

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 2022 年年度报告



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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

拟以2022年利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.16元（含税），预计共分配利润为13,114,571.90元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

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年度报告的真实性、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“公司关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
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.....	8
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境与社会责任的.....	38
第六节	重要事项.....	40
第七节	股份变动及股东情况.....	52
第八节	优先股相关情况.....	57
第九节	债券相关情况.....	58
第十节	财务报告.....	62

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。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	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

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
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、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
报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

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	报告期内公司注册地址未发生变更
公司办公地址	（拉萨总部）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

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报（xinpi.cs.com.cn）； 证券时报（xinpi.stcn.com）； 证券日报（www.zqrb.cn）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司证券部
------------	-------

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	韩频、赵键

七、 近三年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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	2,456,478,712.77	2,514,457,791.46	-2.31	1,863,821,494.52
归属于上市公司股东的净利润	117,246,598.93	118,460,167.83	-1.02	111,226,658.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	115,960,621.95	122,548,177.49	-5.38	121,751,752.23
经营活动产生的现金流量净额	1,023,591,193.51	-265,274,228.52	/	774,537,450.39
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	3,779,625,303.21	3,687,586,103.03	2.50	3,591,714,681.13
总资产	13,944,528,203.38	14,587,468,546.71	-4.41	14,518,379,179.32

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.14	0.14	-	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.14	-	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.14	0.15	-6.67	0.15
加权平均净资产收益率(%)	3.14	3.25	减少0.11个百分点	3.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.11	3.37	减少0.26个百分点	3.43

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

2021 年营业收入较 2020 年增长较多，主要系海宸尊域二期项目竣工交付，结转对应收入。经营活动产生的现金流量净额近三年变化较大，主要系销售回款及支付工程款有所变动。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	562,042,253.69	579,711,717.12	584,552,488.44	730,172,253.52
归属于上市公司股东的净利润	27,355,009.79	28,897,981.02	29,892,883.96	31,100,724.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,598,293.68	28,421,989.27	29,462,113.08	30,478,225.92
经营活动产生的现金流量净额	582,034,798.26	-77,430,713.89	-52,871,096.99	571,858,206.13

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	133,597.00	/	-3,724.45	-
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,188,651.86	/	117,100.13	1,558,331.78

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	909,883.34	/	-	414,246.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,009,092.85	/	-4,569,714.49	-10,197,164.97
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/	-	-57,185.97
减：所得税影响额	109,114.40	/	-368,329.15	-1,409,226.60
少数股东权益影响额（税后）	-172,052.03	/	-	3,652,547.30
合计	1,285,976.98	/	-4,088,009.66	-10,525,093.28

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	119,017,802.65	105,079,795.51	-13,938,007.14	-
合计	119,017,802.65	105,079,795.51	-13,938,007.14	-

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年是党的二十大召开之年，是“十四五”规划实施的关键之年，是进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要一年。今年以来，工业生产逐步恢复，盈利水平总体改善，消费市场持续回暖，商品出口较快增长，固定资产投资规模扩大。公司根据 2022 年经营计划稳步开展各项工作，公司抓住当下兼顾长远，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，深耕房地产主营业务的发展，积极推动新能源、新材料战略转型。

一、夯实主业，保障生产经营稳定

报告期内，面对复杂的内外部环境，公司坚持把项目开发和销售作为主业经营的重中之重，在行业不断萎缩的背景下，公司通过不断调整项目定位，提升产品质量，落实主体责任，响应监管机构“保交楼、保民生”的工作要求，圆满完成年度经营工作计划。

房地产开发方面：公司主要在建项目分布在陕西西安、福建泉州等地，其中陕西西安世贸铭城 DK2 二标段及世贸新都项目在 2022 年三季度开工，中国锂产业园（一期）B 区一标段在四季度竣工。截至到 2022 年年末，公司房地产项目在建面积共 130.79 万平方米。

房地产销售方面：公司继续加大资金回笼力度，主要在售房源包括上海松江佘山和园二期、陕西西安静安广场商办部分、陕西西安璟宸尊域府、福建泉州海宸尊域（一期）、福建泉州海宸尊域（二期）、福建泉州海宸尊域（三期）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 29.50 亿元，销售面积 11.72 万平方米。

二、多元协同，提升资产运营效率

报告期内，公司紧紧围绕房地产主业发展需求，在保持主业稳步发展的基础上，加强商业资产及酒店资产运营效率，积极探索符合公司战略及市场定位的资产运营新方向。

商业运营方面：作为住宅主业的商业配套项目，商业奥莱项目不断引入重点品牌，丰富业态组合，持续提升经营品质，与住宅的后续开发形成良性互动，助推主业发展。其中北关奥莱在筹备期间共洽谈品牌 800 余个，在计划开业前完成 90% 以上的招商面积，于 2022 年 3 月 5 日顺利开业，开业当天实现约 15 万客流，约 40 支品牌当日销售达到西北区域或西安的排名第一，在行业内产生良好反响，实现了开门红。报告期内，北关奥莱实际经营约 8 个月，西咸奥莱实际经营 10 个半月。在多种措施并举的努力下，2022 年北关奥莱新发展会员 7 万多人，使会员总数达到了近 18 万人；西咸奥莱新会员发展 3 万多人，在基础客流明显下降的情况下，实现同比 26% 的增长。

酒店运营方面：公司积极统筹经济发展与社会稳定，不断彰显国有上市公司担当，发挥企业应有的社会责任。藏投酒店在报告期内作为健康观察宾馆及集中隔离观察点，做好了相关运营保障工作，保质保量的完成了政府交办的各项任务。2022 年藏投酒店实现营业收入 5.359.56 万元，净利润 1291.05 万元。

三、产业引领，加快矿业转型升级

围绕公司“创新驱动，转型发展”的战略，把新能源新材料产业作为发展的战略基石，围绕资源禀赋及特色产业优势，继续加快对外投资项目建设，打造具有科技创新和影响力的产业生态。西藏国能矿业发展有限公司于 2022 年 5 月 6 日收到西藏自然资源厅颁发的日土县松西区龙木错盐湖矿区的采矿许可证，完善了资源开采的合法性。2022 年锂盐市场价格持续高企，国能矿业公司及时调整经营策略，主动加压，采取对盐田卤水摊薄制卤加快浓缩、提高结晶池的周转率，完成了四次结晶池梯度层制作等多种措施，产出锂精矿总重约千吨。此外，国能矿业公司还进一步收集工艺参数、优化工程化技术方案和加强生产人员培训，在结则矿区现场继续进行萃取和铝系粉体中试试验工作，同时建设以结则原卤为原料的 300 吨铝系粉体吸附中试线，为结则茶卡盐湖开发提供一条新的工艺路线，进一步验证和优化龙木错原卤吸附提锂工艺及设备选型。铝系粉体提锂技术列入西藏自治区科技厅重大科技专项，结则茶卡资源潜力研究课题已经纳入阿里地区科技局项目库。最后，国能矿业公司全力以赴加快推进两湖扩能前期各项报告的编制及评审、行政审批等手续工作，并且同步推进两湖扩能项目设计、能源方案、人员培训、生产物资踩点和资金准备等各项工作。

二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，受内部及外部经济环境的影响，房地产市场持续探底。根据国家统计局数据显示，2022 年国内生产总值 1,210,207 亿元，同比增长 3%，其中，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10%，住宅新开工面积与竣工面积同比分别下降 39.8%和 14.3%。

政策方面，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列刺激经济的政策和措施。逐步解绑融资“三道红线”、房贷“两道红线”，多次下调房贷利率，盘活使用预售监管资金，放松限房价、下调起拍价、减少配建等方面促进房企拿地。特别是 2022 年末针对房地产企业推出的信贷、债券和股权“三支箭”融资政策，对于房企融资的支持规模和力度很大，执行效果和落地性更强，并且 2023 年初始央行和银保监会在主要银行信贷工作座谈会上明确了要改善优质头部房企资产负债表，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

市场方面，商品房成交量显著下滑，显示出市场信心不足，尤其是购房者信心受挫。2022 年全国商品房销售面积 135,837 万 m²，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。在市场降温、供给信心不足、资金紧张的行业形势下，房企投资力度也明显下降，2022 年全国土地购置面积为 10,052 万 m²，同比下降 53.4%，土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%。2022 年购房需求刺激面临阻力，随着新一轮社会经济刺激工作加速，购房市场是中国最大的消费市场，势必会有一些的转机。

三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司从事的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涉及保障房、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保障房和各类商品住宅，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持续加码，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。

四、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，累计了丰富的行业经验，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取了成功的经验。

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、副总经理于隽隽先生、王柏东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，上海北方智选假日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。新材料方面，依托清华大学的技术优势，已经建成石墨烯杂化物吨级工业化试验线，该工业化试验线目前是领域技术领先的生产线。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 2,456,478,712.77 元，实现利润总额 153,046,121.08 元，实现归属于上市公司股东的净利润 117,246,598.93 元。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量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	2,456,478,712.77	2,514,457,791.46	-2.31
营业成本	1,683,665,598.51	1,764,806,901.36	-4.60
销售费用	107,920,758.20	113,854,763.76	-5.21
管理费用	143,503,002.08	118,298,195.38	21.31
财务费用	172,624,488.84	101,126,027.79	70.70
研发费用	-	-	/
经营活动产生的现金流量净额	1,023,591,193.51	-265,274,228.52	/
投资活动产生的现金流量净额	-81,393,528.05	-23,932,599.62	/
筹资活动产生的现金流量净额	-1,232,491,956.72	-157,459,774.49	/

管理费用变动原因说明：本期静安广场开业转固，折旧费增加。

财务费用变动原因说明：本期静安广场项目已竣工，借款利息转为费用化处理。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售回款增多，且支付的工程款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期为已转固房产支付的工程款增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期偿还了较多借款。

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

2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司收入主要来源于房地产销售，成本为所售房源对应的开发成本，具体分析如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	2,326,089,751.51	1,658,156,505.48	28.71	-3.77	-4.97	增加 0.90 个百分点
商场经营	50,013,524.08	7,354,478.20	85.30	106.78	-4.34	增加 17.08 个百分点
客房餐饮收入	53,595,641.47	6,064,892.08	88.68	-0.56	16.93	减少 1.69 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
佘山和园	1,539,754,214.29	1,121,184,713.71	27.18	28.28	22.87	增加 3.21 个百分点
海宸尊域一期	156,048,912.09	94,919,294.50	39.17	-77.84	-79.28	增加 4.23 个百分点
海宸尊域二期	611,158,453.92	427,321,311.62	30.08	43.13	39.03	增加 2.06 个百分点
静安广场	14,797,681.70	12,785,478.06	13.60	-80.78	-79.83	减少 4.06 个百分点
上海存量项目	4,330,489.51	1,945,707.59	55.07	-50.75	-46.14	减少 3.85 个百分点
商场经营	50,013,524.08	7,354,478.20	85.30	106.78	-4.34	增加 17.08 个百分点
客房餐饮收入	53,595,641.47	6,064,892.08	88.68	-0.56	16.93	减少 1.69 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
西安	64,811,205.78	20,139,956.26	68.93	-35.94	-71.67	增加 39.18 个百分点
泉州	767,207,366.01	522,240,606.12	31.93	-32.18	-31.77	减少 0.40 个百分点
上海	1,597,680,345.27	1,129,195,313.38	29.32	26.50	22.56	增加 2.27 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

公司本年主营业务收入主要来源于上海松江佘山和园项目二期，福建泉州海宸尊域项目一期、二期，陕西西安静安广场项目及上海存量房项目的销售结转；陕西西安静安荟奥莱公园项目、陕西西安静安荟生活奥莱项目的商场经营；以及上海藏投酒店的经营。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	/	1,658,156,505.48	98.48	1,744,960,207.65	98.88	-4.97	/
商场经营	/	7,354,478.20	0.44	7,687,888.07	0.44	-4.34	/
客房餐饮收入	/	6,064,892.08	0.36	5,186,667.00	0.29	16.93	/
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
佘山和园	/	1,121,184,713.71	66.59	912,507,386.98	51.71	22.87	/
海宸尊域一期	/	94,919,294.50	5.64	458,095,504.84	25.96	-79.28	项目已于上期基本结转完毕，本期仅结转尾盘
海宸尊域二期	/	427,321,311.62	25.38	307,354,467.27	17.42	39.03	本期销售收入较上期有所增加
静安广场	/	12,785,478.06	0.76	63,390,532.45	3.59	-79.83	本期销售收入较上期有所减少
上海存量	/	1,945,707.59	0.12	3,612,316.11	0.20	-46.14	/

项目							
商场经营	/	7,354,478.20	0.44	7,687,888.07	0.44	-4.34	/
客房餐饮收入	/	6,064,892.08	0.36	5,186,667.00	0.29	16.93	/

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 6,740.63 万元，占年度销售总额 2.61%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 78,814.85 万元，占年度采购总额 63.21%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年	2021 年	增减变动 (%)
销售费用	107,920,758.20	113,854,763.76	-5.21
管理费用	143,503,002.08	118,298,195.38	21.31
财务费用	172,624,488.84	101,126,027.79	70.70

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年	2021 年	增减变动 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,023,591,193.51	-265,274,228.52	/
投资活动产生的现金流量净额	-81,393,528.05	-23,932,599.62	/
筹资活动产生的现金流量净额	-1,232,491,956.72	-157,459,774.49	/
净现金流量	-290,294,291.26	-446,666,602.63	/

(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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
资产						
货币资金	583,431,838.91	4.18	854,298,904.72	5.86	-31.71	主要系本期支付工程款、归还借款本息所致。
预付款项	9,165,798.63	0.07	40,456,367.51	0.28	-77.34	主要系本期支付工程款减少所致。
其他流动资产	369,396,709.62	2.65	212,322,048.29	1.46	73.98	主要系预交税金增加所致。

负债						
短期借款	0.00		100,132,916.67	0.69	-100.00	主要系短期借款已归还。
其他流动负债	131,014,685.31	0.94	48,236,307.41	0.33	171.61	主要系本期销售回款增加，调整至本科目列示的增值税税金有所增加。
长期借款	2,425,915,998.43	17.40	4,334,265,553.99	29.71	-44.03	主要系本期长期借款减少。
应付债券	805,656,336.62	5.78	200,479,736.98	1.37	301.86	主要系本期新增债券。

