,776.14	7,307,315.00
----	--------------	--------------	--	--	------------	--	--	--	--	--	--------------	--------------

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明
/

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初	本期增减变动	期末	本期确认	累计计入其他	累计计入	指定为
----	----	--------	----	------	--------	------	-----

	余额	追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	余额	的股利收入	综合收益的利得	其他综合收益的损失	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海农村商业银行	136,160,000.00			19,040,000.00			155,200,000.00	3,088,000	145,200,000.00		/
上海星舜置业有限公司	5,924,500.17						5,924,500.17		924,500.17		/
七浦路服装批发市场有限公司	48,529.02						48,529.02			38,603.24	/
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						163,173,029.19	3,088,000	146,124,500.17	38,603.24	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	89,074,793.91			89,074,793.91
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	89,074,793.91			89,074,793.91
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	30,961,813.84			30,961,813.84
2.本期增加金额	1,498,727.40			1,498,727.40
(1) 计提或摊销	1,498,727.40			1,498,727.40
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	32,460,541.24			32,460,541.24
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	56,614,252.67			56,614,252.67
2.期初账面价值	58,112,980.07			58,112,980.07

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,772,398,197.59	2,370,469,831.57
固定资产清理		
合计	2,772,398,197.59	2,370,469,831.57

其他说明：

/

固定资产

(1). 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,679,950,856.84	14,281,497.62	3,393,975.64	1,400,043.96	2,699,026,374.06
2.本期增加金额	431,633,235.17	9,338,034.91	305,132.74		441,276,402.82
(1) 购置		9,338,034.91	305,132.74		9,643,167.65
(2) 在建工程转入	431,633,235.17				431,633,235.17
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	3,111,584,092.01	23,619,532.53	3,699,108.38	1,400,043.96	3,140,302,776.88
二、累计折旧					
1.期初余额	285,450,609.58	5,931,644.50	2,219,191.54	404,196.87	294,005,642.49
2.本期增加金额	37,593,144.73	1,472,364.42	167,234.25	115,293.41	39,348,036.80
(1) 计提	37,593,144.73	1,472,364.42	167,234.25	115,293.41	39,348,036.80
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	323,043,754.31	7,404,008.92	2,386,425.79	519,490.28	333,353,679.29
三、减值准备					
1.期初余额	34,550,900.00				34,550,900.00
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	34,550,900.00				34,550,900.00
四、账面价值					

1.期末账面价值	2,753,989,437.70	16,215,523.62	1,312,682.59	880,553.69	2,772,398,197.59
2.期初账面价值	2,359,949,347.26	8,349,853.12	1,174,784.10	995,847.09	2,370,469,831.57

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		396,523,271.12
工程物资		
合计		396,523,271.12

其他说明：

/

在建工程

(1). 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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
合计				396,523,271.12		396,523,271.12

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	本期其他	期末	工程累计投入	工程	利息资本	其中：本期利	本期利息	资金来源
------	-----	------	--------	----------	------	----	--------	----	------	--------	------	------

				金额	减少 金额	余 额	占预算 比例(%)	进 度	化累 计金 额	息资本 化金额	资本 化率 (%)	
上海 静安 假日 酒店 装饰 工程	485,143,9 34.86	396,523,2 71.12	35,109,96 4.05	431,633,2 35.17			88.97	完工				自 有 资 金 + 银 行 贷 款
合计	485,143,9 34.86	396,523,2 71.12	35,109,96 4.05	431,633,2 35.17			/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

/

26、无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	土地承包经营 权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	223,135,755.62		3,025,886.49	44,833,195.00	270,994,837.11
2.本期增加金 额			33,018.86		33,018.86
(1)购置			33,018.86		33,018.86
(2)内部研 发					
(3)企业合 并增加					
3.本期减少金 额					
(1)处置					
4.期末余额	223,135,755.62		3,058,905.35	44,833,195.00	271,027,855.97
二、累计摊销					
1.期初余额	44,945,015.04		908,495.96	16,515,546.25	62,369,057.25
2.本期增加金 额	2,288,684.70		151,241.52	357,148.80	2,797,075.02
(1) 计提	2,288,684.70		151,241.52	357,148.80	2,797,075.02
3.本期减少金 额					
(1)处置					
4.期末余额	47,233,699.74		1,059,737.48	16,872,695.05	65,166,132.27
三、减值准备					
1.期初余额				1,572,648.75	1,572,648.75
2.本期增加金 额					
(1) 计提					
3.本期减少金 额					
(1)处置					
4.期末余额				1,572,648.75	1,572,648.75
四、账面价值					

