

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 2023 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、众华会计师事务所（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2023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0.10元（含税），预计共分配利润为9,515,868.65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.....	39
第六节	重要事项.....	41
第七节	股份变动及股东情况.....	55
第八节	优先股相关情况.....	60
第九节	债券相关情况.....	61
第十节	财务报告.....	65

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	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
会计师事务所	指	众华会计师事务所（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（www.stcn.com/xinpi）； 证券日报（xinpi.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	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室
	签字会计师姓名	王颀麟、王玮明

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	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
营业收入	2,395,275,424.62	2,456,478,712.77	-2.49	2,514,457,791.46
归属于上市公司股东的净利润	61,992,616.46	117,246,598.93	-47.13	118,460,167.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,227,561.81	115,960,621.95	-46.34	122,548,177.49
经营活动产生的现金流量净额	-565,799,092.18	1,023,591,193.51	不适用	-265,274,228.52
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	3,824,717,287.43	3,779,625,303.21	1.19	3,687,586,103.03
总资产	13,506,858,882.07	13,944,528,203.38	-3.14	14,587,468,546.71

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	0.08	0.14	-42.86	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.14	-42.86	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.08	0.14	-42.86	0.15
加权平均净资产收益率(%)	1.63	3.14	-1.51	3.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.64	3.11	-1.47	3.37

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

受房地产行业及项目周期影响，本年利润下降幅度较大。

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、2023 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	630,634,233.87	357,003,826.40	446,106,991.12	961,530,373.23
归属于上市公司股东的净利润	27,908,663.77	12,115,863.73	21,482,519.23	485,569.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,847,062.31	12,160,396.26	21,126,441.70	1,093,661.54
经营活动产生的现金流量净额	-640,987,076.36	-50,491,755.97	-56,739,981.73	182,419,721.88

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	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	32,080.85	/	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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	271,982.85	/	1,188,651.86	117,100.13
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融	-36,524.06	/	909,883.34	

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
资产和金融负债产生的损益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	- 338,111.29	/	- 1,009,092.85	- 4,569,714.49
减：所得税影响额	66,390.96	/	109,114.40	-368,329.15
少数股东权益影响额（税后）	97,982.74	/	-172,052.03	
合计	- 234,945.35	/	1,285,976.98	- 4,088,009.66

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

适用 不适用

十一、 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	105,079,795.51	100,031,719.94	-5,048,075.57	-
合计	105,079,795.51	100,031,719.94	-5,048,075.57	-

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

2023 年，是全面贯彻党的二十大精神开局之年，中国经济顶住外部压力、克服内部困难，在战胜挑战中不断发展壮大。公司根据 2023 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，保障资金安全，确保公司稳健运营。

房地产开发方面：公司泉州海宸尊域（三期）项目在 2023 年二季度竣工，公司在建项目主要在陕西西安，包括西安和润 DK1、西安世贸铭城 DK1-DK3、世贸馨城 DK1-DK2、世贸新都项目等，合计在建建筑面积约 104.21 万平方米。

房地产销售方面：公司继续加大资金回笼力度，主要在售房源为西安静安广场商办部分、西安璟宸尊域府、西安崇文尊域万樾府、西安崇文尊域天宸府、福建泉州海宸尊域（一期）、福建泉州海宸尊域（二期）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 10.44 亿元，销售面积 5.52 万平方米。

二、多元协同，提升资产运营效率

报告期内，公司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：实体线下消费逐步回归正轨，但商业项目仍面临消费下行的趋势，存在一定的困难和压力，对此，商管公司克服困难，积极采取应对措施。一方面加强项目经营指标分解，从经营重点环节和经营细节入手，对品牌货品、宣传、活动力度进行调整；另一方面随时关注市场变化和自身项目销售情况，保持招商力度，西咸及北关奥莱共计完成签约商户 46 支，完成招商面积 6932 平方米；此外还围绕开源节流加强自营工作，多种手段加快自营名品工作的销售，积极采取办法增加销售，今年共策划 9 场特卖及外展活动。

酒店运营方面：上海北方智选假日酒店于 2023 年 1 月份停业装修，从智选假日品牌升级至假日品牌，同时更名为上海静安假日酒店，待完成装修及品牌升级后重新开放。泉州东海假日酒店自 2023 年 1 季度开始筹备开业，酒店自 2024 年 2 月 4 日起正式运营，拥有 202 间高级客房及套房，可同时接待人数逾 400 人，运营期间以满负荷状态顺利完成春节游客接待。

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。2023 年锂盐市场价格处于下行区间，国能矿业调整经营策略，逆周期加大对产线的投资。

1、结则茶卡 3 万吨工业级氢氧化锂项目：2023 年 7 月，西藏国能矿业发展有限公司收到了西藏自治区生态环境厅关于 3 万吨工业级氢氧化锂项目的环评批复，在前期准备工作已就绪的前提下，国能矿业启动了首期 3300 吨氢氧化锂的产线建设。

2、结则茶卡 3 万吨电池级碳酸锂项目：国能矿业目前正在优化工艺技术路线、推进报批相关行政许可手续等。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。

3、龙木错 7 万吨碳酸锂项目：国能矿业在 2023 年内通过了 7 万吨碳酸锂项目的可行性研究报告及开发利用方案的专家评审，随后在 2024 年初启动了环境影响评估报告的公示及报批工作。该项目采用的铝系粉体提锂技术列入西藏自治区科技厅重大科技专项。

同时，结则茶卡原卤吸附年产 300 吨中试产线自 2023 年年初开始通水运行，目前正持续对产线进行整改，提升设备运行参数和产量水平，为龙木错 7 万吨碳酸锂项目设备选型定型提供重要参考，为结则茶卡提供新的可行工艺路线，也为今后大产线的冬季生产积累经验。

2023 年，国能矿业全年共产出锂精矿约 1300 吨，中试车间共产出锂盐近百吨。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行政审批等工作，并推进两湖扩能产线建设及能源建设，加强后勤保障、安全生产、人力资源管理、公共关系管理和资金准备等各项工作。

二、报告期内公司所处行业情况

2023 年，房地产行业投资信心仍未改善，较 2022 年降幅进一步扩大，开发投资增速处于历史较低水平。2023 年，全国房地产开发投资约 11.09 万亿元，同比下降 9.6%。其中，住宅投资约 8.38 万亿元，同比下降 9.3%。虽然 2023 年政策仍维持宽松局面，且热点城市重磅政策落地，但市场预期降低，房企投资相对谨慎，新开工仍维持较大降幅，拿地规模降低，带动了投资增速持续走弱。

政策方面，整体融资环境宽松，房企融资成本降低，“三支箭”齐发支持房地产市场的合理融资，国企、央企及优质民企更具备融资优势。进入 9 月份，央行频频发声，一视同仁满足民营房企的合理融资需求，并制定出“三个不低于”。虽然诸多金融支持政策，由于缺少执行细则、容错免责机制等原因，导致基层落实不到位，房企资金压力并未得到根本缓解。

市场方面，房地产行业投资信心仍未改善，2023 年商品房市场表现不及 2022 年。全国商品房销售面积约 11.17 亿平方米，同比下降 8.5%，创 2012 年以来新低；全国商品房销售额约 11.66 万亿元，同比下降 6.5%，销售额创 2016 年以来新低。虽然政策端出现较大改善，购房者购房成本较低，但新房市场面临房企信用风险，项目交付风险，购房者对于购买期房较为谨慎；而且购房者信贷增长仍然乏力，购房者加杠杆购房意愿羸弱。仍亟需进一步细化落实的支持政策，提振购房者信心。

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

面对房地产行业监管调控持续加码，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、副总经理王柏东先生、副总经理唐耀琪先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。除此之外，上海藏投酒店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该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 2,395,275,424.62 元，实现利润总额 57,852,623.43 元，实现归属于上市公司股东的净利润 61,992,616.46 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	2,395,275,424.62	2,456,478,712.77	-2.49
营业成本	1,591,555,231.41	1,683,665,598.51	-5.47
销售费用	88,010,803.39	107,920,758.20	-18.45
管理费用	151,242,946.70	143,503,002.08	5.39
财务费用	142,202,159.60	172,624,488.84	-17.62
研发费用	-	-	/
经营活动产生的现金流量净额	-565,799,092.18	1,023,591,193.51	/
投资活动产生的现金流量净额	32,343,499.21	-81,393,528.05	/
筹资活动产生的现金流量净额	514,464,994.19	-1,232,491,956.72	/

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收回的投资金额增加，购建长期资产支付的金额减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新增了较多长期及短期借款。

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	2,284,984,013.66	1,564,052,662.66	31.55	-1.77	-5.68	增加 2.84 个百分点
商场经 营	68,091,131.62	7,910,149.44	88.38	36.15	7.56	增加 3.09 个百分点
客房餐 饮收入	2,093,558.46	158,889.22	92.41	-96.09	-97.38	增加 3.73 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	1,297,015,882.84	919,320,440.52	29.12	-15.76	-18.00	增加 1.94 个百分点
海宸尊 域	875,423,810.69	536,253,102.29	38.74	14.11	2.68	增加 6.81 个百分点
静安广 场	106,560,945.89	105,603,677.84	0.90	620.12	725.97	减少 12.70 个百分点
上海存 量项目	5,983,374.24	2,875,442.01	51.94	38.17	47.78	减少 3.13 个百分点
商场经 营	68,091,131.62	7,910,149.44	88.38	36.15	7.56	增加 3.09 个百分点
客房餐 饮收入	2,093,558.46	158,889.22	92.41	-96.09	-97.38	增加 3.73 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	174,652,077.51	113,513,827.28	35.01	169.48	463.62	减少 33.92 个 百分点
泉州	875,423,810.69	536,253,102.29	38.74	14.11	2.68	增加 6.81 个百分点
上海	1,305,092,815.54	922,354,771.75	29.33	-18.31	-18.32	增加 0.01 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区的说明

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、三期,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;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	/	1,564,052,662.66	98.27	1,658,156,505.48	98.48	-5.68	/
商场经营	/	7,910,149.44	0.50	7,354,478.20	0.44	7.56	/
客房餐饮收入	/	158,889.22	0.01	6,064,892.08	0.36	-97.38	上海藏投酒店停业装修
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	/	919,320,440.52	57.76	1,121,184,713.71	66.59	-18.00	/
海宸尊域项目	/	536,253,102.29	33.69	522,240,606.12	31.02	2.68	/
静安广场	/	105,603,677.84	6.64	12,785,478.06	0.76	725.97	本期销售增加
上海存量项目		2,875,442.01	0.18	1,945,707.59	0.12	47.78	/
商场经营	/	7,910,149.44	0.50	7,354,478.20	0.44	7.56	/
客房餐饮收入	/	158,889.22	0.01	6,064,892.08	0.36	-97.38	上海藏投酒店停业装修