其他说明
无

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

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,333,625.45	农民工工资保证金保函；人防车位监管户资金
存货	4,842,958,447.40	银行贷款抵押
固定资产	2,243,526,910.31	银行贷款抵押
投资性房地产	127,776,989.28	银行贷款抵押
无形资产	66,550,154.00	银行贷款抵押
合计	7,311,146,126.44	/

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务为房地产开发与经营，行业经营性分析情况如下：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	陕西西咸新区	中国锂产业园(一期)	厂房	部分竣工	138,007.20	208,084.02	209,111.18	-	29,867.01	79,786.00	1,031.35
2	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK1	住宅	在建	57,891.00	144,727.00	220,264.35	73,228.12	-	134,757.30	8,564.63
3	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK2	住宅	在建	57,975.00	144,937.00	229,847.67	229,847.67	-	135,961.33	10,504.19
4	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK3	住宅	在建	59,301.00	148,252.00	227,113.79	67,956.86	-	133,581.59	8,786.24
5	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK1	住宅	在建	67,542.00	168,855.00	170,228.64	50,516.60	-	116,678.31	6,116.64
6	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK2	住宅	在建	43,554.00	108,885.00	169,145.29	82,366.19	-	98,959.60	10,212.17
7	陕西西咸新区	世贸新都项目	零售	在建	57,247.00	127,302.46	163,586.82	163,586.82	-	226,104.25	8,650.85
8	陕西西安	璟宸尊域府	住宅	在建	40,375.19	197,163.55	257,207.85	257,207.85	-	213,562.54	27,703.65
9	陕西西安	和源馨苑	商服、住宅	在建	11,887.00	95,701.10	117,342.00	117,342.00	-	136,885.00	-
10	福建泉州	海宸尊域(三期)	商住	在建	40,361.00	181,534.57	265,835.73	265,835.73	-	222,200.00	38,530.63

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	陕西西安	静安广场	商服	42,294.42	520.37	896.92	1,479.77	1,097.25
2	陕西西安	璟宸尊域府	住宅	176,462.81	8,462.08	-	-	8,462.08
3	福建泉州	海宸尊域(一期)	商住	41,090.00	2,790.73	12,365.68	15,604.89	1,260.16
4	福建泉州	海宸尊域(二期)	商住	6,588.66	346.50	48,547.57	61,115.85	-
5	福建泉州	海宸尊域(三期)	商住	76,723.67	71,158.57	-	-	71,158.57
6	上海松江	佘山和园	住宅	35,354.24	32,846.53	29,693.17	153,975.42	20,107.71
7	上海静安	桥东商办楼	商办	30,188.41	-	-	-	-
8	上海静安	存量项目	商业、住 宅、车位等	34,326.29	1,065.45	1,065.45	1,326.37	/

报告期内，公司共计实现销售金额 295,026.92 万元，销售面积 117,190.23 平方米，实现结转收入金额 233,502.30 万元，结转面积 92,568.79 平方米，报告期末待结转面积 102,085.77 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	上海静安	秣陵路 100 号	办公	1,893.65	162.31	100	否	/
2	上海静安	俞泾港路 6 号 6-7 楼	商业	1,297.40	41.03	100	否	/
3	上海静安	汾西路 38-2 号 101-104 室	商业	1,189.58	43.54	100	否	/
4	上海静安	普善路 115 号 101、102、139 号 204 室	办公	997.83	151.96	100	否	/
5	上海静安	中兴路 1286 号 204 室	商业	154.44	18.53	100	否	/
6	上海静安	天目中路 380 号	办公	1,817.05	157.39	100	否	/

7	上海静安	静安区虬江路 1355 弄	办公	3,055.59	523.82	100	否	/
8	上海静安	共和新路 2989 弄 12 号地下 1 层 01、02 室	商业	843.17	23.61	100	否	/
9	上海静安	广延路 148 号	工业	662.45	47.7	100	否	/
10	陕西西安	静安荟奥莱公园	商业	19,251.00	736.59	100	否	/
11	陕西西安	静安荟生活奥莱	商业	33,365.94	855.70	51	否	/

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
573,594.03	5.04	15,262.08

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

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	10,800.00	-	-1,392.00	-	-	-	-	9,408.00
合计	10,800.00	-	-1,392.00	-	-	-	-	9,408.00

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	-	-	10,800.00	-	-1,392.00	-	-	-	9,408.00	其他权益工具投资
合计	/	/	-	/	10,800.00	-	-1,392.00	-	-	-	9,408.00	/

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

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要控股 参股公司	控股/ 参股 比例	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	主营业务收入	本年净利润
上海地产 北方建设 有限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、 物业管理	18,000.00	45,412.17	32,761.77	142.67	16.53
上海北方 广富林置 业有限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、 物业管理	5,000.00	206,544.51	34,174.84	154,183.46	12,677.17
上海国投 置业有限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、 物业管理	30,000.00	323,060.83	39,540.46	799.14	-304.39
上海和田 城市建设 开发有限 公司	100%	房地产	服务, 开发, 经营, 销售	2,000.00	21,739.27	3,403.68	188.52	23.77
上海北方 城市发展 投资有限 公司	100%	房地产	房地产开发	45,549.48	681,097.39	198,086.68	1,619.03	880.77
上海越秀 置业有限 公司	70%	房地产	房地产开发、经营、 物业管理	1,000.00	1,867.89	1,804.63	122.64	19.43
泉州市上 实置业有 限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、 物业管理	70,580.61	327,594.83	136,155.15	76,720.74	12,759.31

2022 年年度报告

西安和润置业有限公司	51%	房地产	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	442,275.33	-20,842.93	4,254.69	-14,191.43
陕西国能锂业有限公司	100%	房地产	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发	15,700.00	285,152.25	20,315.05	9.17	-1,873.69
陕西春秋庄园农业科技有限公司	100%	房地产	苗木的种植与销售; 养殖业的投资(限以自有资金投资); 房地产的开发与销售	3,000.00	4,095.75	1,921.25	-	-105.74
陕西世贸之都建设开发有限公司	100%	房地产	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	8,000.00	148,118.96	-46,504.80	3,133.83	-6,326.28
陕西世贸新都建设开发有限公司	100%	房地产	房地产开发、销售、房屋租赁、物业管理	6,500.00	15,825.79	6,288.97	-	-75.31
陕西世贸铭城建设开发有限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、物业管理	6,500.00	87,273.20	3,542.92	66.09	-1,556.62
陕西世贸馨城建设开发有限公司	100%	房地产	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	50,556.96	4,440.46	-	-244.59

上海藏投酒店有限公司	100%	住宿餐饮	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	1,000.00	97,347.94	51,426.11	5,359.56	1,291.05
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	40%	金融	小额贷款	10,000.00	11,548.01	11,422.44	637.80	330.87
西藏国能矿业发展有限公司	41%	矿业	硼矿及其伴生矿	10,000.00	112,588.96	-11,555.33	25,111.64	2,606.58
西藏旺盛投资有限公司	27%	矿业投资	矿业投资, 矿产品加工、销售	5,000.00	662.19	612.28	-	-85.66
陕西国能新材料有限公司	41%	制造业	碳纳米材料、石墨烯材料、纳米材料、电池材料、电容材料、节能环保产品的生产、销售、技术开发、技术转让、技术服务; 自营和代理各类商品和技术的进出口业务	4,000.00	3,046.81	-5,236.22	-	-978.54
赛特(上海)商业管理有限公司	33.5%	商业零售	服装服饰、箱包、珠宝首饰等	2,000.00	2.63	-318.38	-	-2.20

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

房地产行业方面：随三支箭等相关政策的落地、中央经济工作会中“住房消费”的引导、保交楼工作的持续推进等，都可以看出政策的力度在逐步加大，稳经济重任下稳地产的决心也更为坚定。2023 年一季度以来政策松绑的继续升级，政策端不断发力降低购房成本，同时，消极因素逐步消散，经济好转后居民购买意愿也逐步增加，预计 2023 年房地产市场将逐步恢复。

新能源、新材料方面：2022 年全年新能源汽车产销分别完成了 705.8 万辆和 688.7 万辆，同比分别增长了 96.9%和 93.4%，连续 8 年保持全球第一；新能源汽车新车的销量达到汽车新车总销量的 25.6%，新能源汽车发展势头非常强劲。2022 年动力电池主要原材料锂依然供不应求，价格大涨，电池级碳酸锂一度涨至近 60 万元/吨，较 2021 年初涨幅超 10 倍。而 2023 年开始碳酸锂价格便处于跌势状态，逐渐回归至较合理的区间。动力电池成本下降及产业链上各方合理的利润率，将良性促进新能源汽车行业发展。新能源汽车仍是国内促进消费增长的重点领域，作为内需增长的重要抓手，具有较高的行业成长确定性。

石墨烯是新兴的明星材料，将有巨大的应用价值和产业前景。随着石墨烯研究的发展和技术的进步，石墨烯下游应用领域将会逐步扩大，其在新兴材料领域正在推广。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将会继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，加强房地产业务的高质量发展，加快推进新能源、新材料产业投资的快速发展。

加快现有房地产储备项目的开发进度，把握当地良好的房产开发势头，积极开展市场调研，寻找合适的土地储备标的，加速发展奥特莱斯商业项目，提高酒店管理和服务水平，努力打造集商业、住宅、办公项目为一体的房地产开发综合体。

继续以新能源、新材料投资为重点，拓展多元化经营，促进公司业务结构调整。坚持创新驱动战略，在现有的研发基础和工艺路线进一步优化的基础上，引入市场上已经成熟的生产装置，推进产能释放和效益实现。加快寻找石墨烯碳纳米材料的市场应用领域，培育形成真正具有竞争力和影响力的产品。

(三) 经营计划

适用 不适用

1、房地产开发及商业运营

一方面重点关注东部沿海区域，尤其是长三角区域的优质项目，积极进行项目的拓展，做好土地储备；另一方面立足现有项目提升管理水平，全力加快包括陕西西咸世贸铭城 DK1-DK3 地块、世贸馨城 DK1-DK2 地块、世贸新都以及泉州 C-3-2 地块等项目的工程建设；第三方面确保企业资金安全，不断拓宽融资渠道的同时，积极做好福建泉州海宸尊域（二期）、西安和润静安广场公寓及商办楼项目、西安西咸世贸铭城及世贸馨城项目的推盘销售和资金回笼。与此同时，公司还将继续加大陕西西咸奥莱及北关奥莱的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，并深化开展泉州奥莱项目的筹备工作。

2、新能源、新材料投资

西藏国能矿业发展有限公司将继续贯彻落实“自主开发+委托加工”的主要思想，快速形成产能，发挥盐湖的经济效益，提升国能矿业整体的盈利能力。一方面紧盯结则茶卡盐湖项目的环评审批，在手续完备条件下，加快委托加工 1 万吨氢氧化锂生产线的工厂建设、配套建设，督促合作方同步推进生产线建设及电力配套建设；另一方面也是在环评批准的基础上，加快推进结则茶

卡盐湖及龙木错盐湖的自建线建设，同步落实配电单位跟进相应电力配套建设。金昌北方国能锂业公司继续推进提纯项目的建设及研发工作，对接盐湖开发，适时启动工艺设计及相关工作。西藏旺盛投资有限公司继续推进联合科考工作。陕西国能新材料有限公司已启动北京怀柔石墨烯生产装置和小试装置整体搬迁到西安锂碳产业园的工作，同时持续优化单壁管、杂化物、掺氮管的制备技术，聚焦碳材料技术的先进性，确立项目路向，积极拓展市场，加快单壁管（GNH1000）、石墨烯杂化物（GNH1200~1800）、三维介孔石墨烯（MGF）、掺氮多壁管（WANNT）四种碳纳米材料产品在下游市场实际应用步伐，寻求突破性技术应用方向。

(四) 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，未来可能进一步扩展至其他二三线城市。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。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和中国证监会有关法律法规的要求，结合公司实际情况，规范信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，切实按照公司制定的章程和各项治理细则规范运作。具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够根据《中华人民共和国公司法》《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东大会议事规则》的规定，不断规范和完善股东大会的召集、召开以及决策程序。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利，充分保障了全体股东的知情权、参与权。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系。控股股东按照公司在进行重大资产重组时所作出的承诺，严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。报告期内，公司董事会由8名董事组成，其中独立董事3名，公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并分别规范了专门委员会议事规则，在专门委员会的组成、议事程序和决策程序上进行规范的约束，各专门委员会的作用得到了真正的发挥和进一步的加强。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

4、关于监事和监事会：公司监事会严格执行《公司法》《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步系统地建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》《证券时报》《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露事务管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 6 月 10 日	www.sse.com.cn	2022 年 6 月 11 日	审议通过了： 1、《2021 年度董事会工作报告》 2、《2021 年度监事会工作报告》 3、《2021 年年度报告及摘要》 4、《2021 年利润分配预案》 5、《关于聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年年报审计机构和内控机构的议案》 6、《关于公司董事 2022 年薪酬的议案》 7、《关于公司为陕西世贸之都建设开发有限公司开展融资租赁业务提供担保的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈卫东	董事长	男	53	2022年2月	2024年5月	-	-	-	/	-	是
曾云	董事兼总经理	男	54	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	178.52	否
王信菁	董事	女	45	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	-	是
魏飞	董事	男	60	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	15.59	否
李武	董事	男	56	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	-	是
金鉴中	独立董事	男	64	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	15.59	否
狄朝平	独立董事	男	50	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	15.59	否
黄毅	独立董事	男	37	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	15.59	否
沈捷英	监事长	女	49	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	-	是
吴素芬	监事	女	55	2021年5月	2024年5月	150,000	150,000	-	/	-	是
潘梦芝	职工监事	女	31	2021年5月	2024年5月	-	-	-	/	9.25	否

于隽隽	副总经理	男	50	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	120.84	否
王柏东	副总经理	男	47	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	122.14	否
程晓林	副总经理	男	41	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	90.65	否
吴昊	副总经理	男	49	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	142.12	否
唐耀琪	副总经理	男	43	2022 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	63.72	否
廖婷	财务总监	女	38	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	41.66	否
刘颖	董事会秘书	女	34	2021 年 5 月	2024 年 5 月	-	-	-	/	25.46	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	/	856.71	/