1.期末账面价值	175,902,055.88		1,999,167.87	26,387,851.20	204,289,074.95
2.期初账面价值	178,190,740.58		2,117,390.53	26,745,000.00	207,053,131.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	2,077,463.58		37,434.62		2,040,028.96
袁家村项目	10,518,222.82		1,314,778.02		9,203,444.80
交通标识工程	460,621.58		50,249.64		410,371.94
装修补贴款	2,412,859.48	141,412.30	1,028,095.52		1,526,176.26
喷泉修理费	1,822,514.11		266,989.80		1,555,524.31
商户改造工程	348,657.95		52,779.72		295,878.23
酒店消耗品	6,790,653.62	13,969,728.37	698,430.22		20,061,951.77
合计	24,430,993.14	14,111,140.67	3,448,757.54		35,093,376.27

其他说明：

/

29、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预估成本、费用	6,703,618.69	1,675,904.67	6,703,618.69	1,675,904.67
内部交易未实现利润	45,925,941.89	9,640,666.59	57,449,425.89	12,521,537.59
已计提未支付土地增值税	1,387,216.02	346,804.01	1,387,216.02	346,804.01
可弥补亏损	36,597,246.05	9,149,311.52	36,597,246.05	9,149,311.52
其他权益工具投资公允价值变动	51,470.98	12,867.75	51,470.98	12,867.75
合计	90,665,493.63	20,825,554.54	102,188,977.63	23,706,425.54

(2). 未经抵销的递延所得税负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	146,124,500.16	36,531,125.04	127,084,500.16	31,771,125.04
资产评估增值	3,772,679.96	943,169.99	3,772,679.96	943,169.99

合计	149,897,180.12	37,474,295.03	130,857,180.12	32,714,295.03
----	----------------	---------------	----------------	---------------

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

☐适用 ☒不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

☐适用 ☒不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
酒店设备款				7,115,538.61		7,115,538.61
合计				7,115,538.61		7,115,538.61

其他说明：

/

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	13,921,518.06	13,921,518.06	其他	监管户资金、履约保函、贷款保证金及其他	30,813,442.69	30,813,442.69	其他	监管户资金、履约保函、贷款保证金及其他
存货	980,057,020.43	980,057,020.43	抵押	抵押借款	1,832,476,973.26	1,832,476,973.26	抵押	抵押借款
其中：数据资源								
固定资产	2,772,028,388.87	2,485,556,409.81	抵押	抵押借款	1,217,232,288.07	1,043,972,093.04	抵押	抵押借款
无形资产	84,418,800.00	62,329,214.00	抵押	抵押借款	84,418,800.00	63,173,402.00	抵押	抵押借款
其中：数据资源								
在建工程			抵押		396,523,271.12	396,523,271.12	抵押	抵押借款
合计	3,850,425,727.36	3,541,864,162.30	/	/	3,561,464,775.14	3,366,959,182.11	/	/

其他说明：

/

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	160,000,000.00	37,000,000.00
应付利息	131,691.66	31,197.22
合计	160,131,691.66	37,031,197.22

短期借款分类的说明：

/

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为0 元。到期未付的原因是/

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	675,074,197.14	892,175,821.58
物业费	7,138,470.84	10,630,984.44
广告费	285,954.56	4,712,894.23
其他	7,882,382.17	7,323,363.62

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	5,002,700.76	1,792,396.93
货款	10,296,515.96	20,030,724.80
设备款	3,287,317.70	605,249.52
合计	816,382,539.13	1,044,686,435.12

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	165,108,766.39	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	29,378,840.16	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
上海建工五建集团有限公司	15,246,031.18	未付工程款
合计	317,148,637.73	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	3,755,374.52	3,994,336.36
预收住宿款	882,330.99	837,990.78
预收其他款项	1,178,811.24	1,365,577.01
合计	5,816,516.75	6,197,904.15

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收现房款	73,774,728.42	534,602,728.76
预收预售房款	1,153,815.58	29,379,058.58
预收车位款	6,897,583.29	448,188.82