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 89,063.33 万元，占年度销售总额 37.18%；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 65,708.22 万元，占年度采购总额 49.08%；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	2023 年	2022 年	增减变动(%)
销售费用	88,010,803.39	107,920,758.20	-18.45
管理费用	151,242,946.70	143,503,002.08	5.39
财务费用	142,202,159.60	172,624,488.84	-17.62

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	2023 年	2022 年	增减变动(%)
经营活动产生的现金流量净额	-565,799,092.18	1,023,591,193.51	/
投资活动产生的现金流量净额	32,343,499.21	-81,393,528.05	/
筹资活动产生的现金流量净额	514,464,994.19	-1,232,491,956.72	/
净现金流量	-18,990,598.78	-290,294,291.26	/

(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
应收账款	19,547,719.38	0.14	14,495,201.00	0.10	34.86	主要系本期末商场经营在途资金增加
长期股权投资	76,982,688.92	0.57	172,796,625.08	1.24	-55.45	主要系本期北方小贷公司股权转让及国能矿业当年度亏损
投资性房地产	425,201,376.75	3.15	164,300,806.80	1.18	158.79	主要系本期完工项目转入
在建工程	293,153,912.07	2.17	89,812,970.91	0.64	226.40	主要系上海藏投酒店装修改造转入在建工程
合同负债	836,824,990.19	6.20	1,879,090,832.67	13.48	-55.47	主要系以前年度预售房款于本期结转收入
应付职工薪酬	3,111,067.09	0.02	4,942,044.32	0.04	-37.05	主要系上海藏投酒店停业装修,年末职工薪酬减少
应交税费	331,173,547.69	2.45	251,122,533.67	1.80	31.88	主要系计提土增税增加
其他应付款	2,873,273,727.33	21.27	937,656,800.31	6.72	206.43	主要系原委贷转为关联方企

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
						业借款

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	29,577,696.82	人防车位监管户资金及履约保函
存货	6,083,869,281.08	银行贷款抵押
固定资产	857,866,451.64	银行贷款抵押
投资性房地产	397,426,734.62	银行贷款抵押
无形资产	64,861,778.00	银行贷款抵押
在建工程	293,153,912.07	银行贷款抵押
合计	7,726,755,854.23	/

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	15.55
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	3,650.24
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	13,970.94
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	6,730.46
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	8,942.28
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	7,511.22
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	3,749.58
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	45,279.36
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	-

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

2023 年年度报告

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	42,366.14	10,443.42	6,861.68	10,656.09	3,904.73
2	陕西西安	璟宸尊域府	住宅	72,296.28	34,471.97	-	-	42,677.48
3	陕西西安	崇文尊域万樾府	住宅	37,697.23	1,922.59	-	-	1,922.59
4	陕西西安	崇文尊域天宸府	住宅	22,357.58	414.25	-	-	414.25
5	福建泉州	海宸尊域(一期)	商住	38,299.27	2,276.50	2,986.17	4,002.48	500.49
6	福建泉州	海宸尊域(二期)	商住	6,242.16	271.38	271.38	492.90	-
7	福建泉州	海宸尊域(三期)	商住	5,565.10	-	71,158.57	83,047.00	-
8	上海松江	佘山和园	住宅	5,174.52	4,353.79	24,425.03	129,701.59	175.50
9	上海静安	桥东商办楼	商办	30,188.41	-	-	-	-
10	上海静安	存量项目	商业、住 宅、车位等	33,260.84	1,061.07	1,061.07	598.34	-

报告期内，公司共计实现销售金额 104,406.27 万元，销售面积 55,214.97 平方米，实现结转收入金额 228,498.40 万元，结转面积 106,763.90 平方米，报告期末待结转面积 28,891.93 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	84.07	100	否	/
3	上海静安	汾西路 38-2 号 101-104 室	商业	1,189.58	89.93	100	否	/
4	上海静安	普善路 115 号 101、102， 139 号 204 室	办公	997.83	149.74	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	1,816.96	244.23	100	否	/
7	上海静安	静安区虬江路 1355 弄	办公	12,248.40	2,027.10	100	否	/

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(%)
8	上海静安	共和新路 2989 弄 12 号地下 1 层 01、02 室	商业	843.17	38.09	100	否	/
9	上海静安	广延路 148 号	工业	662.45	95.39	100	否	/
10	陕西西安	静安荟奥莱公园	商业	19,251.00	885.31	100	否	/
11	陕西西安	静安荟生活奥莱	商业	33,365.94	1,604.54	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
622,611.00	4.56%	17,014.42

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	9,408.00	-	-224.00	-	-	-	-	9,184.00
合计	9,408.00	-	-224.00	-	-	-	-	9,184.00

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	-	/	9,408.00	-224.00	-224.00	-	-	-	9,184.00	其他权益工具投资
合计	/	/	-	/	9,408.00	-224.00	-224.00	-	-	-	9,184.00	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

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	45,054.58	32,409.07	148.57	-352.70
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	97,036.28	49,507.28	130,052.72	15,332.44
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	328,817.91	40,335.60	2,411.67	795.14
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	21,716.06	3,537.09	364.09	132.88
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	799,379.96	188,400.33	805.02	692.78
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	1,923.15	1,873.36	202.48	68.73
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	311,700.27	146,415.24	87,542.38	10,260.08
泉州藏投酒店有限公司	100%	住宿餐饮	住宿服务、餐饮服务、食品销售等	1,000.00	2,191.19	697.54	0.35	-302.46
上海北方荟商业管理有限公司	100%	商务服务	商业综合体管理服务等	1,000.00	2,588.07	0.16	-	0.16
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	100%	商务服务	商业综合体管理服务等	500.00	-	-	-	-
西安静安荟生活奥莱商业管理有	100%	商务服务	商业综合体管理服务等	500.00	-	-	-	-

2023 年年度报告

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
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	497,938.63	-32,304.88	15,245.03	-13,534.95
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	309,536.23	18,124.43	5.70	-2,190.62
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	3,989.94	1,815.44	-	-105.80
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、物业管理等	8,000.00	128,108.04	-50,430.96	3,527.51	-3,926.15
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	19,778.21	9,736.29	-	-52.68
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	116,299.59	3,463.24	-	-79.68
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	70,168.16	4,161.33	-	-279.13
上海藏投酒店有限公司	100%	住宿餐饮	旅馆、餐饮服务、食品流通等	1,000.00	100,401.16	50,928.02	209.36	-498.09
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	92,311.97	-23,446.76	20,098.51	-10,959.93
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	614.10	566.60	-	-45.68
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	2,832.05	-6,288.13	7.12	-1,051.91

2023 年年度报告

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
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	1.54	-319.50	-	-1.12

(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：预计政策将继续放宽，将进一步增强房地产市场的活力，二线城市可能全面放开限制性政策，一线城市也可能进行局部优化；同时，在“促进金融与房地产良性循环”要求下，企业端资金支持政策有望继续细化落实，企业融资环境有望得到改善；“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进，推动化解项目交付风险；各地土拍规则预计将继续放宽，带动土地市场活跃度提升；“三大工程”建设或是 2024 年增量政策重要着力点，相关政策有望加速落地。

新能源、新材料方面：2023 年中国新能源汽车产销分别为 958.7 万辆和 949.5 万辆，同比分别增长 35.8%和 37.9%，市场占有率达到 31.6%，高于上年同期 5.9 个百分点，未来市场需求仍保持中高速增长。2023 年碳酸锂价格处于下行区间，价格从年初的 50 万元每吨跌至年末的 10 万元每吨，但随着碳酸锂期货品种的设立，一方面提升了市场的流动性，一方面也为碳酸锂定价提供了参考依据，市场参与者能够更好进行价格发现与风险管理。合理的碳酸锂原料价格使得动力电池成本下降并保持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，2023 年中国动力电池出货量 630GWh，同比增长 31.4%。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及存量项目的去化，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

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 地块等项目的工程建设及销售去化；确保企业资金安全、拓宽融资渠道，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资金回笼；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，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，力争年内形成 1 万吨的产能并产出产品，同时确定剩余 2 万吨氢氧化锂产线的建设安排；另一方面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项目落地，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将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的步伐，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。报告期末，公司董事会由7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
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 6 日	审议通过《关于公司放弃优先购买权暨关联交易的议案》1 项议案
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 16 日	审议通过《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》等 12 项议案
2022 年年度股东大会	2023 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 26 日	审议通过《2022 年度董事会工作报告》等 7 项议案
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 8 月 21 日	www.sse.com.cn	2023 年 8 月 22 日	审议通过《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》等 5 项议案
2023 年第四次临时股东大会	2023 年 11 月 1 日	www.sse.com.cn	2023 年 11 月 2 日	审议通过《关于聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年年报审计机构和内控审计机构的议案》1 项议案

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	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	54	2022年02月	2024年05月	-	-	-	/	105.59	否
曾云	董事兼总经理	男	55	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	172.77	否
王信菁	董事	女	46	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	-	是
魏飞	董事（离职）	男	61	2021年05月	2023年07月	-	-	-	/	11.48	否
李武	董事	男	57	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	-	是
金鉴中	独立董事	男	65	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	15.59	否
狄朝平	独立董事	男	51	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	15.59	否
黄毅	独立董事	男	38	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	15.59	否
沈捷英	监事会主席	女	50	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	-	是
吴素芬	监事	女	56	2021年05月	2024年05月	150,000	150,000	-	/	-	是
潘梦芝	职工监事	女	32	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	18.29	否

姓名	职务	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
				月	月						
于隽隽	副总经理 (离职)	男	51	2021年05月	2023年03月	-	-	-	/	29.14	否
王柏东	副总经理 (离任)	男	48	2021年05月	2024年04月	-	-	-	/	91.82	否
程晓林	副总经理	男	42	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	85.11	否
吴昊	副总经理	男	50	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	132.67	否
唐耀琪	副总经理	男	44	2022年05月	2024年05月	-	-	-	/	103.56	否
廖婷	财务总监	女	39	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	52.50	否
刘颖	董事会秘书	女	35	2021年05月	2024年05月	-	-	-	/	47.54	否
合计	/	/	/	/	/	-	-	-	/	897.24	/

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。
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,陕西国能新材料有限公司董事长,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,上海北方企业(集团)有限公司总会计师、董事;现任西藏城市发展投资股份有限公司董事,上海数据港股份有限公司董事、总裁。