姓名	主要工作经历
陈卫东	历任上海北方企业（集团）有限公司副总经理，上海北方城市发展投资有限公司副总经理、总经理、董事，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，西藏城市发展投资股份有限公司董事；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事长，上海北方企业（集团）有限公司董事长兼总经理。
曾云	历任上海北方企业（集团）有限公司董事、副总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事、总经理，西藏国能矿业发展有限公司董事长，西藏旺盛投资有限公司副董事长，金昌北方国能锂业有限公司董事长，上海闸北北方小额贷款股份有限公司董事长，上海新欣商厦有限公司董事，上海新苏家巷旧区改造发展有限公司董事。
王信菁	历任西藏城市发展投资股份有限公司财务部经理、财务总监、副总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事，上海北方企业（集团）有限公司总会计师、董事。
魏飞	历任西藏城市发展投资股份有限公司独立董事；现任清华大学化工系教授，西藏城市发展投资股份有限公司董事。
李武	现任中国科学院青海盐湖研究所研究员、博士生导师，西藏城市发展投资股份有限公司董事。
金鉴中	历任黄浦区房管局、新黄浦集团财务部经理、副总裁，上海地产集团财务总监，上海绿地控股公司财务总监；现担任上海柏楚电子科技股份有限公司独立董事、上海飞科电器股份有限公司独立董事，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事。
狄朝平	现任上海市律师协会现代物流专业委员会主任，上海经贸商事调解中心调解员，最高人民检察院和省级人民检察院民事、行政诉讼监督案件咨询专家；北京金诚同达（上海）律师事务所高级合伙人，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事。

黄毅	历任易居资本投资经理、总经理助理，易居（中国）控股有限公司董事局主席助理，上海新居金融信息服务有限公司产品中心总监、副总经理；现任长江钜派（上海）资产管理有限公司董事会成员、总经理，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事。
沈捷英	现任上海北方企业（集团）有限公司工会主席，西藏城市发展投资股份有限公司监事长。
吴素芬	历任西藏城市发展投资股份有限公司职工监事；现任西藏城市发展投资股份有限公司监事。
潘梦芝	历任上海昶纬投资管理有限公司法务助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司法务、职工监事。
于隽隽	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部员工、经理助理、副经理、经理、总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
王柏东	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
程晓林	历任上海北方企业（集团）有限公司员工、部门助理，西藏城市发展投资股份有限公司部门负责人、总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，西藏国能矿业发展有限公司监事。
吴昊	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏国能矿业发展有限公司副董事长，副总经理，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
唐耀琪	历任上海北方城市发展投资有限公司营销部助理、副经理，现任泉州市上实置业有限公司总经理。
廖婷	历任上海北方城市发展投资有限公司投资发展部经理助理、综合管理部经理助理、副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司职工监事；现任上海闸北北方小额贷款股份有限公司董事，西藏城市发展投资股份有限公司财务总监。
刘颖	历任西藏城市发展投资股份有限公司员工、证券事务代表，现任西藏城市发展投资股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

□适用 √不适用

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈卫东	上海北方企业（集团）有限公司	法定代表人、董事长	2022年2月	-
	上海静安城市更新投资发展有限公司	法定代表人、执行董事	2022年10月	-
	上海星舜置业有限公司	董事	2010年10月	-
	上海中油梅山海宁加油站有限公司	董事	2014年4月	-
曾云	西藏国能矿业发展有限公司	法定代表人、董事长	2012年9月	-
	西藏龙辉矿业有限公司	法定代表人、执行董事	2018年8月	-
	金昌北方国能锂业有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理	2019年6月	-
	陕西国能新材料有限公司	法定代表人、董事长	2018年12月	-
	北京北方国能科技有限公司	法定代表人、董事长	2018年11月	-
	西藏旺盛投资有限公司	董事兼总经理	2012年7月	-
	上海新欣商厦有限公司	董事	2007年5月	-
	上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	董事	2005年6月	-
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	法定代表人、董事长	2011年9月	-
王信菁	上海北方企业（集团）有限公司	董事、总会计师	2017年1月	-
	上海北万置业有限公司	董事	2019年6月	-
魏飞	清华大学化工系	教授	1992年11月	-
	中清新能源科技发展（海南）有限公司	副董事长	2022年3月	-
	北京映用科学技术有限责任公司	监事	2020年3月	-
	孚能科技（赣州）股份有限公司	独立董事	2022年6月	2025年6月
	江西悦安新材料股份有限公司	独立董事	2022年5月	2025年5月
北京清纳科技有限公司	董事	2013年10月	-	
李武	中国科学院青海盐湖研究所	研究员、博士生导师	2002年7月	-
金鉴中	上海柏楚电子科技股份有限公司	独立董事	2021年7月	2024年7月
	上海飞科电器股份有限公司	独立董事	2021年11月	2024年11月
狄朝平	北京金诚同达（上海）律师事务所	高级合伙人	2015年11月	-
	上海喔喔（集团）有限公司	董事	2019年6月	-
	上海圣金投资有限公司	董事	2015年8月	-

黄毅	长江钜派（上海）资产管理有限公司	法定代表人、 董事、总经理	2016 年 5 月	-
	上海长上资产管理有限公司	法定代表人、 执行董事、总 经理	2021 年 8 月	-
	上海守易资产管理有限公司	法定代表人、 执行董事	2016 年 1 月	-
	上海长钜财务咨询中心（有限合伙）	执行事务合 伙人	2016 年 5 月	-
	上海长江联合股权投资基金管理股 份有限公司	董事	2017 年 7 月	-
沈捷英	上海北方企业（集团）有限公司	工会主席	2012年6月	-
	上海北方置业有限公司	监事	2022 年 12 月	-
	西藏国能矿业发展有限公司	董事	2018 年 5 月	-
吴素芬	西藏东沣投资有限公司	监事	2015 年 3 月	-
	山水盛典企业管理有限公司	监事	2018 年 6 月	-
	西藏天信旅游咨询有限公司	监事	2016 年 11 月	-
	拉萨经济技术开发区中拓投资创业 产业园管理有限责任公司	监事	2013 年 7 月	-
于隽隽	陕西国能新材料有限公司	董事	2014 年 8 月	-
	北京北方国能科技有限公司	董事	2014 年 3 月	-
吴昊	西藏国能矿业发展有限公司	董事	2018 年 5 月	-
	陕西国能新材料有限公司	董事	2018 年 12 月	-
	北京北方国能科技有限公司	董事	2018 年 11 月	-
程晓林	西藏国能矿业发展有限公司	监事	2012 年 9 月	-
廖婷	上海闸北北方小额贷款股份有限公 司	董事	2012 年 7 月	-
在其他单 位任职情 况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交董事会和股东大会审核后执行；公司高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交公司董事会审核后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营状况，并参照市场上同行业平均薪酬水平，根据相关人员的岗位职责和工作业绩等因素，依照责、权、利相结合的原则综合确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 856.71 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 856.71 万元（税前）。

(四) 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	变动原因
----	-------	------	------

唐耀琪	副总经理	聘任	董事会聘任。详见2022年4月23日披露的《西藏城市发展投资股份有限公司第九届董事会第六次(定期)会议决议公告》(公告编号:2022-005)
-----	------	----	---

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第五次(临时)会议	2022年2月11日	审议通过了: 1、《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》 2、《关于调整公司第九届董事会专门委员会部分成员的议案》
第九届董事会第六次(定期)会议	2022年4月21日	审议通过了: 1、《2021年度董事会工作报告》 2、《2021年年度报告及摘要》 3、《2021年利润分配预案》 4、《关于确定立信会计师事务所(特殊普通合伙)2021年年报审计和内控审计费用的议案》 5、《关于聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年年报审计机构和内控审计机构的议案》 6、《2021年内部控制评价报告》 7、《关于2021年度计提资产减值准备的议案》 8、《关于使用部分闲置自有资金进行现金管理的议案》 9、《关于公司董事2022年薪酬的议案》 10、《关于公司高管2022年薪酬的议案》 11、《关于聘任公司副总经理的议案》 12、《关于公司为陕西世贸之都建设开发有限公司开展融资租赁业务提供担保的议案》 13、《2022年第一季度报告》 14、《关于召开公司2021年年度股东大会的议案》
第九届董事会第七次(临时)会议	2022年6月6日	审议通过了: 1、《关于公司向厦门国际银行申请借款的议案》 2、《关于公司向宁波银行申请借款的议案》
第九届董事会第八次(定期)会议	2022年8月19日	审议通过了: 1、《2022年半年度报告及摘要》 2、《关于公司向交通银行申请借款的议案》
第九届董事会第九次(定期)会议	2022年10月27日	审议通过了: 1、《2022年第三季度报告》

六、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈卫东	否	5	5	4	0	0	否	1
曾云	否	5	5	4	0	0	否	1
王信菁	否	5	5	4	0	0	否	1
魏飞	否	5	5	4	0	0	否	1
李武	否	5	5	5	0	0	否	1
金鉴中	是	5	5	4	0	0	否	1
狄朝平	是	5	5	4	0	0	否	1
黄毅	是	5	5	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	金鉴中（主任委员）、黄毅、曾云
提名委员会	狄朝平（主任委员）、金鉴中、陈卫东
薪酬与考核委员会	黄毅（主任委员）、狄朝平、陈卫东
战略委员会	陈卫东（主任委员）、魏飞（副主任委员）、曾云、王信菁、李武

(2). 报告期内审计委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 21 日	1、审议《2021 年年度财务报告》 2、审议《2021 年利润分配预案》 3、审议《2021 年内部控制评价报告》 4、审议《关于聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年年报审计机构和内控审计机构的议案》 5、审议《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

	6、审议《关于2021年度内部审计工作总结和2022年度内部审计工作计划的议案》 7、审议《2022年第一季度财务报告》 8、审议《关于2022年第一季度内部审计工作总结和第二季度内部审计工作计划的议案》		
2022年8月19日	1、审议《2022年半年度财务报告》 2、审议《关于2022年上半年度内部审计工作总结和下半年度内部审计工作计划的议案》	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2022年10月27日	1、审议《2022年三季度财务报告》 2、审议《关于2022年三季度内部审计工作总结和四季度内部审计工作计划的议案》	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

(3). 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年4月21日	审议《关于拟聘任的公司高级管理人员选的议案》	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年4月21日	1、审议《关于公司董事2022年薪酬的议案》 2、审议《关于公司高管2022年薪酬的议案》	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

(5). 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年4月21日	研究与讨论公司发展战略	审议通过会议事项。	无

(6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职工的数量	18
主要子公司在职工的数量	294
在职工的数量合计	312

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	26
销售人员	95
技术人员	24
财务人员	53
行政人员	77
酒店服务人员	37
合计	312
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	172
专科及以下	140
合计	312

(二) 薪酬政策

适用 不适用

薪酬原则：月度奖金和日常工作考核结合、年度目标奖金与公司利润相挂钩、特殊目标奖与重点工作、重点项目相挂钩，构造调动员工积极性的激励机制；按照各尽所能、按劳分配原则，工资增长幅度不超过本公司经济效益增长幅度；根据公司发展，引进特需紧缺人才时，遵循一事一议原则。

薪酬制度：员工薪酬=基本工资+岗位工资+月度奖金+年度目标奖+特殊目标奖+考勤奖；销售类员工薪酬=基本工资+岗位工资+佣金+特殊目标奖+考勤奖。

(三) 培训计划

适用 不适用

围绕公司未来生产经营的发展需求，制定了详细的年度培训计划。以提供高素质精业务的管理人才、技术人才和后备干部为目标，加强继续教育，从而全面提高员工专业技能及业务水平。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司利润分配政策的制定和调整

公司目前的《公司章程》中，明确了公司利润分配的基本原则、具体政策、决策程序、组织实施并提出差异化的现金分红政策。符合中国证监会、上海证券交易所等监管机构对上市公司现金分红等新的要求，能够切实保护投资者的合法利益。

2、公司利润分配政策的执行

2021 年度利润分配方案已经 2022 年 6 月 10 日召开的公司 2021 年度股东大会审议通过。利润分配方案为：本次利润分配以方案实施前的公司总股本 819,660,744 股为基数，每股派发现金红利 0.018 元（含税），共计派发现金红利 14,753,893.39 元。上述利润分配方案已于规定时间实施完毕。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	-
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.18
每 10 股转增数 (股)	-
现金分红金额 (含税)	14,753,893.39
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	118,460,167.83
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	12.45
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额 (含税)	14,753,893.39
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	12.45

十一、 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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

为了进一步完善公司的薪酬管理制度，更好的激发高级管理人员工作的积极和创造性，公司高级管理人员的薪酬采取“工资+奖金”的方式，目前实施正常，运行良好。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格依照中国证监会、上海证券交易所及《企业内部控制基本规范》等监管要求及实际应用指引下，并结合公司各业务板块的不同风险控制点，修订了《内部控制手册》，根据公司业务板块的调整或新增，及时增补了酒店及商业板块的内容，规定了相应的控制措施，并界定了关键控制点，形成全员参与内部控制建设的局面，且根据业务发展需求对相关风险控制点进行适时调整。

内审部门和外部审计师分别定期向董事会审计委员会汇报公司内部控制执行情况，所执行的工作内容及下一阶段的工作安排，保证内部控制体系的持续有效运行。截止2022年12月31日，公司2022年度内部控制自我评价工作中未发现重大缺陷，内部控制有效运行。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《企业内部控制应用指引》等法律、法规及《公司章程》《分、子公司管理制度》相关要求，公司层面对子公司的治理结构、管理人员、资金管控、业务审批权限、财务报表会计核算方法等方面制定了相关制度要求，对重点风险方面进行严格把控，并开展定期及不定期内控检查，将子公司各方面风险降至最低，确保可控、可持续发展。

公司将持续保持对子公司的严格监管，不断完善内部运作机制，维护公司及投资者的合法权益。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》。详见公司于2023年4月29日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的《西藏城市发展投资股份有限公司2022年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据西藏证监局“关于开展上市公司治理专项行动的通知”的工作部署，公司于2021年初就公司治理情况开展了专项自查工作。报告期内，公司治理现状与中国证监会有关上市公司治理的相关规定不存在重大差异。公司将按照法律法规的规定及监管部门的要求，进一步提升公司治理水平、完善公司治理架构，不断提高上市公司质量。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	-