预收其他款项	10,425,197.69	15,170,538.32
合计	92,251,324.98	579,600,514.48

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,342,861.19	35,964,140.85	36,004,607.81	4,302,394.23
二、离职后福利-设定提存计划	111,476.60	5,562,142.37	5,600,490.69	73,128.28
三、辞退福利		141,877.95	141,877.95	
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,454,337.79	41,668,161.17	41,746,976.45	4,375,522.51

(2). 短期薪酬列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,441,463.23	28,958,450.73	29,146,184.75	3,253,729.21
二、职工福利费		1,269,427.73	1,259,927.73	9,500.00
三、社会保险费	154,698.62	2,449,096.92	2,452,267.13	151,528.41
其中：医疗保险费	52,501.22	2,212,809.37	2,216,717.64	48,592.95
工伤保险费	1,397.40	79,340.23	78,602.17	2,135.46
生育保险费		25,462.10	25,462.10	-
残疾人保障金	100,800.00	131,485.22	131,485.22	100,800.00
四、住房公积金	48,031.00	2,937,577.00	2,980,934.00	4,674.00
五、工会经费和职工教育经费	698,668.34	349,588.47	165,294.20	882,962.61
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,342,861.19	35,964,140.85	36,004,607.81	4,302,394.23

(3). 设定提存计划列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	98,738.88	175,096.02
营业税	9,070.72	9,070.72
企业所得税	10,403.14	82,449,814.85
个人所得税	1,079,048.25	1,370,701.22
城市维护建设税	836,473.07	823,830.42
教育费附加	536,205.02	521,327.73
河道管理费	178,406.08	176,670.40
土地使用税	675,923.38	740,704.65
土地增值税	38,869,998.46	38,533,236.38
房产税	5,616,230.92	5,601,260.25
印花税	139,879.20	565,995.43
水利建设基金	309,337.68	1,232,917.53
合计	48,359,714.80	132,200,625.60

其他说明：

/

41、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,104,205,585.30	2,075,234,476.55
合计	2,104,205,585.30	2,075,234,476.55

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款及借款	2,010,967,054.29	1,973,626,889.46
保证金及押金	11,124,945.64	12,797,657.35
其他	82,113,585.37	88,809,929.74
合计	2,104,205,585.30	2,075,234,476.55

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	1,581,107,740.08	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
合计	1,844,444,692.78	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	181,957,462.70	240,492,537.35
1年内到期的应付债券	799,363,246.33	799,363,246.33
1年内到期的长期应付款	170,573,294.97	263,923,474.70
1年内到期的租赁负债		
应付利息	23,118,764.04	8,371,813.58
合计	1,175,012,768.04	1,312,151,071.96

其他说明：

/

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
已结转收入但未开票部分税金（注）	6,097,247.30	6,225,409.01
待转销项税	3,343,881.13	45,245,999.88
合计	9,441,128.43	51,471,408.89

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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。

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,122,303,187.69	875,755,277.24
保证借款	550,000,000.00	550,000,000.00
信用借款	114,100,000.00	9,400,000.00
应付利息	1,820,289.29	1,819,207.92
合计	1,788,223,476.98	1,436,974,485.16

长期借款分类的说明：

/

其他说明

□适用 √不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
24MTN001	99,836,305.68	99,797,320.59
应付利息	2,478,082.18	1,139,178.08
合计	102,314,387.86	100,936,498.67

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面 利率 (%)	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本期 发行	按面 值计 提利 息	溢折 价摊 销	本期 偿还	期末 余额	是否 违约
24MTN001	100.00		2024/7/30	3	100,000,000.00	100,936,498.67		1,338,904.10	38,985.09		102,314,387.86	否
合计	/	/	/	/	100,000,000.00	100,936,498.67		1,338,904.10	38,985.09		102,314,387.86	/

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☐适用 ☒不适用

48、长期应付款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	170,385,300.94	263,609,134.87
专项应付款		
合计	170,385,300.94	263,609,134.87

其他说明：

/

长期应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	170,385,300.94	263,609,134.87
其中：未实现融资费用	3,718,634.26	6,002,879.02
合计	170,385,300.94	263,609,134.87

其他说明：

/

专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☐适用 ☒不适用

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	247,800.00		21,240.00	226,560.00	
合计	247,800.00		21,240.00	226,560.00	/

其他说明：

√适用 □不适用

负债项目	上年年末余额	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	期末余额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造补贴	247,800.00			21,240.00	226,560.00	与资产相关
合计	247,800.00			21,240.00	226,560.00	