姓名	主要工作经历
魏飞	历任西藏城市发展投资股份有限公司独立董事、董事，于 2023 年 7 月辞职离任；现任清华大学化工系教授。
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会主席。
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，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，于 2023 年 3 月辞职离任；现任上海北方企业（集团）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，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，于 2024 年 4 月辞职离任；现任上海北方企业（集团）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，泉州市上实置业有限公司总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
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	-
	上海中油梅山海宁加油站有限公司	董事	2021 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	-
	西藏旺盛投资有限公司	董事兼总经理	2012 年 7 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	-
	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	-
王信菁	上海数据港股份有限公司	董事、总裁	2023 年 8 月	-
	上海北万置业有限公司	董事	2019 年 6 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	-

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
	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	-
	上海北万置业有限公司	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	西藏东沅企业管理有限公司	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	上海北方企业(集团)有限公司	副总经理	2023年3月	-
王柏东	上海北方企业(集团)有限公司	副总经理	2024年4月	-
	上海星舜置业有限公司	董事	2023年9月	-
程晓林	西藏国能矿业发展有限公司	监事	2012年9月	-
吴昊	西藏国能矿业发展有限公司	董事	2018年5月	-
	西藏龙辉矿业有限公司	法定代表人、执行董事	2023年8月	-
	陕西国能新材料有限公司	董事	2018年12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	2023年4月	-
	北京北方国能科技有限公司	董事	2018年11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。
---------------------	---

董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	董事会薪酬与考核委员会同意将关于董事、监事、高级管理人员报酬事项提交公司董事会审议。
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 897.24 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 897.24 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
魏飞	董事	离任	工作安排。详见 2023 年 7 月 22 日披露的《关于公司董事辞职的公告》（公告编号：2023-049）
于隽隽	副总经理	离任	工作调整。详见 2023 年 7 月 22 日披露的《关于副总经理辞职的公告》（公告编号：2023-015）
王柏东	副总经理	离任	工作调整。详见 2024 年 4 月 25 日披露的《关于副总经理辞职的公告》（公告编号：2024-013）

(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
第九届董事会第十次（临时）会议	2023 年 1 月 9 日	审议通过《关于公司及控股子公司共同开展融资租赁业务的议案》等 5 项议案
第九届董事会第十一次（临时）会议	2023 年 3 月 20 日	审议通过《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》等 13 项议案
第九届董事会第十二次（临时）会议	2023 年 4 月 13 日	审议通过《关于公司放弃优先购买权暨关联交易的议案》等 2 项议案
第九届董事会第十三次（定期）会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过《2022 年度董事会工作报告》等 12 项议案
第九届董事会第十四次（临时）会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过《关于公司前次募集资金使用情况专项报告的议案（修订稿）》等 3 项议案
第九届董事会第十五次（临时）会议	2023 年 6 月 12 日	审议通过《关于公司向宁波银行申请借款的议案》1 项议案
第九届董事会第十六次（临时）会议	2023 年 7 月 18 日	审议通过《关于公司全资子公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40% 股权的议案》1 项议案
第九届董事会第十七次（临时）会议	2023 年 8 月 4 日	审议通过《关于公司符合面向专业投资者公开发行

会议届次	召开日期	会议决议
次（临时）会议		公司债券条件的议案》等 6 项议案
第九届董事会第十八次（定期）会议	2023 年 8 月 30 日	审议通过《2023 年半年度报告及摘要》1 项议案
第九届董事会第十九次（临时）会议	2023 年 10 月 16 日	审议通过《关于聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年年报审计机构和内控审计机构的议案》等 2 项议案
第九届董事会第二十二次（定期）会议	2023 年 10 月 30 日	审议通过《2023 年第三季度报告》等 2 项议案
第九届董事会第二十二次（临时）会议	2023 年 11 月 24 日	审议《关于代理商品房销售暨关联交易的议案》1 项议案

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	12	12	9	0	0	否	4
曾云	否	12	12	9	0	0	否	5
王信菁	否	12	12	9	0	0	否	3
魏飞	否	7	7	5	0	0	否	0
李武	否	12	12	9	0	0	否	0
金鉴中	是	12	12	9	0	0	否	0
狄朝平	是	12	12	9	0	0	否	0
黄毅	是	12	12	9	0	0	否	0

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	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(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

(一) 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

专门委员会类别	成员姓名
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）、曾云、王信菁、李武

(二) 报告期内审计委员会召开 9 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
2023 年 1 月 9 日	审议《关于公司全资子公司向关联人出售商品房的议案》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 4 月 13 日	审议《关于公司放弃优先购买权暨关联交易的议案》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 4 月 27 日	审议《2022 年年度财务报告》等 7 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 4 月 27 日	审议《2023 年第一季度内部控制评价报告》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 7 月 18 日	审议《关于公司全资子公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40% 股权的议案》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 8 月 30 日	审议《2023 年半年度财务报告》等 2 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 10 月 16 日	审议《关于聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年年报审计机构和内控审计机构的议案》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 10 月 30 日	审议《2023 年第三季度财务报告》等 2 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无
2023 年 11 月 24 日	审议《关于代理商品房销售暨关联交易的议案》1 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

(三) 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
2023 年 4 月 27 日	审议《关于公司董事 2023 年薪酬的议案》等 2 项议案	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	无

(四) 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
2023 年 4 月 27 日	研究与讨论公司发展战略	审议通过会议事项。	无

(五) 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

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	341
在职员工的数量合计	357
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	30
销售人员	122
技术人员	33
财务人员	60
行政人员	62
酒店服务人员	50
合计	357
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	206
专科及以下	151
合计	357

(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

2022 年度利润分配方案已经 2023 年 5 月 25 日召开的公司 2022 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 0.016 元（含税），共计派发现金红利 13,114,571.90 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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预案

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）	0.10
每 10 股转增数（股）	-
现金分红金额（含税）	9,515,868.65
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	61,992,616.46
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（%）	15.35
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）	9,515,868.65
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（%）	15.35

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任期契约化考核管理，以协议约定开展年度和任期考核，并根据考核结果兑现薪酬和实施聘任，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，对《内部控制手册》进行了修订，同时根据公司业务板块的情况，及时对相应的制度或内控手册进行增补，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 2023 年 12 月 31 日，公司 2023 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

公司聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 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 30 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 2023 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2023年静安区“慈善联合捐”活动，根据上海市第二十九届“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。 2、根据《2023年静安区东西部协作和对口支援工作要点》，上市公司积极履行社会责任，对云南文山麻栗坡县八布乡哪灯村委员会定向捐赠用于“小学教学设备”及“产业道路、挡土墙建设”项目共计35万元。
物资折款（万元）	0	-
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	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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。	2009年12月	否	长期有效	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	2009年12月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			建项目（即：上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。承诺人将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。2) 在本次重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。3) 如上市公司认定承诺人或承诺人控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4) 承诺人保证严格遵守中国证监会、上海证券交易所的有关规范性文件及《公司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。						
	解决同业竞争	闸北区国资委	为进一步避免和消除上海城铭置业有限公司拟开发项目 295 地块侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，闸北区国资委于 2009 年 8 月出具了《关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函》，承诺在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50% 股权托管给上市公司或其控股子公司，即将除股权处置权以及股权收益权以外的其他股东权利全部托管给上市公司或其控股子公司，托管期限至 295 街坊 26 丘地块开发建设并销售完毕，并签署相关的股权	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			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。						
	解决关联交易	闸北区国资委	为减少和规范闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间的关联交易，闸北区国资委承诺：（1）在本次交易完成后，承诺人及其控制的企业将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。（2）承诺人及其控制的企业作为上市公司的实际控制人期间，不会利用其实际控制人地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。（3）承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。	2009年12月	否	长期有效	是	无	无
	其他	闸北区国资委	（1）相关承诺闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司已开发完成并基本销售完的项目，按最终税务清算结果，如北方城投及其下属子公司依法承担补交土地增值税的部分，由	2009年12月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			<p>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[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。（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</p>						

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			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。						
	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。	2009 年 12 月	否	长期有效	是	无	无
	解决土地等产权瑕疵	上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）	静安区国资委已就藏投酒店产证证载用途与实际用途存在差异可能引起的潜在法律后果出具不可撤销的承诺，承诺“100%股权的过程中及之后，若藏投酒店因上述产证证载用途与实际用途不一致之问题被有权主管部门处以行政处罚，因此给西藏城投造成的任何损失或不利后果由本单位以包括但不限于现金补偿的方式承担。”	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无
	解决关联交易	静安区国资委	静安区国资委出具了《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于西藏城市发展投资股份有限公司关联交易的承诺函》，作出如下承诺：（1）静安区国资委作为西藏城投的控股股东、实际控制人严格遵照法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》、西藏城投《公司章程》、《关联交易决策规则制度》中涉及关联交易的规定。（2）静安区国资委与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照国家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	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			资委与西藏城投关联交易进行表决时,依法履行回避表决的义务。						
	解决同业竞争	静安区国资委	为进一步规范和解决同业竞争问题,静安区国资委出具了《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》,作出如下承诺:“1)本单位及本单位所拥有控制权的其他企业,不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务。(2)如本单位及本单位拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动,则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求,则本单位拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。(3)在作为西藏城投的股东期间,本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务,亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会,本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。(4)如违反以上承诺,本单位愿意承担由此产生的全部责任,充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。”	2017年7月	否	长期有效	是	无	无
	解决土地	静安区国资委	静安区国资委就变更土地房产证载用途所需支付成本出具承诺:上海藏投酒店有限公司持有的沪房地静字(2016)	2017年7月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
	等产权瑕疵		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。						
	其他	静安区国资委	公司控股股东、实际控制人静安区国资委根据中国证监会相关规定，为公司填补回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：“本单位不越权干预西藏城投的经营管理活动，不侵占西藏城投的公司利益，切实履行对西藏城投填补回报的相关措施。”	2017 年 7 月	否	长期有效	是	无	无
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	闸北区国资委	本公司控股股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会直接及间接控股的公司中，上海苏河湾投资控股有限公司（下称“苏河湾控股”）及其控股子公司从事的 295 街坊 26 丘和 101 地块开发项目与本公司存在竞争关系。鉴于上述情况，本公司及本公司控股股东闸北区国资委拟采取的解决措施如下：1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：本公司拟继续托管 295 街坊 26 丘项目，并在该项目开发完毕后，由闸北区国资委督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上	2013 年 12 月	否	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			海城铭置业有限公司全部股权。101 地块项目继续由苏河湾控股自用，不用于销售等商业用途。同时，闸北区国资委承诺：（1）将上海城铭置业有限公司 50%的股权继续托管给西藏城投，同时，295 街坊 26 丘项目开发完毕后，将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权；（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。						

(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) 审批程序及其他说明

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

	原聘任	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）	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	100.7	100.7
境内会计师事务所审计年限	13	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	王颀麟、王玮明
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