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/ 内容	情况说明
总投入（万元）	45	
其中：资金（万元）	45	1、公司参与 2022 年静安区“慈善联合捐”活动，根据上海市第二十八届“蓝天下的至爱”慈善系列活动，向上海市慈善基金会静安区代表处捐款 10 万元整。 2、公司作为国资企业响应党和国家号召，履行社会责任，按照《“百企兴百村”结对精准帮扶行动协议书》对云南文山麻栗坡县八布乡哪灯村委会定向捐赠用于农村寄宿制学校建设 7.7 万元；用于农村基础设施补短板项目 27.3 万元，共计 35 万元。
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	-	-

具体说明

适用 不适用

三、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

具体说明

适用 不适用

第六节 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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会（已更名为“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”）	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。	长期有效	否	是	无	无
	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	长期有效	否	是	无	无

		<p>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。</p>					
解决同业竞争	闸北区国资委	<p>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。</p>	长期有效	否	是	无	无
解决关联交易	闸北区国资委	<p>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</p>	长期有效	否	是	无	无

			<p>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。</p> <p>（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失）。</p>					
其他	闸北区国资委	<p>（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。（2）公司下属孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司（以下简称“动拆迁公司”）于2010年6月28日收到《上海市地方税务局第六稽查局税务处理决定书》（沪地税六稽处</p>	长期有效	否	是	无	无	

		<p>[2010]107号)以及《上海市地方税务局第六稽查局税务行政处罚决定书》(沪地税六稽罚一[2010]72号)。闸北区国资委已经于2010年将上述罚款金额支付与上市公司完毕。</p> <p>(3)2010年7-9月,因下属全资子公司北方城投下属上海润华置业有限公司注销,税务清算时需补缴土地增值税17,945,524.62元,北方城投按持股比例需承担7,178,209.84元。根据闸北区国资委于2009年3月20日出具的《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》,闸北区国资委已于2010年承担补缴土地增值税款7,178,209.84元。(4)2011年度公司对满足清算条件的部分楼盘进行了土地增值税清算,其中北方佳苑项目为重组前已开发完成并基本销售完的项目。根据税务事务所的清算审计报告,属于资产交割日即2009年11月30日前实现的收入应补缴的土地增值税为24,308,693.34元。闸北区国资委已经将上述税款支付给上市公司。</p>					
其他	闸北区国资委	为保障上市公司利益,闸北区国资委承诺:对于北方城投存在的逾期贷款115万元,如中国建设银行就该两笔贷款要求北方城投承担任何利息或逾期罚息的支付义务,闸北区国资委将在接到北方城投书面通知的十个工作日内完成支付。	长期有效	否	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。”	长期有效	否	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	长期有效	否	是	无	无

		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	长期有效	否	是	无	无

			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。”					
	解决土地等产权瑕疵	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。	长期有效	否	是	无	无
	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。”	长期有效	否	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	长期有效	否	是	无	无

			<p>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。</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100.7
境内会计师事务所审计年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	韩频、赵键
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	12、1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	58.3

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第六次（定期）会议以及公司 2021 年年度股东大会审议通过，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年年报审计机构和内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况**(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、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

十一、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

十二、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

公司于 2017 年向上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）申请委托贷款，额度为 15 亿元，借款期限为三年，借款利率为基准利率上浮 5%，公司可在借款期限内根据资金情况在约定额度内提前归还和续借，该笔委托贷款到期后，续借三年，借款利率不变。该事项经公司第八届董事会第十八次（定期）会议及 2020 年第四次临时股东大会审议通过。具体详见公司于 2020 年 8 月 15 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《西藏城市发展投资股份有限公司关于公司向上海北方企业（集团）有限公司申请续借委托贷款暨关联交易的公告》。

报告期内，公司于 2022 年 9 月 16 日向北方集团归还借款 1 亿元，2022 年 10 月 9 日向北方集团借款 2 亿元。截止 2022 年末，委贷使用额度 12 亿元。

3、临时公告未披露的事项适用 不适用**(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**适用 不适用**十三、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**适用 不适用**2、 承包情况**适用 不适用**3、 租赁情况**适用 不适用

(二) 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	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）															-
公司及其子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															500,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）															2,550,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）															2,550,000,000
担保总额占公司净资产的比例（%）															67.47%
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）															2,550,000,000
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）															2,550,000,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															无
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2022年12月31日，累计银行按揭总担保额度不超过49亿元。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) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 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、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
公司债券	2022年9 月7日	3.75%	6亿元	2022年9 月7日	600万张	2027年9 月7日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	73,445
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	77,784
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

年度报告披露日前上一月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							
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	
上海市静安区国有资产监督管理委员会	-	391,617,705	47.78	-	无	-	国家
中国银行股份有限公司-国投瑞银进宝灵活配置混合型证券投资基金	-	11,824,487	1.44	-	无	-	其他
中国建设银行股份有限公司-信澳新能源精选混合型证券投资基金	-	11,375,522	1.39	-	无	-	其他
中国建设银行股份有限公司-国投瑞银先进制造混合型证券投资基金	-	10,091,638	1.23	-	无	-	其他
中国银行股份有限公司-国投瑞银新能源混合型证券投资基金	-	8,688,831	1.06	-	无	-	其他
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	-1,110,916	6,589,175	0.80	-	无	-	其他
中国银行股份有限公司-国投瑞银产业趋势混合型证券投资基金	-	5,962,834	0.73	-	无	-	其他
朱振国	482,735	5,644,136	0.69	-	无	-	境内自然人
南京长恒实业有限公司	0	4,650,338	0.57	-	无	-	境内非国有法人
白苗荣	-	4,141,017	0.51	-	无	-	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上海市静安区国有资产监督管理委员会	391,617,705	人民币普通股	391,617,705
中国银行股份有限公司-国投瑞银进宝灵活配置混合型证券投资基金	11,824,487	人民币普通股	11,824,487
中国建设银行股份有限公司-信澳新能源精选混合型证券投资基金	11,375,522	人民币普通股	11,375,522
中国建设银行股份有限公司-国投瑞银先进制造混合型证券投资基金	10,091,638	人民币普通股	10,091,638
中国银行股份有限公司-国投瑞银新能源混合型证券投资基金	8,688,831	人民币普通股	8,688,831
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	6,589,175	人民币普通股	6,589,175
中国银行股份有限公司-国投瑞银产业趋势混合型证券投资基金	5,962,834	人民币普通股	5,962,834
朱振国	5,644,136	人民币普通股	5,644,136
南京长恒实业有限公司	4,650,338	人民币普通股	4,650,338
白苗荣	4,141,017	人民币普通股	4,141,017
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持股数量的说明		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 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
----	-------------------

单位负责人或法定代表人	戴俊
成立日期	-
主要经营业务	主要职责：依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现国有资产的保值增值。此外，对静安区所属集体资产管理进行指导。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海市静安区国有资产监督管理委员会控制上海市静安区多家区属国资上市公司股权，包括上海开开实业股份有限公司、上海市北高新股份有限公司、上海数据港股份有限公司、上海九百股份有限公司等。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

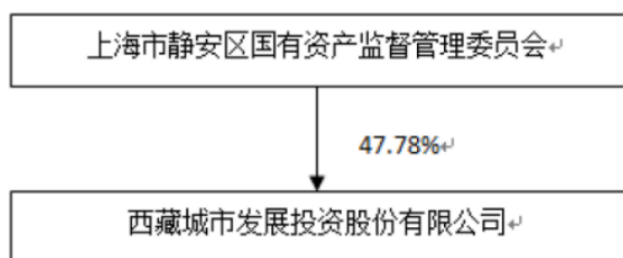
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	戴俊
成立日期	-
主要经营业务	主要职责：依照《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规，经上海市静安区人民政府授权代表上海市静安区人民政府履行出资人职责，负责监管静安区区属国有资产，行使对所属国有资产监督管理和经营的权利，以维护国有资产出资人的权益，实现

	国有资产的保值增值。此外，对静安区所属集体资产管理进行指导。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海市静安区国有资产监督管理委员会控制上海市静安区多家区属国资上市公司股权，包括上海开开实业股份有限公司、上海市北高新股份有限公司、上海数据港股份有限公司、上海九百股份有限公司等。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

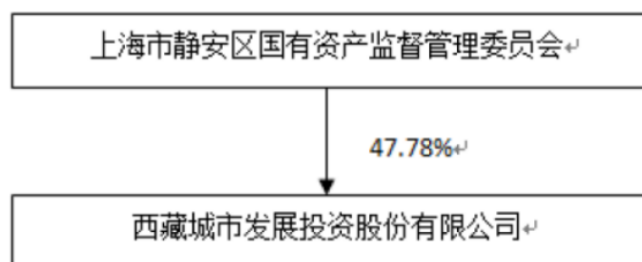
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√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	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年11月17日	2020年11月17日	2025年11月17日	2	4.50	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	面向专业投资者公开发行	竞价 + 协议	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年9月7日	2022年9月7日	2027年9月7日	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	面向专业投资者公开发行	竞价 + 协议	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

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券	该债券付息日为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 15 日。公司于 2022 年 10 月 15 日支付了该债券自 2021 年 10 月 15 日至 2022 年 10 月 14 日期间的利息 35,275,000 元（不含手续费），并兑付了本金 705,500,000 元（不含手续费）。
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）	该债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 17 日。公司于 2022 年 11 月 17 日支付了该债券自 2021 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 16 日期间的利息共 9,000,000 元（不含手续费）。

2. 发行人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. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中泰证券股份有限公司	上海市浦东新区浦电路360号陆家嘴投资大厦13楼	/	张灿	021-20315018

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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)	2	2	0	正常	不适用	是
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)	6	6	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

5. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

6. 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

7. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

□适用 √不适用

(四) 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

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	115,960,621.95	122,548,177.49	-5.38	/
流动比率	1.54	1.92	-19.79	/
速动比率	0.16	0.19	-15.79	/
资产负债率 (%)	73.52	74.84	-1.32	/
EBITDA 全部债务比	0.08	0.06	33.33	主要系本期借款规模有所减少。
利息保障倍数	1.00	1.00	-	
现金利息保障倍数	3.59	0.60	498.33	主要系本期销售回款增多,经营现金流量净额增加,因此本指标较上期同期增幅较大。
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.21	4.13	/
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

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称西藏城投）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西藏城投 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）房地产销售收入的确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（二十五）所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：</p> <p>（1）与客户已签订合同；（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。如财务报表附注五、（三十三）所述，2022 年度，公司营业收入为人民币 245,647.87 万元，其中房地产销售收入为人民币 232,608.98 万元，占公司营业收入的 94.69%。由于公司</p>	<p>审计应对：</p> <p>（1）评价与房地产销售收入的确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）对本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；</p> <p>（3）针对公司本年结转的房地产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否按照公司的收入</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>的房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>确认政策确认；</p> <p>(4)在资产负债表日前后对房地产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>(二) 存货可变现净值的确认</p>	
<p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(十一)、附注五、(五)所述，截止 2022 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 933,725.89 万元，占公司总资产比例约 66.96%。</p> <p>由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1)评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2)复核公司的存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p> <p>(3)评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(4)对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；</p> <p>(5)复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。</p>

四、 其他信息

西藏城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括西藏城投 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：韩频
(项目合伙人)

中国注册会计师：赵键

中国·上海
二〇二三年四月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:西藏城市发展投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		583,431,838.91	854,298,904.72
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		14,495,201.00	11,201,513.28
应收款项融资			
预付款项		9,165,798.63	40,456,367.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		81,072,862.84	65,167,563.62
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		9,337,258,925.11	10,992,599,181.38
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		369,396,709.62	212,322,048.29
流动资产合计		10,394,821,336.11	12,176,045,578.80
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		172,796,625.08	163,817,450.90
其他权益工具投资		105,079,795.51	119,017,802.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产		164,300,806.80	61,415,095.10
固定资产		2,420,035,782.58	1,401,101,174.33
在建工程		89,812,970.91	79,690,903.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		220,896,368.56	227,821,897.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		27,052,202.60	27,991,299.39
递延所得税资产		163,974,904.63	148,309,517.06

其他非流动资产		185,757,410.60	182,257,827.33
非流动资产合计		3,549,706,867.27	2,411,422,967.91
资产总计		13,944,528,203.38	14,587,468,546.71
流动负债：			
短期借款			100,132,916.67
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			
应付账款		1,681,182,126.58	1,853,457,440.63
预收款项		5,894,286.99	4,564,796.37
合同负债		1,879,090,832.67	1,580,202,685.95
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		4,942,044.32	4,870,045.14
应交税费		251,122,533.67	262,422,970.90
其他应付款		937,656,800.31	813,412,901.82
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		1,854,797,360.59	1,687,606,864.14
其他流动负债		131,014,685.31	48,236,307.41
流动负债合计		6,745,700,670.44	6,354,906,929.03
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		2,425,915,998.43	4,334,265,553.99
应付债券		805,656,336.62	200,479,736.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		250,580,430.79	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		332,760.00	417,720.00
递延所得税负债		23,275,442.15	26,891,500.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,505,760,967.99	4,562,054,511.13
负债合计		10,251,461,638.43	10,916,961,440.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		1,641,646,749.09	1,641,646,749.09
减：库存股			
其他综合收益		65,984,846.63	76,438,351.99
专项储备			
盈余公积		35,990,124.79	35,109,351.58
一般风险准备			
未分配利润		1,216,342,838.70	1,114,730,906.37
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		3,779,625,303.21	3,687,586,103.03
少数股东权益		-86,558,738.26	-17,078,996.48
所有者权益(或股东权益) 合计		3,693,066,564.95	3,670,507,106.55
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		13,944,528,203.38	14,587,468,546.71