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	951,586,865.00						951,586,865.00

其他说明：

/

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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）	2,496,198,683.41			2,496,198,683.41
其他资本公积				
合计	2,496,198,683.41			2,496,198,683.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
/

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		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 母公司	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	95,274,771.89	22,440,000.00			8,160,000.00	14,280,000.00		109,554,771.89
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	95,274,771.89	22,440,000.00			8,160,000.00	14,280,000.00		109,554,771.89
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信								

用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	95,274,771.89	22,440,000.00			8,160,000.00	14,280,000.00		109,554,771.89

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
/

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,113,974.83			130,113,974.83
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	130,113,974.83			130,113,974.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

/

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07
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	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-64,121,145.88	12,549,889.63
减：提取法定盈余公积		93,431,066.51
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,515,868.65	9,515,868.70
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,100,494,035.96	1,174,131,050.49

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0 元。

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	732,413,893.97	628,586,658.57	129,022,958.21	50,155,645.39
其他业务	10,136,480.37	3,737,764.98	21,394,388.66	11,648,060.33

合计	742,550,374.34	632,324,423.55	150,417,346.87	61,803,705.72
----	----------------	----------------	----------------	---------------

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按经营地区分类		
国内	742,550,374.34	632,324,423.55
国外		
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认	740,852,261.12	632,324,423.55
在某一时段内确认	1,698,113.22	
合计	742,550,374.34	632,324,423.55

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

/

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,506,766.91	184,973.92
教育费附加	1,083,504.33	140,880.59
房产税	9,763,476.25	13,961,892.51
土地使用税	1,875,705.18	2,071,801.75
车船使用税	1,653.27	1,140.00
印花税	182,504.86	507,524.43
水利建设基金	333,876.42	432,583.35
土地增值税	8,595,152.24	5,275,483.72
合计	23,342,639.46	22,576,280.27

其他说明：

/

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	12,477,902.70	11,521,239.76
职工薪酬	10,030,417.64	8,643,446.59
水\电\煤气费	7,538,579.99	7,831,725.88
物业费	6,759,465.86	8,613,455.87
长期待摊费用摊销	3,216,762.86	2,962,567.08
客房用品	2,120,913.86	
销售代理费	1,706,519.51	291,666.99
其他	683,353.86	63,415.61
专业服务费	339,824.07	148,652.47
办公费	248,832.94	363,114.93
业务招待费	115,375.31	18,126.85
租赁费	73,374.51	64,653.68
折旧费	72,774.65	82,353.70
交易手续费	28,547.90	3,574.59
差旅费	25,360.94	37,245.56
展览及策划费	11,792.45	
保安保洁费		25,041.51
合计	45,449,799.05	40,670,281.07

其他说明：

/

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	39,275,262.15	32,839,687.05
职工薪酬	25,700,629.83	24,244,193.76
物业费	6,126,038.47	7,204,590.64
专业服务费	5,051,544.03	5,069,969.15
无形资产摊销	2,374,981.02	2,431,124.16
租赁费	1,112,567.60	372,239.08
公共事业费	840,438.17	337,050.15
办公费	667,666.27	488,601.03
其他	594,658.65	120,781.61
装修修理费	462,326.96	182,288.76
交通费与差旅费	377,755.04	364,599.76
业务招待费	346,753.56	561,262.86
其他长期资产摊销	231,994.68	671,916.90
通讯费	209,673.29	139,406.43
保险费	135,309.28	146,822.64
会务费	97,650.62	47,766.19
公务用车费	49,751.90	48,884.57
邮件快递费	13,944.58	17,093.62
用餐费	1,609.76	3,392.75
合计	83,670,555.86	75,291,671.11

其他说明：

/

65、研发费用

☐适用 ☒不适用

66、财务费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	59,936,872.84	67,606,805.71
减：利息收入	3,033,967.96	5,400,909.10
手续费	526,765.18	462,228.35
合计	57,429,670.06	62,668,124.96

其他说明：

/

67、其他收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	21,240.00	30,000.00
个税手续费返还	27,606.19	97,553.95
合计	48,846.19	127,553.95

其他说明：

/

68、投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-86,005.15	-22,236,065.31
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	3,088,000.00	6,064,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他流动资产取得的投资收益	2,054,359.96	
合计	5,056,354.81	-16,172,065.31