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

保荐人	国泰君安证券股份有限公司	-
-----	--------------	---

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十九次（临时）会议以及公司 2023 年第四次临时股东大会审议通过，聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 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

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）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

公司接受关联方上海静安城市更新投资发展有限公司（简称“静安更新公司”）的委托，负责静安更新公司开发的洪南山宅 240 街坊项目的销售前期筹备工作，具体内容详见公司 2023 年

11月25日披露的《关于代理商品房销售暨关联交易的公告》（公告编号：2023-068）。根据项目的进度安排，静安更新公司继续委托公司进行后续营销代理事宜，具体内容详见公司2024年4月12日披露的《关于代理商品房销售暨关联交易进展的公告》（公告编号：2024-011）。

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

事项概述	查询索引
公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司向关联方转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司40%股权	《关于公司全资子公司转让上海闸北北方小额贷款股份有限公司40%股份暨关联交易的公告》（公告编号：2023-045）

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

事项概述	查询索引
公司与关联公司共同投资参股的公司西藏国能矿业发展有限公司（简称“国能矿业”）的其他股东，对外转让其持有国能矿业39%的股份，公司放弃优先购买权。	《关于公司放弃优先购买权暨关联交易的公告》（公告编号：2023-018）

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海北方企业（集团）有限公司	关联人（与公司同一董事长）	-	-	-	12	7	19
合计		-	-	-	12	7	19
关联债权债务形成原因		协议借款					
关联债权债务对公司的影响		有利于公司运营管理，补充流动资金。根据《上海证券交易所股票上市规则》（2023年8月修订）6.3.18条，上市公司与关联人发生的下列交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露：（二）关联人向上市公司提供资金，利率水平不高于贷款市场报价利率，且上市公司无需提供担保。上海北方企业（集团）有限公司向公司提供的借款满足该条款要求，该笔关联方借款免于按关联交易审议。					

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

□适用 √不适用

(六) 其他

□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															2,512,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）															3,662,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）															3,662,000,000
担保总额占公司净资产的比例（%）															99.73
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）															3,662,000,000
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）															3,662,000,000
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2023年12月31日，累计银行按揭总担保额度不超过63亿元。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、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、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

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)	70,526
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,570
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、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
上海市静安区国有资产监督管理委员会	-	391,617,705	47.78	-	无	-	国家
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	2,005,825	8,595,000	1.05	-	无	-	其他
南京长恒实业有限公司	-	4,650,338	0.57	-	无	-	境内非国有法人
白苗荣	400,000	4,541,017	0.55	-	无	-	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,213,516	3,832,775	0.47	-	无	-	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,251,994	3,718,754	0.45	-	无	-	境内自然人
郑彬	3,460,000	3,460,000	0.42	-	无	-	境内自然人
朱振国	-2,235,336	3,408,800	0.42	-	无	-	境内自然人
潘悦	3,100,000	3,100,000	0.38	-	无	-	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	713,700	2,910,671	0.36	-	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		
江苏陶朱私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	8,595,000			人民币普通股	8,595,000		

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	4,541,017	人民币普通股	4,541,017
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,832,775	人民币普通股	3,832,775
香港中央结算有限公司	3,718,754	人民币普通股	3,718,754
郑彬	3,460,000	人民币普通股	3,460,000
朱振国	3,408,800	人民币普通股	3,408,800
潘悦	3,100,000	人民币普通股	3,100,000
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	2,910,671	人民币普通股	2,910,671
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		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用 账户持股		期初转融通出借 股份且尚未归还		期末普通账户、信 用账户持股		期末转融通出借 股份且尚未归还	
	数量合计	比例 (%)	数量合 计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合 计	比例 (%)
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	2,196,971	0.27	482,100	0.06	2,910,671	0.36	637,400	0.08

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	新增	637,400	0.08	3,548,071	0.43

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	根据 2024 年 2 月 1 日《上海市静安区人民政府关于徐健等同志职务任免的通知》（静府任[2024]5 号）：龙芳任上海市静安区集体资产监督管理委员会主任；免去戴俊的上海市静安区集体资产监督管理委员会主任职务。2024 年 3 月 6 日，静安区二届人大常委会第二十次会议审议并表决通过了：任命龙芳为静安区国有资产监督管理委员会主任，免去其静安区投资促进办公室主任职务；免去戴俊的静安区国有资产监督管理委员会主任职务。

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

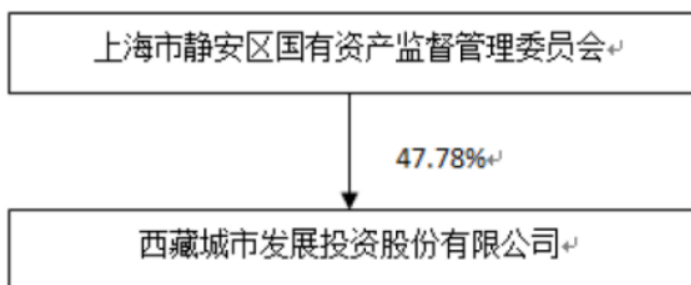
适用 不适用

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	根据 2024 年 2 月 1 日《上海市静安区人民政府关于徐健等同志职务任免的通知》（静府任[2024]5 号）：龙芳任上海市静安区集体资产监督管理委员会主任；免去戴俊的上海市静安区集体资产监督管理委员会主任职务。2024 年 3 月 6 日，静安区二届人大常委会第二十次会议审议并表决通过了：任命龙芳为静安区国有资产监督管理委员会主任，免去其静安区投资促进办公室主任职务；免去戴俊的静安区国有资产监督管理委员会主任职务。

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

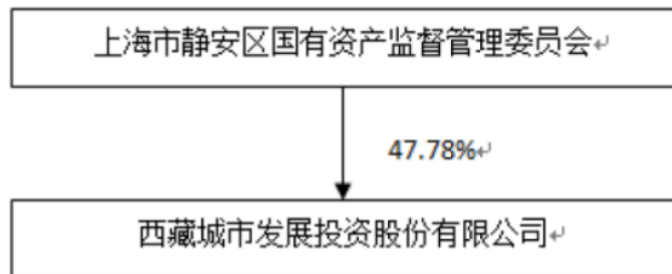
适用 不适用

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	3.80	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	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。报告期内，公司行使了“20 藏城发”的调整票面利率选择权。

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 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 2023 年 11 月 17 日支付了该债券自 2022 年 11 月 17 日至 2023 年 11 月 16 日期间的利息共 9,000,000 元（不含手续费）。
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）	该债券付息日为 2022 年至 2027 年每年的 9 月 7 日。公司于 2023 年 9 月 7 日支付了该债券自 2022 年 9 月 7 日至 2023 年 9 月 6 日期间的利息共 22,500,000 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

“20 藏城发”回售日为 2023 年 11 月 17 日，公司行使调整票面利率选择权，票面利率下调至 3.80%，投资者行使回售选择权，回售金额为 2.00 亿元，已全部完成转售，故本期债券后 2 年债券存续规模未发生变化。

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	2023 年	2022 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	62,227,561.81	115,960,621.95	-46.34	主要系受房地产行业及项目开发周期影响,随收入下降,本指标同时下降
流动比率	1.41	1.54	-8.44	
速动比率	0.15	0.16	-6.25	
资产负债率(%)	72.81	73.52	-0.71	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.08	-	
利息保障倍数	0.65	1.00	-35.00	主要系本期利润减少
现金利息保障倍数	-0.82	3.59	-122.84	主要系本期经营现金净流量为负
EBITDA 利息保障倍数	0.96	1.26	-23.81	
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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西藏城投 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）房地产销售收入的确认

1、事项描述

公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 5.26 所示，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

（1）与客户已签订合同；

（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；

（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。如财务报表附注 5.34 所述，2023 年度，公司营业收入为人民币 239,527.54 万元，其中房地产销售收入为人民币 228,498.40 万元，占公司营业收入的 95.40%。

由于公司的房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地

产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

（二）存货可变现净值的确认

1、事项描述

公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 5.5 所示，截止 2023 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 874,828.48 万元，占公司总资产比例约 64.77%。

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的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货可变现净值的确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

- 复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；

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 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对西藏城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西藏城投不能持续经营。

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

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

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

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

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

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王颀麟
（项目合伙人）

中国注册会计师：王玮明

中国，上海

2024 年 4 月 26 日

二、财务报表

合并资产负债表

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		563,685,311.50	583,431,838.91
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		19,547,719.38	14,495,201.00
应收款项融资			
预付款项		9,000,607.40	9,165,798.63
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		102,022,935.30	81,072,862.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		8,748,284,829.51	9,337,258,925.11
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		331,881,016.78	369,396,709.62
流动资产合计		9,774,422,419.87	10,394,821,336.11
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		76,982,688.92	172,796,625.08
其他权益工具投资		100,031,719.94	105,079,795.51
其他非流动金融资产			
投资性房地产		425,201,376.75	164,300,806.80
固定资产		2,197,794,566.21	2,420,035,782.58
在建工程		293,153,912.07	89,812,970.91
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		214,326,576.25	220,896,368.56
开发支出			
商誉			

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期待摊费用		25,198,937.52	27,052,202.60
递延所得税资产		170,781,584.77	163,974,904.63
其他非流动资产		228,965,099.77	185,757,410.60
非流动资产合计		3,732,436,462.20	3,549,706,867.27
资产总计		13,506,858,882.07	13,944,528,203.38
流动负债：			
短期借款		25,034,375.00	
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		1,374,272,235.96	1,681,182,126.58
预收款项		6,541,246.46	5,894,286.99
合同负债		836,824,990.19	1,879,090,832.67
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		3,111,067.09	4,942,044.32
应交税费		331,173,547.69	251,122,533.67
其他应付款		2,873,273,727.33	937,656,800.31
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		1,314,786,621.92	1,854,797,360.59
其他流动负债		149,120,063.94	131,014,685.31
流动负债合计		6,914,137,875.58	6,745,700,670.44
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		1,894,303,641.64	2,425,915,998.43
应付债券		806,094,582.58	805,656,336.62
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		198,176,025.24	250,580,430.79
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		247,800.00	332,760.00
递延所得税负债		21,855,489.86	23,275,442.15
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,920,677,539.32	3,505,760,967.99
负债合计		9,834,815,414.90	10,251,461,638.43
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

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
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		62,198,789.95	65,984,846.63
专项储备			
盈余公积		36,682,908.32	35,990,124.79
一般风险准备			
未分配利润		1,264,528,096.07	1,216,342,838.70
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		3,824,717,287.43	3,779,625,303.21
少数股东权益		-152,673,820.26	-86,558,738.26
所有者权益(或股东权益) 合计		3,672,043,467.17	3,693,066,564.95
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		13,506,858,882.07	13,944,528,203.38