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

2022 年 12 月 31 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		174,782,017.82	386,707,838.68
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			
其他应收款		5,338,853,694.16	4,844,504,094.33
其中：应收利息			
应收股利		172,852,972.63	172,852,972.63
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,365,730.70	1,746,100.57
流动资产合计		5,640,522,748.80	5,358,479,339.70
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		2,870,406,691.94	2,859,950,984.74
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	7,959.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,870,414,082.17	2,859,958,944.43
资产总计		8,510,936,830.97	8,218,438,284.13
流动负债：			
短期借款			100,132,916.67
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,805,008.17	15,153,378.26
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		6,415,267.47	9,154,090.87
其他应付款		2,705,857,448.72	2,108,585,621.27
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		801,217,333.33	1,035,762,466.50
其他流动负债			
流动负债合计		3,529,295,057.69	3,268,788,473.57
非流动负债：			
长期借款		516,413,257.21	1,101,521,666.67
应付债券		805,656,336.62	200,479,736.98
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		1,322,069,593.83	1,302,001,403.65
负债合计		4,851,364,651.52	4,570,789,877.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		2,489,570,263.50	2,489,570,263.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		63,733,922.41	61,066,155.82
未分配利润		286,607,249.54	277,351,243.59
所有者权益（或股东权益）合计		3,659,572,179.45	3,647,648,406.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,510,936,830.97	8,218,438,284.13

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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		2,456,478,712.77	2,514,457,791.46
其中：营业收入		2,456,478,712.77	2,514,457,791.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,291,850,033.90	2,231,552,420.57
其中：营业成本		1,683,665,598.51	1,764,806,901.36
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		184,136,186.27	133,466,532.28
销售费用		107,920,758.20	113,854,763.76
管理费用		143,503,002.08	118,298,195.38
研发费用			
财务费用		172,624,488.84	101,126,027.79
其中：利息费用		180,514,299.88	113,326,461.72
利息收入		13,700,981.86	12,840,537.77
加：其他收益		283,462.70	484,675.02
投资收益（损失以“－”号填列）		21,649,057.52	-15,851,064.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,779,174.18	-15,851,064.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-3,148,421.32	-2,169,293.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-30,396,350.00	-35,622,569.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）		133,597.00	-3,724.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		153,150,024.77	229,743,394.32
加：营业外收入		1,585,041.61	643,824.67
减：营业外支出		1,688,945.30	5,581,114.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		153,046,121.08	224,806,104.94
减：所得税费用		105,279,263.93	113,394,446.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,766,857.15	111,411,658.56
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		47,766,857.15	111,411,658.56
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）		117,246,598.93	118,460,167.83
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-69,479,741.78	-7,048,509.27
六、其他综合收益的税后净额		-10,453,505.36	-14,392,138.52
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-10,453,505.36	-14,392,138.52
（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			
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		37,313,351.79	97,019,520.04
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		106,793,093.57	104,068,029.31
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-69,479,741.78	-7,048,509.27
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.14	0.14
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.14	0.14

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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		89,935,435.53	77,469,681.44
减：营业成本		7,860,637.30	7,573,359.55
税金及附加		640,941.12	553,173.38
销售费用		2,459,799.64	7,749,269.89
管理费用		11,472,615.88	11,204,753.46
研发费用			
财务费用		47,835,289.80	-15,434,171.03
其中：利息费用		149,614,066.48	136,941,436.29
利息收入		101,832,361.72	152,383,988.25
加：其他收益		27,899.81	
投资收益（损失以“-”号填列）		11,365,590.54	-18,852,942.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,455,707.20	-18,852,942.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（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）		-282.00	994.63

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）		31,059,360.14	46,971,348.12
加：营业外收入			16,659.70
减：营业外支出		550,000.00	450,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,509,360.14	46,538,007.82
减：所得税费用		3,831,694.21	12,668,598.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,677,665.93	33,869,409.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,677,665.93	33,869,409.58
（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		26,677,665.93	33,869,409.58
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
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		2,943,257,942.35	1,900,650,209.40
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		50,125,181.86	59,349,107.48
收到其他与经营活动有关的现金		50,083,046.71	26,653,738.35
经营活动现金流入小计		3,043,466,170.92	1,986,653,055.23
购买商品、接受劳务支付的现金		1,299,098,812.39	1,562,507,615.55
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		72,547,362.73	69,415,780.29
支付的各项税费		513,131,296.34	463,470,894.63
支付其他与经营活动有关的现金		135,097,505.95	156,532,993.28
经营活动现金流出小计		2,019,874,977.41	2,251,927,283.75
经营活动产生的现金流量净额		1,023,591,193.51	-265,274,228.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,669,883.34	3,200,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		156,352.00	5,000,200.00
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		12,826,235.34	8,200,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,219,763.39	32,132,799.62
投资支付的现金			
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		94,219,763.39	32,132,799.62
投资活动产生的现金流量净额		-81,393,528.05	-23,932,599.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,724,192,452.83	1,891,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,724,192,452.83	1,891,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,609,468,870.61	1,647,452,160.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		347,215,538.94	321,049,661.41
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			79,957,953.00
筹资活动现金流出小计		2,956,684,409.55	2,048,459,774.49
筹资活动产生的现金流量净额		-1,232,491,956.72	-157,459,774.49
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		843,392,504.72	1,290,059,107.35
六、期末现金及现金等价物余额			
		553,098,213.46	843,392,504.72

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
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021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		2,045,917.75	1,898,803.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,979,855.17	2,471,888.76
经营活动现金流入小计		7,025,772.92	4,370,691.85
购买商品、接受劳务支付的现金		2,506,857.91	3,505,243.66
支付给职工及为职工支付的现金		13,659,638.26	13,967,124.40
支付的各项税费		12,875,872.06	18,169,957.23
支付其他与经营活动有关的现金		5,872,371.82	9,710,631.52
经营活动现金流出小计		34,914,740.05	45,352,956.81
经营活动产生的现金流量净额		-27,888,967.13	-40,982,264.96
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		909,883.34	
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			66,810,000.00
投资活动现金流入小计		909,883.34	66,810,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额		909,883.34	66,810,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,020,792,452.83	650,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		170,379,095.04	4,683,600.81
筹资活动现金流入小计		1,191,171,547.87	654,683,600.81
偿还债务支付的现金		1,235,800,000.00	320,720,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		140,318,284.94	124,255,402.57
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,376,118,284.94	444,975,402.57
筹资活动产生的现金流量净额		-184,946,737.07	209,708,198.24
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		-211,925,820.86	235,535,933.28
加：期初现金及现金等价物余额		386,707,838.68	151,171,905.40
六、期末现金及现金等价物余额		174,782,017.82	386,707,838.68

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

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		76,438,351.99		35,109,351.58		1,114,730,906.37		3,687,586,103.03	- 17,078,996.48	3,670,507,106.55
加:会计政策变更															
前期差错更正															
一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		76,438,351.99		35,109,351.58		1,114,730,906.37		3,687,586,103.03	- 17,078,996.48	3,670,507,106.55

2022 年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						- 10,453,505.36		880,773.21		101,611,932.33		92,039,200.18	- 69,479,741.78	22,559,458.40
（一）综合收益总额						- 10,453,505.36				117,246,598.93		106,793,093.57	- 69,479,741.78	37,313,351.79
（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								880,773.21	-		-			-
1. 提取盈余公积								880,773.21	-880,773.21					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配									-		-			-
4. 其他									14,753,893.39		14,753,893.39			14,753,893.39
(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														

2022 年年度报告

6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09	65,984,846.63	35,990,124.79	1,216,342,838.70	3,779,625,303.21			-86,558,738.26	3,693,066,564.95	

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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、上年年末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		90,830,490.51	17,151,740.97		1,022,424,956.56		3,591,714,681.13	-10,030,487.21	3,581,684,193.92	
加：会计															

2022 年年度报告

政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09		90,830,490.51		17,151,740.97		1,022,424,956.56		3,591,714,681.13	-10,030,487.21	3,581,684,193.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-14,392,138.52		17,957,610.61		92,305,949.81		95,871,421.90	-7,048,509.27	88,822,912.63
（一）综合收益总额						-14,392,138.52				118,460,167.83		104,068,029.31	-7,048,509.27	97,019,520.04
（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								17,957,610.61	-	26,154,218.02		-8,196,607.41		-8,196,607.41
1. 提取盈余公积								17,957,610.61	-	17,957,610.61				
2. 提取一般风														

险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															-8,196,607.41
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															

2022 年年度报告

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、本期末余额	819,660,744 .00				1,641,646,749 .09	76,438,351 .99	35,109,351 .58	1,114,730,906 .37	3,687,586,103 .03	- 17,078,996 .48	3,670,507,106 .55			

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

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				61,066,155.82	277,351,243.59	3,647,648,406.91
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				2,489,570,263.50				61,066,155.82	277,351,243.59	3,647,648,406.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									2,667,766.59	9,256,005.95	11,923,772.54
(一) 综合收益总额										26,677,665.93	26,677,665.93
(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									2,667,766.59	-17,421,659.98	-14,753,893.39
1. 提取盈余公积									2,667,766.59	-2,667,766.59	

2022 年年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配										- 14,753,893.39	- 14,753,893.39
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				63,733,922.41	286,607,249.54	3,659,572,179.45

项目	2021 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、上年年末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				57,679,214.86	255,065,382.38	3,621,975,604.74
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				2,489,570,263.50				57,679,214.86	255,065,382.38	3,621,975,604.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,386,940.96	22,285,861.21	25,672,802.17

2022 年年度报告

(一) 综合收益总额										33,869,409.58	33,869,409.58	
(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										3,386,940.96	-11,583,548.37	-8,196,607.41
1. 提取盈余公积										3,386,940.96	-3,386,940.96	
2. 对所有者(或股东)的分配											-8,196,607.41	-8,196,607.41
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												

2022 年年度报告

四、本期期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				61,066,155.82	277,351,243.59	3,647,648,406.91
----------	----------------	--	--	--	------------------	--	--	--	---------------	----------------	------------------

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为153,508,665.00元，计入资本公积1,316,712,821.71元。经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验，于2014年10月31日出具信会师报字(2014)114487号《验资报告》；本次发行新增股份已于2014年11月17日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币729,213,663.00元。

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

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。

2018年3月2日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》，西藏城投已于2018年3月2日办理完毕本次发行股份及支付现金购买资产的新增股份登记，工商变更尚在进行中。西藏城投本次非公开发行新股数量为90,447,081股(其中限售流通股数量为90,447,081股)，非公开发行后公司股份数量为819,660,744股。

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全体董事于2023年4月27日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2022年12月31日止，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
上海国投置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海越秀置业有限公司
泉州市上实置业有限公司
上海北方广富林置业有限公司
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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

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

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. 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

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券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。

6. 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以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

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

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。
本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：

- 1) 该项指定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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，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。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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1、应收账款的预期信用损失的会计估计

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计提坏账准备。

- (1) 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。
- (2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

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

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1、其他应收款的预期信用损失的会计估计

对于不含重大融资成分的其他应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计提坏账准备。

- (1) 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。
- (2) 按组合计提坏账准备

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	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未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
关联方组合	款项性质	
其他组合	款项性质	

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

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

15. 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用地的土地核算方法：

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 维修基金的核算方法

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

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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) 列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝) 向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三“(九) 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

17. 持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (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，即本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。有关规定要求本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。

划分为持有待售的非流动资产(不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产) 或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 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

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单

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

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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

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

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

上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

22. 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来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(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	年限平均法	20~50	3、5	1.90~4.85
运输设备	年限平均法	4~6	2、3、5	15.83~24.50
通用设备	年限平均法	3~5	2、3、5	19.00~32.67
专用设备	年限平均法	5	2	19.60
其他设备	年限平均法	4~5	3、5	19.00~24.25

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40、50 年	土地使用权年限
土地承包经营权	30 年	土地流转期限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

31. 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期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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资产或合同负债。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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

本公司发生的职工福利费，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，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(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

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本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：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；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

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指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。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本公司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，本公司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或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 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。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

2、房地产销售具体原则

- (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。

3、 客房餐饮收入具体原则

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。

4、 商场经营收入中的商业零售业务收入具体原则

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。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

40. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）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本公司提供贷款的，本公司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。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，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). 融资租赁的会计处理方法

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。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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的租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

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。

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

- 该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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

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；

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，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，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。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

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。

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

- 该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；
- 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。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十五）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。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，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，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本附注“三、（九）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、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，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本附注“三、（九）金融工具”。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
/	/	/

其他说明

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 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

45. 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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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：房地产老项目按照简易征收的方式纳税，增值税征收率为 5%。

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2022年第13号《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》：2022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超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；国家税务总局公告2021年第8号《国家税务总局关于落实支持小微企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》：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12.5%计入应纳税所得额，按20%缴纳企业所得税。孙公司上海越秀置业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	453,565.12	402,609.27
银行存款	566,368,986.00	842,989,894.45
其他货币资金	16,609,287.79	10,906,401.00
合计	583,431,838.91	854,298,904.72
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

其他说明

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
农民工工资保证金保函	787,400.00	787,400.00
履约保函	15,682,055.00	10,119,000.00
海宸尊域二期人防车位监管户	13,864,170.45	
合计	30,333,625.45	10,906,400.00

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). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**适用 不适用**(5). 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(6). 坏账准备的情况**适用 不适用**(7). 本期实际核销的应收票据情况**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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	7,762,255.34
1 年以内小计	7,762,255.34
1 至 2 年	428,887.03
2 至 3 年	231,960.46

3 年以上	
3 至 4 年	439,813.91
4 至 5 年	6,220,000.00
5 年以上	8,396,708.92
合计	23,479,625.66

(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	3,643,852.00	15.52	3,643,852.00	100.00		3,643,852.00	19.37	3,643,852.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	19,835,773.66	84.48	5,340,572.66	26.92	14,495,201.00	15,168,791.56	80.63	3,967,278.28	26.15	11,201,513.28
其中：										
信用风险特征组合	15,463,881.70	65.86	5,340,572.66	34.54	10,123,309.04	12,084,285.65	64.23	3,967,278.28	32.83	8,117,007.37
其他组合	4,371,891.96	18.62			4,371,891.96	3,084,505.91	16.40			3,084,505.91
合计	23,479,625.66	/	8,984,424.66	/	14,495,201.00	18,812,643.56	/	7,611,130.28	/	11,201,513.28

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	100.00	无法收回
丹牛（上海）投资管理有限公司	249,927.00	249,927.00	100.00	无法收回
上海闸北区尊银金融教育进修学校	369,702.00	369,702.00	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	990,000.00	990,000.00	100.00	无法收回
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100.00	无法收回
上海百棵药业有限公司	297,536.00	297,536.00	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	33,400.00	33,400.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100.00	无法收回

临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	52,000.00	52,000.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100.00	无法收回
合计	3,643,852.00	3,643,852.00	100.00	/