其他说明：

/

69、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

70、公允价值变动收益

☐适用 ☒不适用

71、信用减值损失

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-117,177.55	8,977.43
其他应收款坏账损失	-473,047.07	-171,558.99
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-590,224.62	-162,581.56

其他说明：

/

72、资产减值损失

☐适用 ☒不适用

73、资产处置收益

☐适用 ☒不适用

74、营业外收入

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		130,006.09	
其中：固定资产处置利得		130,006.09	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	14,942.29	8,679.25	14,942.29
违约金收入	69,090.51	82,120.00	69,090.51

其他	73,053.48	73,291.25	73,053.48
合计	157,086.28	294,096.59	157,086.28

其他说明：
☐适用 ☒不适用

75、营业外支出

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		3,752.89	
其中：固定资产处置损失		3,752.89	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	300,000.00	100,000.00	300,000.00
其他	3,710.75	15,391.40	3,710.75
合计	303,710.75	119,144.29	303,710.75

其他说明：
/

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	624,393.14	267,296.63
递延所得税费用	2,880,871.00	
合计	3,505,264.14	267,296.63

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☒适用 ☐不适用

详见附注

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,033,869.59	5,400,909.10
政府补助	20,498.78	34,541.45
营业外收入	84,547.79	130,034.28
企业间往来	12,993,252.08	39,425,451.76
受限资金收回	16,891,924.63	
合计	33,024,092.87	44,990,936.59

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

/

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	22,316,396.39	29,753,468.01
营业外支出	1,482.46	2,830.44
企业间往来	24,113,791.49	27,700,417.79
保证金支付	2,000,000.00	
银行理财产品		210,000,000.00
合计	48,431,670.34	267,456,716.24

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

/

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

/

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	100,000,000.00	
发行股票相关费用		657,926.12
合计	100,000,000.00	657,926.12

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

/

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 √不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-98,803,625.87	-128,892,153.51
加：资产减值准备		
信用减值损失	590,224.62	162,581.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,846,764.20	42,104,948.08
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,797,075.02	3,275,312.16
长期待摊费用摊销	3,448,757.54	3,596,228.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	59,936,872.84	67,606,805.71
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,056,354.81	16,172,065.31
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,880,871.00	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		

号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	476,141,538.48	-157,942,946.48
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	22,269,771.80	-240,359,967.54
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-824,988,288.53	-161,498,179.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-319,936,393.71	-555,775,305.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	932,081,021.64	1,571,750,761.58
减: 现金的期初余额	938,900,307.81	534,107,614.68
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,819,286.17	1,037,643,146.90

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

☐适用 ☒不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

☐适用 ☒不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	932,081,021.64	938,900,307.81
其中: 库存现金	44,100.94	67,863.94
可随时用于支付的银行存款	928,744,038.09	938,625,538.54
可随时用于支付的其他货币资金	3,292,882.61	206,905.33
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	932,081,021.64	938,900,307.81
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
履约保函	12,717,571.81	15,771,537.81	受限
海宸尊域二期人防车位监管户	82,279.91	13,919,936.30	受限
海宸尊域三期监管户	36,737.92	36,720.93	受限
贷款保证金及其他	1,084,928.42	1,085,247.65	受限
合计	13,921,518.06	30,813,442.69	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	1,185,942.11	436,892.76
合计	1,185,942.11	436,892.76

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额1,185,942.11(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	6,900,423.46	
合计	6,900,423.46	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

/

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

/

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)	取得
-------	------	------	-----	------	---------	----

	地				直接	间接	方式
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	45,549.48	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		设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	上海市	2,000.00	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	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	1,000.00	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	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	18,000.00	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	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	5,000.00	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	设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	70,580.61	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	同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	泉州市	1,000.00	福建省泉州市丰泽区滨海街 999 号	住宿业		100	设立或投资
西安和润置业有限公司	西安市	5,000.00	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	15,700.00	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	非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	3,000.00	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	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	8,000.00	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	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	18,500.00	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	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	西咸新区	5,000.00	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	设立或投资

陕西世贸铭城建设开发有限公司	西咸新区	6,500.00	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	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	上海市	1,000.00	上海市静安区中兴路 1738 号	住宿业	100		同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市静安区天目中路 380 号 2301-08 室	商务服务业	100		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	500.00	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	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	500.00	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	公共设施管理业		100	设立或投资
泉州市北方荟商业管理有限公司	泉州市	500.00	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	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
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（收益权除外）由西藏城投行使。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：
/