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

2023 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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		83,910,206.92	174,782,017.82
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		1,064,150.94	
其他应收款		6,334,394,133.65	5,338,853,694.16
其中：应收利息			
应收股利		272,852,972.63	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		510,216.43	1,365,730.70
流动资产合计		6,545,400,014.06	5,640,522,748.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期股权投资		2,821,093,759.84	2,870,406,691.94
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		7,390.23	7,390.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
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		2,821,101,150.07	2,870,414,082.17
资产总计		9,366,501,164.13	8,510,936,830.97
流动负债：			
短期借款		25,034,375.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		17,000,000.00	15,805,008.17
预收款项			
合同负债		46,261,035.14	
应付职工薪酬		67,188.44	
应交税费		3,336,195.46	6,415,267.47
其他应付款		4,438,757,853.63	2,705,857,448.72
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		327,577,900.79	801,217,333.33
其他流动负债		3,738,964.86	
流动负债合计		4,861,773,513.32	3,529,295,057.69
非流动负债：			
长期借款			516,413,257.21
应付债券		806,094,582.58	805,656,336.62
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		806,094,582.58	1,322,069,593.83

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
负债合计		5,667,868,095.90	4,851,364,651.52
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		68,951,468.84	63,733,922.41
未分配利润		320,450,591.89	286,607,249.54
所有者权益（或股东权益）合计		3,698,633,068.23	3,659,572,179.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,366,501,164.13	8,510,936,830.97

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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		2,395,275,424.62	2,456,478,712.77
其中：营业收入		2,395,275,424.62	2,456,478,712.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,277,420,070.49	2,291,850,033.90
其中：营业成本		1,591,555,231.41	1,683,665,598.51
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		304,408,929.39	184,136,186.27
销售费用		88,010,803.39	107,920,758.20
管理费用		151,242,946.70	143,503,002.08
研发费用			
财务费用		142,202,159.60	172,624,488.84
其中：利息费用		146,401,081.81	180,514,299.88
利息收入		5,442,041.22	13,700,981.86
加：其他收益		174,218.92	283,462.70
投资收益（损失以“－”号填列）		-42,958,269.62	21,649,057.52

项目	附注	2023 年度	2022 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-48,393,745.56	11,779,174.18
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）		-4,576,235.49	-3,148,421.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,434,178.00	-30,396,350.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		32,080.85	133,597.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		58,092,970.79	153,150,024.77
加：营业外收入		1,652,919.40	1,585,041.61
减：营业外支出		1,893,266.76	1,688,945.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		57,852,623.43	153,046,121.08
减：所得税费用		61,975,088.97	105,279,263.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,122,465.54	47,766,857.15
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,122,465.54	47,766,857.15
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）		61,992,616.46	117,246,598.93
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-66,115,082.00	-69,479,741.78
六、其他综合收益的税后净额		-3,786,056.68	-10,453,505.36
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,786,056.68	-10,453,505.36
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,786,056.68	-10,453,505.36
（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		-3,786,056.68	-10,453,505.36
（4）企业自身信用风险公允价值变动			

项目	附注	2023 年度	2022 年度
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		-7,908,522.22	37,313,351.79
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		58,206,559.78	106,793,093.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-66,115,082.00	-69,479,741.78
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.08	0.14
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.08	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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		41,088,526.20	89,935,435.53
减：营业成本		6,921,852.25	7,860,637.30
税金及附加		295,737.40	640,941.12
销售费用		2,010,143.86	2,459,799.64
管理费用		12,024,668.45	11,472,615.88
研发费用			
财务费用		18,197,283.84	47,835,289.80
其中：利息费用		167,916,881.60	149,614,066.48
利息收入		150,106,855.77	101,832,361.72
加：其他收益		20,066.00	27,899.81
投资收益（损失以“－”号填列）		50,687,067.90	11,365,590.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-49,312,932.10	10,455,707.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

项目	附注	2023 年度	2022 年度
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）		-200,358.00	-282.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		52,145,616.30	31,059,360.14
加：营业外收入			
减：营业外支出		550,000.00	550,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,595,616.30	30,509,360.14
减：所得税费用		-579,848.04	3,831,694.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,175,464.34	26,677,665.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		52,175,464.34	26,677,665.93
（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		52,175,464.34	26,677,665.93
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			

项目	附注	2023 年度	2022 年度
(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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,471,991,181.26	2,943,257,942.35
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		24,491,540.87	50,125,181.86
收到其他与经营活动有关的现金		27,792,391.39	50,083,046.71
经营活动现金流入小计		1,524,275,113.52	3,043,466,170.92
购买商品、接受劳务支付的现金		1,585,860,350.35	1,299,098,812.39
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		79,071,001.77	72,547,362.73
支付的各项税费		276,721,094.56	513,131,296.34
支付其他与经营活动有关的现金		148,421,759.02	135,097,505.95

项目	附注	2023年度	2022年度
经营活动现金流出小计		2,090,074,205.70	2,019,874,977.41
经营活动产生的现金流量净额		-565,799,092.18	1,023,591,193.51
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		46,183,666.54	
取得投资收益收到的现金		6,672,000.00	12,669,883.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		48,114.03	156,352.00
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		52,903,780.57	12,826,235.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,560,281.36	94,219,763.39
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		20,560,281.36	94,219,763.39
投资活动产生的现金流量净额		32,343,499.21	-81,393,528.05
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		3,050,550,000.00	1,724,192,452.83
收到其他与筹资活动有关的现金		1,900,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,950,550,000.00	1,724,192,452.83
偿还债务支付的现金		4,149,102,684.59	2,609,468,870.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		286,982,321.22	347,215,538.94
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			
筹资活动现金流出小计		4,436,085,005.81	2,956,684,409.55
筹资活动产生的现金流量净额		514,464,994.19	-1,232,491,956.72
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		553,098,213.46	843,392,504.72

项目	附注	2023年度	2022年度
六、期末现金及现金等价物余额		534,107,614.68	553,098,213.46

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		80,324,063.61	2,045,917.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,762,682.55	4,979,855.17
经营活动现金流入小计		86,086,746.16	7,025,772.92
购买商品、接受劳务支付的现金		471,274.90	2,506,857.91
支付给职工及为职工支付的现金		44,162,840.11	13,659,638.26
支付的各项税费		2,339,059.99	12,875,872.06
支付其他与经营活动有关的现金		27,385,556.76	5,872,371.82
经营活动现金流出小计		74,358,731.76	34,914,740.05
经营活动产生的现金流量净额		11,728,014.40	-27,888,967.13
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			
投资活动现金流入小计			909,883.34
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
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	附注	2023年度	2022年度
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		925,000,000.00	1,020,792,452.83
收到其他与筹资活动有关的现金		2,159,268,152.07	170,379,095.04
筹资活动现金流入小计		3,084,268,152.07	1,191,171,547.87
偿还债务支付的现金		1,890,668,899.88	1,235,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		122,798,100.32	140,318,284.94
支付其他与筹资活动有关的现金		1,173,400,977.17	
筹资活动现金流出小计		3,186,867,977.37	1,376,118,284.94
筹资活动产生的现金流量净额		-102,599,825.30	-184,946,737.07
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		-90,871,810.90	-211,925,820.86
加：期初现金及现金等价物余额		174,782,017.82	386,707,838.68
六、期末现金及现金等价物余额		83,910,206.92	174,782,017.82

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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 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		65,984,846.63		35,990,124.79		1,216,342,838.70		3,779,625,303.21	- 86,558,738.26	3,693,066,564.95
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		65,984,846.63		35,990,124.79		1,216,342,838.70		3,779,625,303.21	- 86,558,738.26	3,693,066,564.95
三、本期增减变动金额 (减少以“一”号填列)							- 3,786,056.68		692,783.53		48,185,257.37		45,091,984.22	- 66,115,082.00	- 21,023,097.78
(一) 综合收益总额							- 3,786,056.68				61,992,616.46		58,206,559.78	- 66,115,082.00	- 7,908,522.22
(二) 所有者投入和减少资本															

2023 年年度报告

项目	2023 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		
优先 股		永续 债	其他											
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								692,783.53		-13,807,359.09		-13,114,575.56		-13,114,575.56
1. 提取盈余公积								692,783.53		-692,783.53				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-13,114,575.56		-13,114,575.56		-13,114,575.56
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														

2023 年年度报告

项目	2023 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												
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、本期末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		62,198,789.95		36,682,908.32		1,264,528,096.07		3,824,717,287.43	-152,673,820.26	3,672,043,467.17

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															
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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号							- 10,453,505.36		880,773.21		101,611,932.33		92,039,200.18	- 69,479,741.78	22,559,458.40

2023 年年度报告

项目	2022 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												
填列)															
(一) 综合收益总额						- 10,453,505 .36				117,246,598.9 3		106,793,093.5 7	- 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															

2023 年年度报告

项目	2022 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												
付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								880,773.21		-	15,634,666.60	-	14,753,893.39	-	14,753,893.39
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)										-	14,753,893.39	-	14,753,893.39	-	14,753,893.39

项目	2022 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												
的分配															
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															

项目	2022 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												
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															

2023 年年度报告

项目	2022 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														
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本期末余额	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

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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 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				63,733,922.41	286,607,249.54	3,659,572,179.45
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				63,733,922.41	286,607,249.54	3,659,572,179.45

2023 年年度报告

项目	2023 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							
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								5,217,54 6.43	33,843,3 42.35	39,060,88 8.78	
（一）综合收益总额									52,175,4 64.34	52,175,46 4.34	
（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								5,217,54 6.43	- 18,332,1 21.99	- 13,114,57 5.56	
1. 提取盈余公积								5,217,54 6.43	- 5,217,54 6.43		
2. 对所有者（或股东）的分配									- 13,114,5 75.56	- 13,114,57 5.56	
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											

2023 年年度报告

项目	2023 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							
(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	819,660,7 44.00				2,489,570 ,263.50				68,951,4 68.84	320,450, 591.89	3,698,633 ,068.23

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	819,660,7 44.00				2,489,570 ,263.50				61,066,1 55.82	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	819,660,7 44.00				2,489,570 ,263.50				61,066,1 55.82	277,351, 243.59	3,647,648 ,406.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,667,76 6.59	9,256,00 5.95	11,923,77 2.54
（一）综合收益总额										26,677,6 65.93	26,677,66 5.93
（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											

2023 年年度报告

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							
(三) 利润分配									2,667,76 6.59	- 17,421,6 59.98	- 14,753,89 3.39
1. 提取盈余公积									2,667,76 6.59	- 2,667,76 6.59	
2. 对所有者(或股东)的 分配										- 14,753,8 93.39	- 14,753,89 3.39
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	819,660,7 44.00				2,489,570 ,263.50				63,733,9 22.41	286,607, 249.54	3,659,572 ,179.45