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,473,524.79	64,735.25	1.00
1 至 2 年	308,160.00	15,408.00	5.00
2 至 3 年	21,900.00	2,190.00	10.00
3 至 4 年	417,225.00	125,167.50	30.00
4 至 5 年	6,220,000.00	3,110,000.00	50.00
5 年以上	2,023,071.91	2,023,071.91	100.00
合计	15,463,881.70	5,340,572.66	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

无

组合计提项目：其他组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海市静安区建设和管理委员会 (注 1)	417,064.13		
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项 指挥部办公室 (注 2)	2,729,785.01		
商场经营应收的在途资金 (注 3)	1,225,042.82		
合计	4,371,891.96		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

注 1：系向静安区建管委收取的和源馨苑房款。

注 2：系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注 3：期后已收回。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	
按单项计提坏账准备	3,643,852.00					3,643,852.00
信用风险特征组合	3,967,278.28	1,373,984.31	689.93			5,340,572.66
合计	7,611,130.28	1,373,984.31	689.93			8,984,424.66

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

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情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
佘山和园某客户	6,220,000.00	26.49	3,110,000.00
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	2,729,785.01	11.63	
上海市闸北公证处	1,595,563.20	6.80	15,955.63
上海新翠生物物业管理有限公司	1,498,000.00	6.38	14,980.00
上海悦佳物业管理有限公司	1,229,800.00	5.24	14,112.40
合计	13,273,148.21	56.54	3,155,048.03

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 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	6,840,431.21	74.63	38,129,947.35	94.25
1 至 2 年	6,964.51	0.08	951,444.36	2.35
2 至 3 年	943,427.11	10.29		
3 年以上	1,374,975.80	15.00	1,374,975.80	3.40
合计	9,165,798.63	100.00	40,456,367.51	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：

无

(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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
通州建总集团有限公司	3,506,617.49	38.26
六洲酒店管理（上海）有限公司	1,320,000.00	14.40
国网陕西省电力公司西安供电公司	977,107.00	10.66
西安左右客酒店管理有限公司	943,396.20	10.29
国网陕西省电力有限公司	980,808.50	10.70
合计	7,727,929.19	84.31

其他说明

无

其他说明

□适用 √不适用

8、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	81,072,862.84	65,167,563.62
合计	81,072,862.84	65,167,563.62

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). 坏账准备计提情况

□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). 坏账准备计提情况

□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
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	24,468,247.75
1 年以内小计	24,468,247.75
1 至 2 年	12,730,328.93
2 至 3 年	1,156,484.80
3 年以上	
3 至 4 年	8,625.00
4 至 5 年	4,779,506.20
5 年以上	59,161,437.29
合计	102,304,629.97

(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
备用金、保证金及押金	20,674,214.06	7,028,082.70
动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	41,317,745.08
往来款及借款	7,241,161.84	7,251,161.84
其他	33,071,508.99	29,027,214.18
合计	102,304,629.97	84,624,203.80

(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)	
2022年1月1日余额	19,456,640.18			19,456,640.18
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,024,186.15			2,024,186.15
本期转回	249,059.20			249,059.20
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	21,231,767.13			21,231,767.13

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	19,456,640.18	2,024,186.15	249,059.20			21,231,767.13
合计	19,456,640.18	2,024,186.15	249,059.20			21,231,767.13

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	5年以上	40.39	
中航国际租赁有限公司	备用金、保证金及押金	15,000,000.00	1年以内	14.66	150,000.00
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	5,550,502.00	5年以上	5.43	5,550,502.00
舜杰建设(集团)有限公司	其他	5,230,067.55	1-2年	5.11	261,503.38
江桥维修基金	其他	2,375,723.14	5年以上	2.32	2,375,723.14
合计	/	69,474,037.77	/	67.91	8,337,728.52

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、 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	93,586,685.47	75,214,943.03	18,371,742.44	102,912,812.34	64,254,098.82	38,658,713.52
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	5,104,231,830.23		5,104,231,830.23	4,981,739,739.35		4,981,739,739.35
开发产品	4,228,581,702.44	13,926,350.00	4,214,655,352.44	5,907,263,435.97		5,907,263,435.97
拟开发土地				64,937,292.54		64,937,292.54
合计	9,426,400,218.14	89,141,293.03	9,337,258,925.11	11,056,853,280.20	64,254,098.82	10,992,599,181.38

(2). 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	64,254,098.82	16,470,000.00		5,509,155.79		75,214,943.03
周转材料						

消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品		13,926,350.00				13,926,350.00
合计	64,254,098.82	30,396,350.00		5,509,155.79		89,141,293.03

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

报告期末存货资本化余额为 1,213,433,920.84 元。

(4). 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

10、 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). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

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
合同取得成本	212,881.26	10,418,481.59
应收退货成本		

预交及待抵扣税金	369,183,828.36	201,903,566.70
合计	369,396,709.62	212,322,048.29

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
				本期计提	本期转回	
为取得合同发生的佣金支出	10,418,481.59	272,089.61	10,477,689.94			212,881.26
合计	10,418,481.59	272,089.61	10,477,689.94			212,881.26

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

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

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

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

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

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

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). 坏账准备计提情况

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

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
上海 闸北 北方 小额 贷款 股份 有限 公司	47,977,537.08			1,323,466.98			2,800,000.00			46,501,004.06
西藏 国能 矿业 发展 有限 公司	110,715,464.12			10,686,992.11						121,402,456.23
西藏 旺盛 投资 有限 公司	5,124,449.70			-231,284.91						4,893,164.79

陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00									7,307,315.00	7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司											
小计	171,124,765.90			11,779,174.18			2,800,000.00			180,103,940.08	7,307,315.00
合计	171,124,765.90			11,779,174.18			2,800,000.00			180,103,940.08	7,307,315.00

其他说明
无

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	期末余额	期初余额
上海农村商业银行	94,080,000.00	108,000,000.00
上海星舜置业有限公司	8,999,795.51	8,919,380.99
七浦路服装批发市场有限公司		98,421.66
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	105,079,795.51	119,017,802.65

(2). 非交易性权益工具投资的情况

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

其他说明：

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	127,128,169.53			127,128,169.53
2. 本期增加金额	111,733,075.05			111,733,075.05
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	111,733,075.05			111,733,075.05
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,612,075.72			1,612,075.72
(1) 处置	1,612,075.72			1,612,075.72
(2) 其他转出				
4. 期末余额	237,249,168.86			237,249,168.86
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	65,713,074.43			65,713,074.43
2. 本期增加金额	7,629,350.75			7,629,350.75
(1) 计提或摊销	7,629,350.75			7,629,350.75
3. 本期减少金额	394,063.12			394,063.12
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	72,948,362.06			72,948,362.06
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	164,300,806.80			164,300,806.80
2. 期初账面价值	61,415,095.10			61,415,095.10

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□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	2,420,035,782.58	1,401,101,174.33
固定资产清理		
合计	2,420,035,782.58	1,401,101,174.33

其他说明：

□适用 √不适用

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	1,616,717,506.75	10,255,411.05	3,308,471.17	281,733.00	1,630,563,121.97
2. 本期增加金额	1,079,577,256.36	674,676.38	19,980.58	11,776.00	1,080,283,689.32
(1) 购置	1,343,001.67	674,676.38	19,980.58	11,776.00	2,049,434.63
(2) 在建工程转入	1,078,234,254.69				1,078,234,254.69
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		41,699.00	455,100.00		496,799.00
(1) 处置或报废		41,699.00	455,100.00		496,799.00
4. 期末余额	2,696,294,763.11	10,888,388.43	2,873,351.75	293,509.00	2,710,350,012.29
二、累计折旧					
1. 期初余额	218,231,848.79	7,821,538.86	3,137,143.15	271,416.84	229,461,947.64
2. 本期增加金额	60,513,321.36	777,935.43	31,581.54	1,501.76	61,324,340.09
(1) 计提	60,513,321.36	777,935.43	31,581.54	1,501.76	61,324,340.09
3. 本期减少金额		39,713.02	432,345.00		472,058.02
(1) 处置或报废		39,713.02	432,345.00		472,058.02
4. 期末余额	278,745,170.15	8,559,761.27	2,736,379.69	272,918.60	290,314,229.71
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) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,417,549,592.96	2,328,627.16	136,972.06	20,590.40	2,420,035,782.58
2. 期初账面价值	1,398,485,657.96	2,433,872.19	171,328.02	10,316.16	1,401,101,174.33

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
佘山和园会所	122,046,911.71	正在办理中
静安汇生活奥特莱斯	1,055,006,986.12	正在办理中

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	89,812,970.91	79,690,903.69
工程物资		
合计	89,812,970.91	79,690,903.69

其他说明：

适用 不适用

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
200 吨/年 纳米碳新 材料工程 建设项目	89,812,970.91		89,812,970.91	79,690,903.69		79,690,903.69
合计	89,812,970.91		89,812,970.91	79,690,903.69		79,690,903.69

(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 固定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程 累计 投入 占预 算比 例 (%)	工程 进度	利息 资本 化累 计金 额	其 中： 本期 利息 资本 化金 额	本 期 利 息 资 本 化 率 (%)	资 金 来 源
20 0 吨 / 年 纳 米 碳 新 材 料 工 程 建 设 项 目	7 亿 元	79,690,903 .69	10,122,067 .22			89,812,970 .91	12.8 3	在 建				自 有 资 金

合计	7 亿元	79,690,903 .69	10,122,067 .22			89,812,970 .91	/	/			/	/
----	---------	-------------------	-------------------	--	--	-------------------	---	---	--	--	---	---

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

□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

□适用 √不适用

25、 使用权资产

□适用 √不适用

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	系统软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	223,135,755.62			44,833,195.00	1,351,336.28	269,320,286.90
2. 本期增加金额					-605.15	-605.15
(1) 购置					-605.15	-605.15
(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			44,833,195.00	1,350,731.13	269,319,681.75
二、累计摊销						
1. 期初余额	26,212,557.72			14,889,332.38	396,499.34	41,498,389.44
2. 本期增加金额	4,577,502.36			2,208,737.49	138,683.90	6,924,923.75
(1) 计提	4,577,502.36			2,208,737.49	138,683.90	6,924,923.75
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	30,790,060.08			17,098,069.87	535,183.24	48,423,313.19
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						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	192,345,695.54			27,735,125.13	815,547.89	220,896,368.56
2. 期初账面价值	196,923,197.90			29,943,862.62	954,836.94	227,821,897.46

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

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). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、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

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、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	1,093,380.47	5,454,730.71	1,308,134.39		5,239,976.79
酒店工程款	3,077,629.14		3,077,629.14		
袁家村项目	19,443,930.11	32,276.91	2,185,110.65	1,513,761.47	15,777,334.90
装修补贴款	4,309,609.80	5,710,352.41	4,006,949.63	555,843.28	5,457,169.30
喷泉修理费	66,749.87		48,805.09		17,944.78
商户改造工程		778,846.05	219,069.22		559,776.83
合计	27,991,299.39	11,976,206.08	10,845,698.12	2,069,604.75	27,052,202.60

其他说明：

无

30、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
资产减值准备				

内部交易未实现利润	50,707,278.13	10,836,000.64	42,098,840.34	8,334,004.68
可抵扣亏损			40,747,228.87	10,186,807.22
预估成本、费用	462,721,936.66	115,680,484.17	404,148,242.55	101,037,060.64
已计提未支付土地增值税	149,733,679.28	37,433,419.82	115,004,999.68	28,751,249.93
其他权益工具投资公允价值变动	100,000.00	25,000.00	1,578.36	394.59
合计	663,262,894.07	163,974,904.63	602,000,889.80	148,309,517.06

(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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	87,999,381.00	21,999,845.25	101,919,380.99	25,479,845.25
资产评估增值	5,102,387.60	1,275,596.90	5,646,619.29	1,411,654.91
合计	93,101,768.60	23,275,442.15	107,566,000.28	26,891,500.16

(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

31、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					
桥东二期项目消防站	79,336,144.55		79,336,144.55	76,774,986.94	76,774,986.94
桥东二期项目变电站	106,421,266.05		106,421,266.05	105,482,840.39	105,482,840.39
合计	185,757,410.60		185,757,410.60	182,257,827.33	182,257,827.33

其他说明：

2021 年，孙公司上海国投置业有限公司将桥东二期项目消防站及变电站分别移交给上海市静安区消防救援支队和上海市电力公司市北供电公司，尚未进行结算。

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		100,000,000.00
信用借款		
应付利息		132,916.67
合计		100,132,916.67

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

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	1,540,672,728.24	1,722,485,562.55
物业费	21,774,275.60	15,310,571.85
广告费	304,226.61	190,868.11
其他	2,247,407.50	3,011,047.93
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	24,000.00	20,000.00
货款	8,744,488.63	5,024,390.19
合计	1,681,182,126.58	1,853,457,440.63

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√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	282,352,199.23	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	141,861,056.98	未付工程款
闸北区住房保障和房屋	85,670,000.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	79,096,854.99	未付工程款
上海建工七建集团有限公司	75,658,140.60	未付工程款
合计	664,638,251.80	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	3,479,469.34	1,774,058.24
预收住宿款	850,718.23	1,592,282.23
预收其他款项	1,517,737.42	1,195,034.00
预收货款	46,362.00	3,421.90
合计	5,894,286.99	4,564,796.37

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□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	1,088,189,562.93	1,537,372,006.88
预收预售房款	783,259,284.50	
预收车位款	7,641,985.24	42,830,679.07
合计	1,879,090,832.67	1,580,202,685.95

(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

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	4,777,734.84	66,236,377.41	66,303,749.73	4,710,362.52
二、离职后福利-设定提存计划	92,310.30	7,326,914.53	7,187,543.03	231,681.80
三、辞退福利		188,204.86	188,204.86	
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,870,045.14	73,751,496.80	73,679,497.62	4,942,044.32