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
/

确定公司是代理人还是委托人的依据：
/

其他说明：
/

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	-34,700,706.74		-243,733,272.87

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

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（收益权除外）由西藏城投行使。

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	非流动负债	负债合计
西安和润置业有限公司	236,667.83	103,252.10	339,919.93	361,630.30	28,031.11	389,661.41	342,334.54	104,797.75	447,132.29	489,792.00		489,792.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现金	营业收入	净利润	综合收益总	经营活动现金

			额	流量			额	流量
西安和润置业有限公司	63,657.75	-7,081.78	-7,081.78	6,777.80	3,421.68	-5,530.85	-5,530.85	25,468.59

其他说明：
/

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联 营企业名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	
西藏国能矿业 发展有限公司	西藏	阿里地区日土 县国土局院内	硼矿及其伴生 矿	41.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

/

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

/

(2). 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	西藏国能矿业发展有限公 司	西藏国能矿业发展有限公 司
流动资产	181,041,868.79	134,123,922.11
非流动资产	818,045,037.97	858,163,691.33
资产合计	999,086,906.76	992,287,613.44
流动负债	1,573,026,426.85	1,540,768,348.22
非流动负债	11,370,672.80	11,270,648.76
负债合计	1,584,397,099.65	1,552,038,996.98
少数股东权益		

归属于母公司股东权益	-585,310,192.89	-559,751,383.54
按持股比例计算的净资产份额	-239,977,179.08	-229,498,067.25
调整事项	172,598,479.12	172,598,479.12
--商誉		
--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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	44,356,009.78	
净利润	-25,558,809.35	-54,095,746.08
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-25,558,809.35	-54,095,746.08
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

/

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	4,589,776.14	4,675,781.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,002,214.18	-1,206,333.42
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,002,214.18	-1,206,333.42

其他说明

/

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企	累积未确认前期累计	本期未确认的损失	本期末累积未确认的
----------	-----------	----------	-----------

业名称	的损失	(或本期分享的净利润)	损失
陕西国能新材料有限公司	-18,550,836.91	-1,914,301.09	-20,465,138.00
赛特（上海）商业管理有限公司	-1,074,017.31	-1,907.94	-1,075,925.25
西藏国能矿业发展有限公司	-61,153,477.34	-10,479,111.83	-71,632,589.17

其他说明
/

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	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	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	247,800.00			21,240.00		226,560.00	与资产相关
合计	247,800.00			21,240.00		226,560.00	/

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

与收益相关		38,679.25
与资产相关	21,240.00	
合计	21,240.00	38,679.25

其他说明：

/

十二、与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

☐适用 ☒不适用

2、 套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且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				
2.指定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				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	155,200,000.00		7,973,029.19	163,173,029.19
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	155,200,000.00		7,973,029.19	163,173,029.19
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

3、持续和非持续第二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
☐适用 ☒不适用

4、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
☒适用 ☐不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
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

5、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及不可观察参数敏感性分析
☒适用 ☐不适用

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆其他权益工具投资	7,973,029.19									7,973,029.19	
合计	7,973,029.19									7,973,029.19	

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
☐适用 ☒不适用

9、其他
☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
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	41.15	41.15

本企业的母公司情况的说明

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。

本企业最终控制方是上海市静安区国有资产监督管理委员会。

其他说明：

/

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“第十节 在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“第十节 在其他主体中的权益”。

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

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

其他说明

/

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
上海北方物业管理有限公司	物业管理	699,052.67			851,540.00

出售商品/提供劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海静安城市更新投资发展有限公司	销售代理服务	5,534,429.62	2,381,673.60
上海静安城市更新投资发展有限公司	前期筹备服务	1,698,113.22	28,192,858.46

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泉州市上实置业有限公司	179,100,000.00	2039-8-27	2042-8-26	否
陕西世贸铭城建设开发有限公司	186,274,776.10	2027-12-22	2030-12-21	否
陕西世贸之都建设开发有限公司	333,333,333.34	2025-6-14	2028-6-13	否
陕西世贸馨城建设开发有限公司	84,000,000.00	2026-6-21	2029-6-20	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	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	550,000,000.00	2027-6-21	2030-6-20	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海北方企业（集团）有限公司	1,250,000,000.00	2023-9-1	2028-8-31	
上海北方企业（集团）有限公司	249,203,111.92	2013-1-23	实际还款日	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	210.74	283.91