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。本次发行新增股份已于 2018 年 3 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币 819,660,744.00 元。

2018 年 12 月 6 日，公司已完成非公开发行股份相关工商变更登记手续，并且已取得西藏自治区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

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 2024 年 4 月 26 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海北方城市发展投资有限公司
上海和田城市建设开发有限公司
上海国投置业有限公司
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
泉州藏投酒店有限公司
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
上海北方荟商业管理有限公司
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“第十节 九 合并范围的变更”和“第十节 十 在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。合并财务报表按照《企业会计准则讲解 2008》、财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）以及财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）中有关反向购买的规定编制，是子公司上海北方城市发展投资有限公司财务报表的延续。母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

8. 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。

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

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

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产

发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

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

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

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11. 金融工具

适用 不适用

1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

2 金融资产的分类

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

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

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

（1）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。

（2）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

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

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

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

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

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

5 金融工具的重分类

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

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

6 金融工具的计量

1) 初始计量

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

2) 后续计量

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

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

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

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

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

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

7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(2) 租赁应收款。

(3) 贷款承诺和财务担保合同。

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

2) 减值准备的确认和计量

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

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

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

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

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

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

3) 信用风险显著增加

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

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

4) 应收账款减值

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

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

应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收账款组合 1	账龄组合
应收账款组合 2	关联方组合
应收账款组合 3	其他组合

账龄组合预期信用损失率：

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

5) 其他应收款减值

按照 7.4) 中的描述确认和计量减值。

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

账龄组合预期信用损失率：

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	账龄组合
其他应收款组合 2	关联方组合
其他应收款组合 3	其他组合

8 利得和损失

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

1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。

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

2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

3) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。

4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

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

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

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

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

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

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

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

9 报表列示

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

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

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

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

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在“交易性金融负债”科目列示。

10 权益工具

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

12. 应收票据

适用 不适用

13. 应收账款

适用 不适用

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

详见“第十节 五 11 金融工具”

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

14. 应收款项融资

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

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

详见“第十节 五 11 金融工具”

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见“第十节 五 11 金融工具”

16. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

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

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

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17. 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

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

详见“第十节 五 11 金融工具”

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

□适用 √不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

18. 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19. 长期股权投资

适用 不适用

1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

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

2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，

除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3 后续计量及损益确认方法

3.1 成本法后续计量

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

3.2 权益法后续计量

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

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

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

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

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

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

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

3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

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

3.15.3.6 处置长期股权投资的会计处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

20. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

21. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程项目按建造该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

23. 借款费用

√适用 □不适用

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

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

24. 生物资产

□适用 √不适用

25. 油气资产

□适用 √不适用

26. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

1 无形资产计价方法

1.1 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

1.2 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本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。

1.3 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序
经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27. 长期资产减值

适用 不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

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

29. 合同负债

适用 不适用

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

30. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本

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

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

1 设定提存计划

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

2 设定收益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定计入当期损益的金额。
- 4) 确定计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

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

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

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

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

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

31. 预计负债

适用 不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

32. 股份支付

适用 不适用

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1 各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务。3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

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

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

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

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

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

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

2 各业务类型收入确认和计量具体政策

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

1) 房地产销售

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

2) 商场经营收入中的商业零售业务收入

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

3) 客房餐饮

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履行成本和合同取得成本

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

- 1) 该成本与一份当期或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3) 该成本预期能够收回。合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2 与合同成本有关的资产的摊销

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

3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36. 政府补助

适用 不适用

1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

4 政府补助在利润表中的核算

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

5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

6 政策性优惠贷款贴息的处理

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

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

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

38. 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

1 初始确认

在本公司作为承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。

2 租赁变更

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

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

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

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

公司区分以下情形进行会计处理：

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

3 短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

1 经营租赁会计处理

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

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

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

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

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

2 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3 售后租回

本公司按照附注“第十节 五 34 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“第十节 五 11 金融工具”。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“第十节 五 11 金融工具”附注。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
/	/	/

其他说明

执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定
 财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

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). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税（注 1）	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳增值税、消费税额	5
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	25

注 1：房地产老项目按照简易征收的方式纳税，征收率为 5%。

注 2：母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%；孙公司上海越秀置业有限公司所得税率为 20%；其余公司所得税率为 25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

2. 税收优惠

适用 不适用

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

2 财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》：2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。子公司上海北方荟商业管理有限公司、孙公司上海越秀置业有限公司所得税率为 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	127,004.83	453,565.12
银行存款	547,690,795.99	566,368,986.00
其他货币资金	15,867,510.68	16,609,287.79
合计	563,685,311.50	583,431,838.91

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
履约保函	15,682,055.00	15,682,055.00
海宸尊域二期人防车位监管户	13,895,641.82	13,864,170.45
合计	29,577,696.82	30,333,625.45

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
	16,220,385.19	7,762,255.34
1 年以内小计	16,220,385.19	7,762,255.34
1 至 2 年	96,913.92	428,887.03
2 至 3 年	120,727.03	231,960.46
3 年以上		
3 至 4 年	231,960.46	439,813.91
4 至 5 年	439,813.91	6,220,000.00

5 年以上	14,396,708.92	8,396,708.92
合计	31,506,509.43	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	11.57	3,643,852.00	100.00		3,643,852.00	15.52	3,643,852.00	100.00	
按组合计提坏账准备	27,862,657.43	88.43	8,314,938.05	29.84	19,547,719.38	19,835,773.66	84.48	5,340,572.66	26.92	14,495,201.00
其中：										
信用风险特征组合	15,997,655.94	50.77	8,314,938.05	51.97	7,682,717.89	15,463,881.70	65.86	5,340,572.66	34.54	10,123,309.04
其他组合	11,865,001.49	37.66			11,865,001.49	4,371,891.96	18.62			4,371,891.96
合计	31,506,509.43	100.00	11,958,790.05	/	19,547,719.38	23,479,625.660	100.00	8,984,424.66	/	14,495,201.00

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

无

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	7,502,232.83	75,022.33	1.00
1 至 2 年	33,226.20	1,661.31	5.00
3 至 4 年	21,900.00	6,570.00	30.00
4 至 5 年	417,225.00	208,612.50	50.00
5 年以上	8,023,071.91	8,023,071.91	100.00
合计	15,997,655.94	8,314,938.05	

按组合计提坏账准备的说明：

√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）	566,146.63		
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）	2,395,483.76		
房款在途资金（注 4）	6,173,586.09		
合计	11,865,001.49		

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注 1：系向上海市静安区建设和管理委员会收取的和源名城二期税差。

注 2：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。

注 4：期后已收回。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转	转销或核	其他变动	

			回	销		
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	5,340,572.66	2,974,365.39				8,314,938.05
合计	8,984,424.66	2,974,365.39				11,958,790.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
房款在途资金	6,173,586.09	19.59	6,173,586.09
佘山和园某客户	6,000,000.00	19.04	6,000,000.00
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	8.66	2,729,785.01
商场经营应收的在途资金	2,395,483.76	7.60	2,395,483.76
上海新翠生物物业管理有限公司	1,559,950.00	4.95	1,559,950.00
合计	18,858,804.86	59.84	18,858,804.86

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资**(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明:

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,987,620.99	88.74	6,840,431.21	74.63
1至2年	14,000.00	0.16	6,964.51	0.08
2至3年	614.41	0.01	943,427.11	10.29
3年以上	998,372.00	11.09	1,374,975.80	15.00
合计	9,000,607.40	100.00	9,165,798.63	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(%)
西安正合地产咨询有限公司	2,029,013.95	22.54
西安秦华天然气集团有限公司	990,686.24	11.01
国网陕西省电力公司西安供电公司	977,107.00	10.86
西安左右客酒店管理有限公司	943,396.20	10.48
西安家得乐房地产经纪有限公司	918,725.60	10.21
合计	5,858,928.99	65.10

其他说明

无

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	102,022,935.30	81,072,862.84
合计	102,022,935.30	81,072,862.84

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
	23,466,117.30	24,468,247.75

1 年以内小计	23,466,117.30	24,468,247.75
1 至 2 年	31,575,245.87	12,730,328.93
2 至 3 年	7,097,433.02	1,156,484.80
3 年以上		
3 至 4 年	660,258.85	8,625.00
4 至 5 年	-	4,779,506.20
5 年以上	62,057,517.49	59,161,437.29
合计	124,856,572.53	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
动迁成本	41,317,745.08	41,317,745.08
往来款及借款	7,251,161.84	7,241,161.84
其他	35,650,594.48	33,091,508.99
备用金、保证金及押金	40,637,071.13	20,654,214.06
合计	124,856,572.53	102,304,629.97

(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)	
2023年1月1日余额	21,231,767.13			21,231,767.13
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,601,870.10			1,601,870.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	22,833,637.23			22,833,637.23

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	21,231,767.13	1,601,870.10				22,833,637.23
合计	21,231,767.13	1,601,870.10				22,833,637.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
静安区财政局	41,317,745.08	33.09	动迁成本	5年以上	
前海兴邦金融租赁有限责任公司	20,000,000.00	16.02	备用金、保证金及押金	1年以内	200,000.00
中航国际租赁有限公司	15,000,000.00	12.01	备用金、保证金及押金	1至2年	750,000.00
泉州市东海投资管理有限公司	8,539,028.40	6.84	其他	1年以内	85,390.28
川宝基地(上海集银房地产开发有限公司)	5,550,502.00	4.45	往来款及借款	5年以上	5,550,502.00
合计	90,407,275.48	72.41	/	/	6,585,892.28

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	67,605,806.47	52,894,958.96	14,710,847.51	93,586,685.47	75,214,943.03	18,371,742.44
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	4,686,772,600.80		4,686,772,600.80	5,104,231,830.23		5,104,231,830.23
开发产品	4,073,161,909.20	26,360,528.00	4,046,801,381.20	4,228,581,702.44	13,926,350.00	4,214,655,352.44
合计	8,827,540,316.47	79,255,486.96	8,748,284,829.51	9,426,400,218.14	89,141,293.03	9,337,258,925.11

(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	75,214,943.03			22,319,984.07		52,894,958.96
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	12,434,178.00				26,360,528.00
合计	89,141,293.03	12,434,178.00		22,319,984.07		79,255,486.96

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

报告期末存货资本化余额为 1,102,835,177.03 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

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

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
预交及待抵扣税金	330,552,032.67	369,183,828.36
合同取得成本	1,328,984.11	212,881.26

合计	331,881,016.78	369,396,709.62
----	----------------	----------------

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	212,881.26	1,408,368.80	292,265.95			1,328,984.11