(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	3,999,142.15	56,857,774.04	57,485,778.27	3,371,137.92
二、职工福利费		2,046,022.77	2,046,022.77	
三、社会保险费	45,368.40	3,733,837.27	3,189,414.97	589,790.70
其中：医疗保险费	44,444.70	3,190,091.55	2,685,968.55	548,567.70
工伤保险费	923.70	68,539.33	68,512.93	950.10
生育保险费		145,507.48	105,234.58	40,272.90
残疾人保障金		329,698.91	329,698.91	
四、住房公积金	47,972.00	2,896,619.00	2,894,679.00	49,912.00
五、工会经费和职工教育经费	685,252.29	702,124.33	687,854.72	699,521.90
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,777,734.84	66,236,377.41	66,303,749.73	4,710,362.52

(3). 设定提存计划列示

√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
1、基本养老保险	85,332.60	5,725,377.11	5,722,936.71	87,773.00
2、失业保险费	6,977.70	209,689.42	211,708.32	4,958.80
3、企业年金缴费		1,391,848.00	1,252,898.00	138,950.00
合计	92,310.30	7,326,914.53	7,187,543.03	231,681.80

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	427,099.91	2,983,239.68
消费税		
营业税	80,208.98	80,208.98
企业所得税	87,677,386.18	135,190,899.07
个人所得税	3,135,453.72	2,003,318.83
城市维护建设税	804,912.48	759,739.00
教育费附加	500,373.30	468,972.21
河道管理费	186,107.45	188,959.26
土地使用税	777,098.00	801,156.22
土地增值税	150,578,006.36	116,826,380.05
房产税	6,305,975.47	2,795,152.00
印花税	649,911.82	324,945.60
合计	251,122,533.67	262,422,970.90

其他说明：

无

41、其他应付款

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
应付利息		
应付股利		
其他应付款	937,656,800.31	813,412,901.82
合计	937,656,800.31	813,412,901.82

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

其他应付款**(1). 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	838,742,720.21	717,927,848.12
保证金及押金	15,553,949.71	16,479,503.91
其他	83,360,130.39	79,005,549.79
合计	937,656,800.31	813,412,901.82

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√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	406,743,563.51	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	242,938,376.30	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	31,623,983.18	尚未支付的动迁款
合计	681,305,922.99	/

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	1,684,432,764.88	973,640,000.00
1年内到期的应付债券		704,713,776.89
1年内到期的长期应付款	167,154,476.61	
1年内到期的租赁负债		
应付利息	3,210,119.10	9,253,087.25
合计	1,854,797,360.59	1,687,606,864.14

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
已结转收入但未开票部分税金	5,641,515.49	5,863,714.55
待转销项税	125,373,169.82	42,372,592.86
合计	131,014,685.31	48,236,307.41

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

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	1,907,109,726.32	2,627,812,978.48
保证借款		599,945,050.00
信用借款	515,620,000.00	1,100,000,000.00
应付利息	3,186,272.11	6,507,525.51
合计	2,425,915,998.43	4,334,265,553.99

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

□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
20 藏城发	199,550,805.48	199,394,805.48
22 藏城发	597,931,558.54	
应付利息	8,173,972.60	1,084,931.50
合计	805,656,336.62	200,479,736.98

(2). 应付债券的增减变动：（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	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
20藏城发	100.00	2020/11/17	5	200,000,000.00	200,479,736.98		9,000,000.00	156,000.00	9,000,000.00	200,635,736.98
22藏城发	100.00	2022/9/7	5	600,000,000.00		600,000,000.00	7,089,041.10	2,068,441.46		605,020,599.64
合计	/	/	/	800,000,000.00	200,479,736.98	600,000,000.00	16,089,041.10	1,912,441.46	9,000,000.00	805,656,336.62

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□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	250,580,430.79	
专项应付款		

合计	250,580,430.79
----	----------------

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

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	250,580,430.79	

其他说明：

无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

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	417,720.00		84,960.00	332,760.00	
合计	417,720.00		84,960.00	332,760.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造补贴	417,720.00			84,960.00		332,760.00	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

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	819,660,744.00						819,660,744.00

其他说明：

无

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）	1,641,646,749.09			1,641,646,749.09
其他资本公积				
合计	1,641,646,749.09			1,641,646,749.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78		65,984,846.63
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	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78		65,984,846.63
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	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78			65,984,846.63

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：

无

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	35,109,351.58	880,773.21		35,990,124.79
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	35,109,351.58	880,773.21		35,990,124.79

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,114,730,906.37	1,022,424,956.56
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	1,114,730,906.37	1,022,424,956.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	117,246,598.93	118,460,167.83
减：提取法定盈余公积	880,773.21	17,957,610.61
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	14,753,893.39	8,196,607.41
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,216,342,838.70	1,114,730,906.37

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	2,429,698,917.06	1,671,575,875.76	2,495,332,230.80	1,757,834,762.72
其他业务	26,779,795.71	12,089,722.75	19,125,560.66	6,972,138.64
合计	2,456,478,712.77	1,683,665,598.51	2,514,457,791.46	1,764,806,901.36

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	主营业务收入	其他业务收入	合计
按经营地区分类			
国内	2,429,698,917.06	26,779,795.71	2,456,478,712.77
国外			
按商品转让的时间分类			
在某一时点确认	2,429,698,917.06	12,276,818.54	2,441,975,735.60
在某一时段内确认		14,502,977.17	14,502,977.17
合计	2,429,698,917.06	26,779,795.71	2,456,478,712.77

合同产生的收入说明：

□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

其他说明：

无

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
消费税		
营业税		
城市维护建设税	4,571,147.61	3,562,350.93
教育费附加	4,361,699.16	3,412,605.24
资源税		
房产税	17,472,904.27	9,885,410.72
土地使用税	4,060,493.07	3,765,878.28
车船使用税		
印花税	2,394,344.47	2,222,522.37
土地增值税	150,495,057.40	109,507,260.71
河道管理费	82,973.66	86,091.96
车船税	7,080.00	6,360.00
水利建设基金	690,486.63	1,018,052.07
合计	184,136,186.27	133,466,532.28

其他说明：

无

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	26,652,434.65	24,121,064.57
物业费	24,071,983.16	18,520,509.23
职工薪酬	22,680,637.21	18,773,347.59
销售代理费	15,147,718.24	22,694,213.85
长期待摊费用摊销	7,023,991.17	18,774,355.91
水\电\煤气费	5,362,356.72	1,941,811.48
办公费	1,756,591.92	1,191,001.08
专业服务费	906,946.45	966,475.90
客房用品	607,885.61	1,413,230.80
租赁费	492,002.95	537,951.74
折旧费	356,588.85	316,430.19
洗衣成本	140,875.71	107,174.31
业务招待费	76,707.40	36,182.72
交易手续费	59,825.94	22,750.00
差旅费	15,749.73	20,175.91
无形资产摊销	14,655.16	21,965.28
其他	2,553,807.33	4,396,123.20
合计	107,920,758.20	113,854,763.76

其他说明：

无

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	61,048,987.64	38,539,601.04
职工薪酬	38,533,137.85	38,524,678.22
物业费	17,674,647.34	15,393,548.40
无形资产摊销	6,910,268.59	6,914,123.61
专业服务费	4,827,771.21	5,886,004.80
其他长期资产摊销	3,821,706.95	2,011,723.95
租赁费	2,396,299.79	558,535.66
办公费	1,960,969.62	2,360,325.15
洲际酒店管理费	1,765,336.68	2,782,689.18
公共事业费	866,964.24	924,111.66
业务招待费	749,516.23	1,232,626.01
交通费与差旅费	514,947.47	868,010.96
保险费	451,784.14	454,006.78
通讯费	366,503.79	239,697.08
公务用车费	210,180.16	328,066.85

装修修理费	189,965.83	184,500.00
用餐费	131,246.89	172,811.37
会务费	70,000.00	70,000.00
邮件快递费	48,462.52	125,506.99
其他	964,305.14	727,627.67
合计	143,503,002.08	118,298,195.38

其他说明：

无

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
利息费用	180,514,299.88	113,326,461.72
减：利息收入	13,700,981.86	12,840,537.77
手续费	5,811,170.82	640,103.84
合计	172,624,488.84	101,126,027.79

其他说明：

无

67、其他收益

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
政府补助	84,960.00	7,080.00
进项税加计抵减	146,304.43	167,136.30
直接减免的增值税		279,275.07
个税手续费返还	52,198.27	27,206.30
残保金退税		3,977.35
合计	283,462.70	484,675.02

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造	84,960.00	7,080.00	与资产相关

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	11,779,174.18	-15,851,064.65
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	8,960,000.00	
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	909,883.34	
合计	21,649,057.52	-15,851,064.65

其他说明：

无

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	1,363,934.32	1,061,694.29
其他应收款坏账损失	1,784,487.00	1,107,599.14
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		
合同资产减值损失		
合计	3,148,421.32	2,169,293.43

其他说明：

无

72、资产减值损失

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
一、坏账损失		

二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	30,396,350.00	35,622,569.06
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	30,396,350.00	35,622,569.06

其他说明：

无

73、资产处置收益

√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
处置固定资产利得或损失	133,597.00	-3,724.45
合计	133,597.00	-3,724.45

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	1,103,691.86	62,861.36	1,103,691.86
违约金收入	411,287.50	179,265.00	411,287.50
其他	70,062.25	401,698.31	70,062.25
合计	1,585,041.61	643,824.67	1,585,041.61

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	67,691.86	12,561.36	与收益相关
2021 年现代服务业和会展业发展专项资金		50,000.00	与收益相关
培训补贴	900.00	300.00	与收益相关
留工补贴	11,500.00		与收益相关
优秀企业表彰资金	100,000.00		与收益相关
西咸新区激发消费者活力促进消费者增长奖补	566,600.00		与收益相关
稳经济保增长政策促进重点企业发展奖补资金	100,000.00		与收益相关
2022 年商贸流通发展专项资金促销费稳增长项目奖励	50,000.00		与收益相关
泾河新城特色活动补贴资金	7,000.00		与收益相关
泾河新城复工复产政策奖补资金	200,000.00		与收益相关

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	1,985.98	1,566.49	1,985.98
其中：固定资产处置损失	1,985.98	1,566.49	1,985.98
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	550,000.00	2,450,000.00	550,000.00
其他	1,136,959.32	3,129,547.56	1,136,959.32
合计	1,688,945.30	5,581,114.05	1,688,945.30

其他说明：

无

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	121,076,207.73	175,675,641.36

递延所得税费用	-15,796,943.80	-62,281,194.98
合计	105,279,263.93	113,394,446.38

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	153,046,121.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,956,918.16
子公司适用不同税率的影响	12,473,203.60
调整以前期间所得税的影响	823,786.86
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,642,535.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	67,522,042.63
税法规定的额外可扣除费用	-4,139,222.76
所得税费用	105,279,263.93

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). 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	13,700,981.86	12,851,408.38
政府补助	1,103,691.86	493,281.91
企业间往来	34,909,652.58	12,657,333.15
营业外收入	368,720.41	651,714.91
合计	50,083,046.71	26,653,738.35

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 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	85,975,453.08	93,372,589.79
企业间往来	47,990,936.83	47,461,096.19

营业外支出	1,131,116.04	5,580,307.30
履约保证金支出		10,119,000.00
合计	135,097,505.95	156,532,993.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 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
上海舜杰投资发展有限公司		79,957,953.00
合计		79,957,953.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

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	47,766,857.15	111,411,658.56
加：资产减值准备	30,396,350.00	35,622,569.06
信用减值损失	3,148,421.32	2,169,293.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,953,690.84	42,875,205.27
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,924,923.75	6,936,088.89
长期待摊费用摊销	10,845,698.12	20,786,079.86
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）	-133,597.00	3,724.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,985.98	1,566.49
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	180,514,299.88	113,326,461.72

投资损失（收益以“－”号填列）	-21,649,057.52	15,851,064.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-15,640,782.16	-62,125,427.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-156,161.64	-155,767.05
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,660,871,012.27	-435,019,510.45
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-155,699,825.92	738,671,771.11
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-792,552,621.56	-855,629,006.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,023,591,193.51	-265,274,228.52
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	553,098,213.46	843,392,504.72
减：现金的期初余额	843,392,504.72	1,290,059,107.35
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	-290,294,291.26	-446,666,602.63

(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	553,098,213.46	843,392,504.72
其中：库存现金	453,565.12	402,609.27
可随时用于支付的银行存款	552,504,815.55	842,989,894.45
可随时用于支付的其他货币资金	139,832.79	1.00
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		
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	553,098,213.46	843,392,504.72

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、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,333,625.45	农民工工资保证金保函及履约保函； 海宸尊域二期人防车位监管户资金
应收票据		
存货	4,842,958,447.40	西安标牌市场及周边棚户区改造建设项目土地及在建房产抵押借款； 世贸铭城 DK-2 工程抵押借款； 国投置业商办楼抵押借款
固定资产	2,243,526,910.31	北方大厦 21-23 楼抵押借款； 西安和润奥莱商场抵押借款； 静安荟奥莱公园抵押借款； 中兴路 1738 号抵押借款；
无形资产	66,550,154.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
投资性房地产	127,776,989.28	北方大厦 1-20 楼抵押借款； 国投置业商办楼抵押借款
合计	7,311,146,126.44	/

其他说明：

无

82、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

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额

锅炉改造补贴	424,800.00	递延收益	84,960.00
稳岗补贴	67,691.86	营业外收入	67,691.86
培训补贴	900.00	营业外收入	900.00
留工补贴	11,500.00	营业外收入	11,500.00
优秀企业表彰资金	100,000.00	营业外收入	100,000.00
西咸新区激发消费者活力促进消费者增长奖补	566,600.00	营业外收入	566,600.00
稳经济保增长政策促进重点企业发展奖补资金	100,000.00	营业外收入	100,000.00
2022 年商贸流通发展专项资金促销费稳增长项目奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
泾河新城特色活动补贴资金	7,000.00	营业外收入	7,000.00
泾河新城复工复产政策奖补资金	200,000.00	营业外收入	200,000.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、其他

适用 不适用

八、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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号801-11室	房地产开发、经营，物业管理	100.00		设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号2101-04室	房地产开发，经营，委托销售，旧区改造，城市规划咨询服务，经济信息服务，建筑装潢材料，日用百货，五金交电。		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号2301-2室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号801-16室	房地产开发、经营，物业管理		70.00	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号2301-03室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	上海市松江文汇路1128号501室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海街道泉海路53号	房地产开发、经营，物业管理，酒店管理，房产中介		100.00	同一控制合并
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售；物业管理；商业综合体管理服务		51.00	非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	陕西省西咸新区泾河新城泾	锂及锂产品的技术研发、加工、销售，房地产开发		100.00	非同一控制合并

		晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元1层10000室				
陕西春秋庄园农业科技有 限公司	西安市	陕西省西咸新区泾河新城静安国际万国荟	葡萄的种植、葡萄酒的研发		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开 发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城产业孵化中心4号楼3层	房地产开发、销售；物业管理；商业综合体管理服务		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开 发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元1层10002室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸馨城建设开 发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元1层10003室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸铭城建设开 发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元2层	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
上海藏投酒店有 限公司	上海市	上海市静安区中兴路1738号	住宿业	100.00		同一控制合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据《合作框架协议》，西安和润的个人股东唐和平持有的 8% 的股东权利（受益权除外）由西藏城投行使。

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(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
上海越秀置业有限公司	30.00	58,277.80		5,413,895.76
西安和润置业有限公司	49.00	-69,538,019.58		-91,972,634.02

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（受益权除外）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: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
上海越秀置业有限公司	18,678,920.44		18,678,920.44	632,601.24		632,601.24	18,346,898.67		18,346,898.67	494,838.80		494,838.80
西安和润置业有限公司	3,380,673,577.36	1,062,809,725.46	4,443,483,302.82	4,122,528,390.24	508,654,165.68	4,631,182,555.92	4,061,594,568.53	11,566,193.90	4,073,160,762.43	2,856,368,913.38	1,262,576,776.48	4,118,945,689.86

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海越秀置业有限公司	1,226,389.49	194,259.33	194,259.33	595,310.44	1,887,033.56	666,975.20	666,975.20	-248,332.12
西安和润置业有限公司	42,546,861.31	-	-	-	78,023,209.36	-	-	-
		141,914,325.67	141,914,325.67	150,522,756.51		14,793,064.96	14,793,064.96	462,699,751.71

其他说明:
无

(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

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：

无

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：

无

(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	338,979,537.01	110,537,208.83
非流动资产	805,420,669.23	809,666,326.14
资产合计	1,144,400,206.24	920,203,534.97
流动负债	1,268,468,554.75	1,070,337,717.90
非流动负债	800,000.00	800,000.00
负债合计	1,269,268,554.75	1,071,137,717.90

少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-124,868,348.51	-150,934,182.93
按持股比例计算的净资产份额	-51,196,022.90	-61,883,015.00
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	121,402,456.23	110,715,464.12
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	251,116,420.99	5,894,150.44
净利润	26,065,834.42	-33,666,327.84
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	26,065,834.42	-33,666,327.84
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(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	51,394,168.85	53,101,986.78
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,414,644.50	-618,650.32
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,414,644.50	-618,650.32

其他说明

无

(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

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
陕西国能新材料有限公司	-38,948,938.74	-13,413,296.22	-52,362,234.96
赛特(上海)商业管理有限公司	-3,161,789.56	-22,015.25	-3,183,804.81

其他说明

无

(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、与金融工具相关的风险

□适用 √不适用

十一、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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 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	94,080,000.00		10,999,795.51	105,079,795.51
(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	94,080,000.00		10,999,795.51	105,079,795.51
(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

本公司持续第一层次公允价值计量项目主要包括其他权益工具投资中已上市公司股权，根据上海证券交易所最后一个交易日的收盘价确定。

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	10,999,795.51	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	11,017,802.65				-18,007.14					10,999,795.51	

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

十二、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 (%)

上海市静安区国有资产监督管理委员会	海防路 421 号 3 号楼	机关法人		47.78	47.78
-------------------	----------------	------	--	-------	-------

本企业的母公司情况的说明

无

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：

无

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“六、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

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、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

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

其他说明

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
上海北方企业（集团）有限公司	集团同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海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	公司董事长陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事

其他说明

无

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	1,625,643.20			1,664,008.44

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

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	房产	185,328.48	183,480.00

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
------	------	-------	-------	------------

上海国投置业有限公司	599,941,750.00	2025/5/26	2027/5/25	否
陕西世贸铭城建设开发有限公司	200,000,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
陕西世贸之都建设开发有限公司	416,666,666.67	2025/6/14	2028/6/13	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

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	249,203,111.92	2013/1/23	实际还款日	利率 4.90%

(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	856.71	808.80

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	上海海爽实业发展有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	上海和田城市建设开发	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00

	公司职工技 术协会				
--	--------------	--	--	--	--

(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	11,641,424.70	9,924,982.94
其他应付款			
	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00	2,457,222.00
	上海北方企业(集团)有限公司	419,406,392.56	407,270,077.96
	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	279,781.60
	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□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、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 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

(1) 截至2022年12月31日,公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

- (2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- (3) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- (4) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。
- (5) 截至 2022 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。
- (6) 其他重大财务承诺事项:
抵押资产情况:

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
北方大厦	固定资产	3,026,217.73	2021.12.14 至 2036.12.01	天目中路 380 号	宁波银行 长宁支行	19,000.00	17,770.00	07009DY0120076	沪房地闸字 (2009) 第 000857 号
	投资性房地产	19,591,846.05	2021.12.14 至 2036.12.01					07000DY2017B616	
商办楼	存货	1,463,251,292.69	2021.11.25 至 2025.5.25	虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号	光大银行 上海静安 支行	60,000.00	59,994.18	3655082020001-2	沪(2021) 静字不动产 权第 025033 号、 沪(2021) 静字不动产 权第 025034 号"
	投资性房地产	108,185,143.23							
中兴路 1738 号全幢 房产及 土地	固定资产	290,683,762.81	2020.6.24 至 2035.6.23	上海市静安区 中兴路 1738 号全幢房产及 土地	中国工商 银行股份 有限公司 中国建设 银行股份 有限公司 上海第六 支行	48,000.00	43,970.07	09202000002201	沪房地静字 (2016) 第 021443 号
	无形资产	66,550,154.00						ZGE2022007	
标牌市 场及周 边棚户 区改造 建设项 目土地 及在建 房产	存货	4,101,706,026.24	2020.1.8 至 2024.12.31	标牌市场及周 边棚户区改造 建设项目土地 及在建房产	交通银行 股份有限 公司西安 甜水井街 支行	100,000.00	62,690.00	08200101-1	陕(2019) 西安市不动 产权第 0024828 号 陕(2019) 西安市不动 产权第 0023357 号
	存货/ 固定资 产		2020.5.21 至 2025.5.21					120,000.00	
世贸铭 城 DK- 2 工程	存货	351,634,373.44	2021.9.17 至 2024.9.17	陕西世贸铭城 建设开发有 限公司所拥 有的国有建 设用地使用 权陕(2018) 泾阳县不动 产权第 0000255 号 及对应的地 上建筑物 16 号楼、18 号 楼、19 号楼 共计 303 个 单元	中信银行 股份有限 公司西安 明德门支 行	65,000.00	20,000.00	2021 信银西明抵字 第 0077 号	陕(2018) 泾阳县不动 产权第 0000255 号
静安荟 奥莱公 园	固定资产	876,183,684.80	2022.5.25 至 2028.5.25	成长湾乐园、 国际 A 馆、国 际 B 馆、国际 C 馆、韩国 馆、欧美 A 馆、欧美 B 馆、日本馆、 中国馆	中航国际 租赁有限 公司	50,000.00	41,666.67	ZHZL(21)06HZ059- DY001	陕(2019) 西咸新区不 动产第 0000228- 0000230 号、 陕(2019) 西咸新区不 动产第 0000258 号、 陕(2019) 西咸新区不 动产第 0000224-

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
									0000226号、 陕(2019)西咸新区不动产权第0000231号、 陕(2020)西咸新区不动产权第0000172号

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

十五、 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	/	/	/
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	/	/	/
自然灾害	/	/	/
外汇汇率重要变动	/	/	/

1、2023年1月18日，本公司及本公司控股孙公司西安和润置业有限公司（以下简称“西安和润”）与前海兴邦金融租赁有限责任公司（以下简称“兴邦金租”）三方共同签署编号为“兴邦金租（2023）租字第（0026）号”《融资租赁合同》。兴邦金租通过售后回租方式向本公司及西安和润支付4亿元租赁物价款，该项融资未设定额外的抵押担保条件；售后回租标的物为西安和润经营的西安静安荟生活奥特莱斯内在用的共计433项固定资产；该项融资的用途为偿还借款及补充营运资金；租赁利率为浮动利率，依照2022年12月20日公布的5年期LPR加100BP确定，合同签订时租赁利率为5.3%，该租赁利率调整周期为按日历年调整；该合同起租日为2023年2月1日，分5期按合同约定支付租金，最后一期租金支付日为2024年8月15日；合同应付租金总额为420,596,388.89元，履约保证金为2,000万元，不收取手续费，租赁物留购价款为100元。截止本报告日，本公司已收到扣除保证金后的租赁物价款3.8亿元。

2、2023年1月20日，公司的权益法投资单位西藏国能矿业发展有限公司（以下简称国能矿业）收到西藏自治区生态环境厅《关于暂停审批西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（改扩建）6万吨锂盐矿业资源（3万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响评估书的通知》（以下简称“《通知》”），其主要内容为：《西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（改扩建）6万吨锂盐矿业资源（3

万吨工业级氢氧化锂)开发利用项目环境影响报告书》(以下简称《报告书》)针对项目实施对生态环境可能造成的影响分析和提出的对策措施针对性和有效性不足,不足以支撑行政审批。根据《建设项目环境保护管理条例》有关要求,西藏自治区生态环境厅决定暂停审批《报告书》。待《报告书》严格按照自治区环境工程评估中心组织的专家审查会评审意见修改,专题会提出的上述《报告书》存在的问题得以补充完善,达到项目环评审批条件后,再按规定程序报生态环境厅审批。同时,《报告书》未依法经生态环境厅批准前不得开展项目建设。国能矿业收到该《通知》后,公司立即督促其针对《通知》中提出的问题抓紧落实相关工作。国能矿业表示将会同《报告书》编制单位积极整改相关问题,待材料完善后再按规定程序将《报告书》报西藏自治区生态环境厅审批。在审批通过前,国能矿业不会开展该项目建设。

3、本公司子公司上海藏投酒店有限公司因经营需要,拟对上海北方智选假日酒店(HolidayInnExpress)进行整体改建并改牌升级为假日酒店(HolidayInn),2023年1月18日开始停止对外营业,预估整体改建期限为10-12个月,改建完成后将正式对外营业。

2、利润分配情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

拟分配的利润或股利	13,114,571.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

十六、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、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、西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司原持有的龙木措采矿权证 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，龙木措采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2024 年 4 月 6 日。

2、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、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》，上海舜杰将其持有的西安和润的 31%股权（合计 1,550 万元）质押给北方城投，双方已于 2019 年 11 月 1 日办妥股权出质登记手续。

十七、 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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	

1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	5,656,263.86
3 年以上	
3 至 4 年	40,157,102.63
4 至 5 年	79,707,939.63
5 年以上	
合计	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 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
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：										
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	/		/	125,521,306.12	125,521,306.12	/		/	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		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
陕西世贸之都建设开发有限公司	125,521,306.12		
合计	125,521,306.12		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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

(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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款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		
合计	125,521,306.12		

其他说明

无

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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	172,852,972.63	172,852,972.63
其他应收款	5,166,000,721.53	4,671,651,121.70
合计	5,338,853,694.16	4,844,504,094.33

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). 坏账准备计提情况

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	172,852,972.63	172,852,972.63
合计	172,852,972.63	172,852,972.63

(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	172,852,972.63	4-5年		否
合计	172,852,972.63	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	5,165,994,073.53
1 年以内小计	5,165,994,073.53
1 至 2 年	7,000.00
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	257,000.00
合计	5,166,258,073.53

(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	5,165,993,873.53	4,671,644,191.70
其他	264,200.00	264,000.00
合计	5,166,258,073.53	4,671,908,191.70

(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)	
2022年1月1日余额	257,070.00			257,070.00
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	282.00			282.00

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	257,352.00			257,352.00

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	257,070.00	282.00				257,352.00
合计	257,070.00	282.00				257,352.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	往来款及借款	3,204,912,295.67	1年以内	62.04	
上海国投置业有限公司	往来款及借款	1,768,891,948.01	1年以内	34.24	
陕西世贸之都建设开发有限公司	往来款及借款	97,426,388.89	1年以内	1.89	
西安和润置业有限公司	往来款及借款	94,763,240.96	1年以内	1.83	

西藏鑫辉商贸 有限公司	其他	250,000.00	5年以上	0.00	250,000.00
合计	/	5,166,243,873.53	/	100.00	250,000.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□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	133,602,936.02	7,307,315.00	126,295,621.02	123,147,228.82	7,307,315.00	115,839,913.82
合计	2,877,714,006.94	7,307,315.00	2,870,406,691.94	2,867,258,299.74	7,307,315.00	2,859,950,984.74

(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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

上海北方城市发展投资有限公司	2,289,185,989.67			2,289,185,989.67		
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25			454,925,081.25		
合计	2,744,111,070.92			2,744,111,070.92		

(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	本期增减变动							期末余额	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
西藏国能矿业发展有限公司	110,715,464.12			10,686,992.11					121,402,456.23	
西藏旺盛投资有限公司	5,124,449.70			-231,284.91					4,893,164.79	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00								7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司										
小计	123,147,518.82			10,455,707.20					133,602,936.02	7,307,315.00

	228.82										
合计	123,147,228.82			10,455,707.20						133,602,936.02	7,307,315.00

其他说明：
无

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	88,005,324.43	5,814,719.55	75,678,354.63	5,674,556.45
其他业务	1,930,111.10	2,045,917.75	1,791,326.81	1,898,803.10
合计	89,935,435.53	7,860,637.30	77,469,681.44	7,573,359.55

(2). 合同产生的收入的情况

□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

其他说明：
无

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	10,455,707.20	-18,852,942.70
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	909,883.34	
合计	11,365,590.54	-18,852,942.70

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、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
非流动资产处置损益	133,597.00	/
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,188,651.86	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金	909,883.34	/

融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,009,092.85	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	/
减：所得税影响额	109,114.40	/
少数股东权益影响额	-172,052.03	/
合计	1,285,976.98	/

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

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	3.14	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.11	0.14	0.15

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：2023年4月27日

修订信息

适用 不适用