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

☐适用 ☒不适用

无

(2). 应付项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海北方物业管理有限公司	96,680.00	452,248.00
合同负债	上海静安城市更新投资发展有限公司	7,595,009.01	12,340,349.64
其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	1,719,614,508.26	1,691,523,539.25
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

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

抵押资产情况详见本附注“第八节 七 31 所有权或使用权受限资产”。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2). 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☒适用 ☐不适用

(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。

(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。

(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。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）		
其中：1 年以内分项		
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年	5,656,263.86	5,656,263.86
5 年以上	119,865,042.26	119,865,042.26
合计	125,521,306.12	125,521,306.12

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12
其中：										
信用风险特征组合										
关联方组合	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12
合计	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：关联方组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额
----	------

	账面余额	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		

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
陕西世贸之都建设开发有限公司	125,521,306.12			100	
合计	125,521,306.12			100	

其他说明

/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	272,852,972.63	272,852,972.63
其他应收款	5,008,332,955.81	5,168,344,187.35
合计	5,281,185,928.44	5,441,197,159.98

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海北方城市发展投资有限公司	272,852,972.63	5年以上		否
合计	272,852,972.63	/	/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况
☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
/

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	5,008,347,875.81	5,168,339,107.35
其中: 1 年以内分项	5,008,347,875.81	5,168,339,107.35
1 至 2 年		
2 至 3 年	200.00	200.00
3 至 4 年	7,000.00	7,000.00
4 至 5 年		
5 年以上	257,000.00	257,000.00
合计	5,008,612,075.81	5,168,603,307.35

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及借款	5,006,347,875.81	5,168,339,107.35
其他	264,200.00	264,200.00
备用金、保证金及押金	2,000,000.00	-
合计	5,008,612,075.81	5,168,603,307.35

(3). 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

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(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	259,120.00			259,120.00
2025年1月1日余额在本期	259,120.00			259,120.00
——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	20,000.00			20,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	279,120.00			279,120.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
/

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用风险特征组合	259,120.00	20,000.00				279,120.00
合计	259,120.00	20,000.00				279,120.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
------	------	------------	-------	----	----------

		合计数的比例(%)			
上海北方城市发展投资有限公司	4,324,974,207.32	86.35	往来款及借款	1 年以内	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	284,000,000.00	5.67	往来款及借款	1 年以内	
陕西世贸铭城建设开发有限公司	142,600,000.00	2.85	往来款及借款	1 年以内	
上海北方荟商业管理有限公司	104,820,000.00	2.09	往来款及借款	1 年以内	
西安和润置业有限公司	75,962,932.43	1.52	往来款及借款	1 年以内	
合计	4,751,574,207.32	94.87	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	11,897,091.14	7,307,315.00	4,589,776.14	11,983,096.29	7,307,315.00	4,675,781.29
合计	2,756,008,162.06	7,307,315.00	2,748,700,847.06	2,756,094,167.21	7,307,315.00	2,748,786,852.21

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	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	其他		

一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
西 藏 国 能 矿 业 发 展 有 限 公 司												
西 藏 旺 盛 投 资 有 限 公 司	4,675,781.29				-86,005.15						4,589,776.14	
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	4,675,781.29	7,307,315.00			-86,005.15						4,589,776.14	7,307,315.00
合计	4,675,781.29	7,307,315.00			-86,005.15						4,589,776.14	7,307,315.00

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,727,825.86	4,326,388.76	31,463,045.51	14,283,766.12
其他业务	507,137.44	1,033,502.73	507,137.44	900,612.04
合计	8,234,963.30	5,359,891.49	31,970,182.95	15,184,378.16

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认	6,536,850.08	5,359,891.49
在某一时段内确认	1,698,113.22	
合计	8,234,963.30	5,359,891.49

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

/

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-86,005.15	-22,236,065.31
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		

债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他流动资产取得的投资收益	1,745,143.07	
合计	1,659,137.92	-22,236,065.31

其他说明：
/

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币		
项目	金额	说明
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		
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	36,182.29	
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的损益	2,054,359.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-133,960.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-333.45	
少数股东权益影响额（税后）	63,204.45	
合计	1,893,710.68	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.330	-0.067	-0.067
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.370	-0.069	-0.069

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：陈卫东

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用