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

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

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况

□适用 √不适用

长期应收款核销说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	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	46,501,004.06		46,183,666.54	882,662.48			1,200,000.00			
西藏国能矿业发展有限公司	121,402,456.23			-49,189,597.92					72,212,858.31	
西藏旺盛投资有限公司	4,893,164.79			-123,334.18					4,769,830.61	

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	180,103,940.08		46,183,666.54	-48,430,269.62			1,200,000.00		84,290,003.92	7,307,315.00
合计	180,103,940.08		46,183,666.54	-48,430,269.62			1,200,000.00		84,290,003.92	7,307,315.00

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

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	91,840,000.00	94,080,000.00
上海星舜置业有限公司	6,184,632.92	8,999,795.51
上海七浦路服装批发市场经营管理有限公司	7,087.02	
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	100,031,719.94	105,079,795.51

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

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	237,249,168.86			237,249,168.86
2. 本期增加金额	282,325,671.96			282,325,671.96
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	282,325,671.96			282,325,671.96
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	6,698,206.07			6,698,206.07
(1) 处置				
(2) 其他转出	6,698,206.07			6,698,206.07
4. 期末余额	512,876,634.75			512,876,634.75
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	72,948,362.06			72,948,362.06
2. 本期增加金额	16,342,225.74			16,342,225.74
(1) 计提或摊销	15,888,175.86			15,888,175.86
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	454,049.88			454,049.88
3. 本期减少金额	1,615,329.80			1,615,329.80
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,615,329.80			1,615,329.80
4. 期末余额	87,675,258.00			87,675,258.00
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	425,201,376.75			425,201,376.75
2. 期初账面价值	164,300,806.80			164,300,806.80

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,197,794,566.21	2,420,035,782.58
固定资产清理		
合计	2,197,794,566.21	2,420,035,782.58

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	2,696,294,763.11	10,888,388.43	2,873,351.75	293,509.00	2,710,350,012.29
2. 本期增加金额	131,022,431.31	1,190,135.34	961,300.88	1,232,010.96	134,405,878.49
(1) 购置	155,517.97	1,190,135.34	961,300.88	1,232,010.96	3,538,965.15
(2) 在建工程转入	130,866,913.34				130,866,913.34
(3) 企业合并增加					
(4) 投资性房地产转入					
3. 本期减少金额	409,621,153.65	2,399,568.54	519,619.00		412,540,341.19
(1) 处置或报废		19,067.19	519,619.00		538,686.19
(2) 转投资性房地产、在建工程	409,621,153.65	2,380,501.35			412,001,655.00
4. 期末余额	2,417,696,040.77	9,678,955.23	3,315,033.63	1,525,519.96	2,432,215,549.59
二、累计折旧					
1. 期初余额	278,745,170.15	8,559,761.27	2,736,379.69	272,918.60	290,314,229.71
2. 本期增加金额	67,203,891.34	812,475.30	48,860.31	13,760.95	68,078,987.90

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
(1) 计提	65,588,561.54	812,475.30	48,860.31	13,760.95	66,463,658.10
(2) 投资性房地 产转入	1,615,329.80				1,615,329.80
3. 本期 减少金额	121,200,371.41	2,262,635.98	509,226.84		123,972,234.23
(1) 处置或报废		11,455.78	509,226.84		520,682.62
(2) 转投资性房 地产、在建 工程	121,200,371.41	2,251,180.20			123,451,551.61
4. 期末 余额	224,748,690.08	7,109,600.59	2,276,013.16	286,679.55	234,420,983.38
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	2,192,947,350.69	2,569,354.64	1,039,020.47	1,238,840.41	2,197,794,566.21
2. 期初 账面价值	2,417,549,592.96	2,328,627.16	136,972.06	20,590.40	2,420,035,782.58

注：抵押情况详见“第十节 十六 1 抵押资产情况”。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

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	116,870,532.43	正在办理中

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	293,153,912.07	89,812,970.91
工程物资	-	-
合计	293,153,912.07	89,812,970.91

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
上海静安假日酒店装饰工程	293,153,912.07		293,153,912.07			
200吨/年纳米碳新材料工程建设项目				89,812,970.91		89,812,970.91
合计	293,153,912.07		293,153,912.07	89,812,970.91		89,812,970.91

(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
上海静安假日酒店装饰工程			293,153,912.07			293,153,912.07		在建				自有资金
200吨/年纳米碳新材料工程建设项目	7亿元	89,812,970.91	151,858.41	89,964,829.32				部分竣工				自有资金
合计		89,812,970.91	293,305,770.48	89,964,829.32		293,153,912.07						

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(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). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

□适用 √不适用

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

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	1,350,731.13	269,319,681.75
2. 本期增加金额					358,490.57	358,490.57
(1) 购置			-	-	358,490.57	358,490.57
(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	1,709,221.70	269,678,172.32
二、累计摊销						
1. 期初余额	30,790,060.08			17,098,069.87	535,183.24	48,423,313.19

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
2. 本期增加金额	4,577,502.36			2,208,737.49	142,043.03	6,928,282.88
(1) 计提	4,155,408.36			2,208,737.49	142,043.03	6,506,188.88
(2) 转到在建工程	422,094.00					422,094.00
3. 本期减少金额						
(1) 处置	-			-	-	
4. 期末余额	35,367,562.44			19,306,807.36	677,226.27	55,351,596.07
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	187,768,193.18			25,526,387.64	1,031,995.43	214,326,576.25
2. 期初账面价值	192,345,695.54			27,735,125.13	815,547.89	220,896,368.56

注：抵押情况详见“第十节 十六 1 抵押资产情况”。

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是 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	5,239,976.79	726,502.56	1,710,400.14		4,256,079.21
袁家村项目	15,777,334.90		2,629,556.04		13,147,778.86
装修补贴款	5,457,169.30	327,885.27	3,401,941.80	236,030.40	2,147,082.37
喷泉修理费	17,944.78	2,417,299.19	508,289.47		1,926,954.50
商户改造工程	559,776.83		105,559.44		454,217.39
酒店消耗品		3,266,825.19			3,266,825.19

合计	27,052,202.60	6,738,512.21	8,355,746.89	236,030.40	25,198,937.52
----	---------------	--------------	--------------	------------	---------------

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润	69,628,397.97	15,566,280.61	50,707,278.13	10,836,000.64
可抵扣亏损	105,317,179.43	26,329,294.86		-
预估成本、费用	308,958,538.11	77,239,634.52	462,721,936.66	115,680,484.17
已计提未支付土地增值税	206,492,586.10	51,623,146.53	149,733,679.28	37,433,419.82
其他权益工具投资公允价值变动	92,912.98	23,228.25	100,000.00	25,000.00
合计	690,489,614.59	170,781,584.77	663,262,894.07	163,974,904.63

(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	83,024,632.92	20,756,158.23	88,079,795.52	22,019,948.8800
资产评估增值	4,397,326.53	1,099,331.63	5,021,973.08	1,255,493.2700
合计	87,421,959.45	21,855,489.86	93,101,768.60	23,275,442.15

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
桥东二期项目消防站	98,483,019.66		98,483,019.66	79,336,144.55		79,336,144.55
桥东二期项目变电站	120,872,431.41		120,872,431.41	106,421,266.05		106,421,266.05
泉州藏投酒店设备款	9,609,648.70		9,609,648.70			
合计	228,965,099.77		228,965,099.77	185,757,410.60		185,757,410.60

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。

2023 年泉州藏投酒店预付设备款。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限情况
货币资金	29,577,696.82	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	6,083,869,281.08	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 DK2 工程抵押借款； 世贸铭城 DK3 工程抵押借款； 世贸馨城 DK2 工程抵押借款；

		国投置业商办楼抵押借款； C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼
固定资产	857,866,451.64	北方大厦 20-23 楼抵押借款； 世贸之都泾河新城崇文镇宋村，泾河大道与正阳大道十字西北角，泾河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目抵押借款
无形资产	64,861,778.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
投资性房地产	397,426,734.62	北方大厦 1-19 楼抵押借款； 国投置业商办楼抵押借款
在建工程	293,153,912.07	中兴路 1738 号房屋抵押借款
合计	7,726,755,854.23	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	25,000,000.00	
应付利息	34,375.00	
合计	25,034,375.00	

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

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(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	1,219,769,400.85	1,540,672,728.24
物业费	24,748,539.33	21,774,275.60
广告费	3,063,081.71	304,226.61
其他	2,050,676.53	2,247,407.50
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	415,721.01	24,000.00
装修补贴款		
货款	15,144,674.63	8,744,488.63
设备款	1,665,141.90	
合计	1,374,272,235.96	1,681,182,126.58

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	185,396,204.71	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
上海建工七建集团有限公司	71,462,309.79	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	58,595,851.04	未付工程款
上海光大电力工程技术有限公司	47,433,161.39	未付工程款
合计	448,557,526.93	

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	4,069,625.17	3,479,469.34
预收住宿款	837,990.78	850,718.23
预收其他款项	1,631,904.51	1,517,737.42
预收货款	1,726.00	46,362.00
合计	6,541,246.46	5,894,286.99

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收现房款	121,307,668.06	1,088,189,562.93
预收预售房款	661,344,182.97	783,259,284.50
预收车位款	5,081,915.34	7,641,985.24
预收其他款项	49,091,223.82	
合计	836,824,990.19	1,879,090,832.67

(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	4,710,362.52	65,674,203.02	67,364,520.92	3,020,044.62
二、离职后福利-设定提存计划	231,681.80	8,186,969.81	8,327,629.14	91,022.47
三、辞退福利		31,065.90	31,065.90	
四、一年内到期的其他福利		171,835.60	171,835.60	
合计	4,942,044.32	74,064,074.33	75,895,051.56	3,111,067.09

(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	3,371,137.92	56,366,909.24	57,622,765.03	2,115,282.13
二、职工福利费		1,491,923.62	1,484,291.62	7,632.00
三、社会保险费	589,790.70	3,936,544.11	4,371,330.49	155,004.32
其中：医疗保险费	548,567.70	3,543,872.35	3,938,376.67	154,063.38
工伤保险费	950.10	81,776.06	81,785.22	940.94
生育保险费	40,272.90	57,327.99	97,600.89	
残疾人保障金		253,567.71	253,567.71	
四、住房公积金	49,912.00	3,174,009.00	3,168,722.00	55,199.00
五、工会经费和职工教育经费	699,521.90	704,817.05	717,411.78	686,927.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,710,362.52	65,674,203.02	67,364,520.92	3,020,044.62

(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	87,773.00	6,378,677.46	6,390,701.24	75,749.22
2、失业保险费	4,958.80	236,274.35	237,735.90	3,497.25
3、企业年金缴费	138,950.00	1,572,018.00	1,699,192.00	11,776.00
合计	231,681.80	8,186,969.81	8,327,629.14	91,022.47

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	201,569.37	427,099.91
营业税	23,022.04	80,208.98
消费税		
企业所得税	111,142,380.35	87,677,386.18
城市维护建设税	900,746.59	804,912.48
教育费附加	583,233.32	500,373.30
河道管理费	176,670.40	186,107.45
土地使用税	768,067.50	777,098.00
土地增值税	208,033,744.35	150,578,006.36
房产税	7,077,483.76	6,305,975.47
印花税	297,988.19	649,911.82
个人所得税	1,580,886.96	3,135,453.72
水利建设基金	387,754.86	
合计	331,173,547.69	251,122,533.67

其他说明：

无

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,873,273,727.33	937,656,800.31
合计	2,873,273,727.33	937,656,800.31

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款及借款	2,784,390,061.85	838,742,720.21
保证金及押金	13,845,092.26	15,553,949.71
其他	75,038,573.22	83,360,130.39
合计	2,873,273,727.33	937,656,800.31

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	419,406,392.56	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
绍兴豫章企业管理有限公司	253,137,664.50	项目尚在开发

合计	704,168,040.24	/
----	----------------	---

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	783,068,208.95	1,684,432,764.88
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	527,822,915.34	167,154,476.61
1年内到期的租赁负债		
应付利息	3,895,497.63	3,210,119.10
合计	1,314,786,621.92	1,854,797,360.59

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 (注)	80,980,785.03	5,641,515.49
待转销项税	68,139,278.91	125,373,169.82
合计	149,120,063.94	131,014,685.31

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	1,893,117,164.20	1,907,109,726.32
保证借款		
信用借款		515,620,000.00

应付利息	1,186,477.44	3,186,272.11
合计	1,894,303,641.64	2,425,915,998.43

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
20 藏城发	199,716,309.13	199,550,805.48
22 藏城发	598,373,067.97	597,931,558.54
应付利息	8,005,205.48	8,173,972.60
合计	806,094,582.58	805,656,336.62

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 藏城发	100.00	3.8	2020/11/17	200,000,000.00	200,635,736.98	200,000,000.00	8,831,232.87	165,503.65	209,000,000.00		200,632,473.50
22 藏城发	100.00	3.75	2022/9/7	600,000,000.00	605,020,599.64		22,500,000.00	441,509.44	22,500,000.00		605,462,109.08
合计	/	/	/	800,000,000.00	805,656,336.62	200,000,000.00	31,331,232.87	607,013.09	231,500,000.00		806,094,582.58

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

□适用 √不适用

48、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	198,176,025.24	250,580,430.79
专项应付款		
合计	198,176,025.24	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	198,176,025.24	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	332,760.00		84,960.00	247,800.00	
合计	332,760.00		84,960.00	247,800.00	/

其他说明：

适用 不适用

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造补贴	332,760.00		84,960.00		247,800.00	与资产相关

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：

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

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				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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					税后归属于少数股东	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	65,984,846.63	- 5,048,075.57			- 1,262,018.89	- 3,786,056.68		62,198,789.95
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								

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
其他权益工具投资公允价值变动	65,984,846.63	- 5,048,075.57			- 1,262,018.89	- 3,786,056.68		62,198,789.95
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								

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
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	65,984,846.63	5,048,075.57	-		1,262,018.89	3,786,056.68	-	62,198,789.95

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	35,990,124.79	692,783.53		36,682,908.32
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	35,990,124.79	692,783.53		36,682,908.32

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	1,216,342,838.70	1,114,730,906.37
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	1,216,342,838.70	1,114,730,906.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	61,992,616.46	117,246,598.93
减：提取法定盈余公积	692,783.53	880,773.21
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	13,114,575.56	14,753,893.39
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,264,528,096.07	1,216,342,838.70

调整期初未分配利润明细：

- 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	2,355,168,703.74	1,572,121,701.32	2,429,698,917.06	1,671,575,875.76
其他业务	40,106,720.88	19,433,530.09	26,779,795.71	12,089,722.75

合计	2,395,275,424.62	1,591,555,231.41	2,456,478,712.77	1,683,665,598.51
----	------------------	------------------	------------------	------------------

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	主营业务收入	其他业务收入	合计
按经营地区分类			
国内	2,355,168,703.74	40,106,720.88	2,395,275,424.62
国外			
按商品转让的时间分类			
在某一时点确认	2,355,168,703.74		2,355,168,703.74
在某一时段内确认		40,106,720.88	40,106,720.88
合计	2,355,168,703.74	40,106,720.88	2,395,275,424.62

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

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	3,675,482.23	4,571,147.61
教育费附加	3,553,657.89	4,361,699.16
河道管理费		82,973.66
土地使用税	4,149,802.82	4,060,493.07
土地增值税	264,071,320.44	150,495,057.40
房产税	27,011,565.90	17,472,904.27
消费税		
环境保护税		
印花税	1,348,953.46	2,394,344.47
车船税	4,775.00	7,080.00
水利建设基金	593,371.65	690,486.63
合计	304,408,929.39	184,136,186.27

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	21,805,206.00	26,652,434.65
物业费	24,146,695.90	24,071,983.16
职工薪酬	22,831,016.92	22,680,637.21
水\电\煤气费	7,756,047.31	5,362,356.72
长期待摊费用摊销	7,171,680.55	7,023,991.17
专业服务费	1,937,182.02	906,946.45
办公费	1,224,809.04	1,756,591.92
销售代理费	1,100,067.07	15,147,718.24
折旧费	356,949.73	356,588.85
租赁费	325,739.22	492,002.95
差旅费	137,703.28	15,749.73
业务招待费	90,006.95	76,707.40
保安保洁费	57,142.85	-62,100.00
展览及策划费	47,165.00	40,200.00
交易手续费	42,452.83	59,825.94
无形资产摊销	6,289.41	14,655.16
客房用品	4,137.29	607,885.61
洗衣成本	-4,654.58	140,875.71
其他	-1,024,833.40	2,607,213.82
家具及固定装置		-31,506.49
合计	88,010,803.39	107,920,758.20

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	66,106,708.37	61,048,987.64
职工薪酬	44,571,602.15	38,533,137.85
物业费	13,561,019.19	17,674,647.34
专业服务费	6,901,791.98	4,827,771.21
装修修理费	6,315,096.99	189,965.83
无形资产摊销	6,499,899.47	6,910,268.59
办公费	3,103,478.84	1,960,969.62
公共事业费	2,303,753.91	866,964.24
交通费与差旅费	1,369,270.76	514,947.47
业务招待费	1,206,504.34	749,516.23
其他长期资产摊销	1,184,066.34	3,821,706.95
通讯费	467,107.54	366,503.79
租赁费	379,371.96	2,396,299.79

项目	本期发生额	上期发生额
保险费	363,513.59	451,784.14
公务用车费	205,403.38	210,180.16
会务费	70,000.00	70,000.00
邮件快递费	44,729.73	48,462.52
用餐费	4,725.20	131,246.89
其他	961,905.89	964,305.14
洲际酒店管理费	-4,377,002.93	1,765,336.68
合计	151,242,946.70	143,503,002.08

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	146,401,081.81	180,514,299.88
减：利息收入	5,442,041.22	13,700,981.86
手续费	1,243,119.01	5,811,170.82
合计	142,202,159.60	172,624,488.84

其他说明：

无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	84,960.00	84,960.00
进项税加计抵减	30,770.01	146,304.43
直接减免的增值税		
个税手续费返还	58,488.91	52,198.27
残保金退税		
合计	174,218.92	283,462.70

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
个税手续费返还	58,488.91	52,198.27	与收益相关
锅炉改造补贴	84,960.00	84,960.00	与资产相关
合计	143,448.91	137,158.27	

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	-48,393,745.56	11,779,174.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-36,524.06	
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	5,472,000.00	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	-42,958,269.62	21,649,057.52

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	2,974,365.39	1,363,934.32
其他应收款坏账损失	1,601,870.10	1,784,487.00
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	4,576,235.49	3,148,421.32

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、合同资产减值损失		

二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	12,434,178.00	30,396,350.00
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	12,434,178.00	30,396,350.00

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	32,080.85	133,597.00
合计	32,080.85	133,597.00

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	187,022.85	1,103,691.86	187,022.85
违约金收入	1,209,251.09	411,287.50	1,209,251.09
其他	256,645.46	70,062.25	256,644.82
合计	1,652,919.40	1,585,041.61	1,652,918.76

计入当期损益的政府补助

√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
----	-------	-------	---------------

稳岗补贴	75,522.85	67,691.86	75,522.85
商贸流通发展专项资金促销费稳增长项目奖励	100,000.00	50,000.00	100,000.00
就业补贴	11,500.00		11,500.00
培训补贴		900.00	
留工补贴		11,500.00	
优秀企业表彰资金		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	
稳经济保增长政策促进重点企业发展奖补资金		100,000.00	
泾河新城特色活动补贴资金		7,000.00	
泾河新城复工复产政策奖补资金		200,000.00	

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	1,970.39	1,985.98	1,970.39
其中：固定资产处置损失	1,970.39	1,985.98	1,970.39
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	550,000.00	550,000.00
其他	1,341,296.37	1,136,959.32	1,341,296.37
合计	1,893,266.76	1,688,945.30	1,893,266.76

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	68,939,702.50	121,076,207.73
递延所得税费用	-6,964,613.53	-15,796,943.80

合计	61,975,088.97	105,279,263.93
----	---------------	----------------

(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	57,852,623.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,677,893.51
子公司适用不同税率的影响	25,745,462.83
调整以前期间所得税的影响	-791,750.66
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,770,132.63
税法规定的额外可扣除费用	-9,191,725.74
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	27,964,347.09
所得税费用	61,975,088.97

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,442,041.22	13,700,981.86
政府补助	187,022.85	1,103,691.86
企业间往来	20,920,859.45	34,909,652.58
营业外收入	455,067.87	368,720.41
履约保证金收回	787,400.00	
合计	27,792,391.39	50,083,046.71

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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	102,092,182.93	85,975,453.08
企业间往来	44,674,310.12	47,990,936.83

营业外支出	1,655,265.97	1,131,116.04
合计	148,421,759.02	135,097,505.95

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	1,900,000,000.00	
合计	1,900,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,122,465.54	47,766,857.15

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	12,434,178.00	30,396,350.00
信用减值损失	4,576,235.49	3,148,421.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,351,833.96	68,953,690.84
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,506,188.88	6,924,923.75
长期待摊费用摊销	8,355,746.89	10,845,698.12
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）	-32,080.85	-133,597.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,970.39	1,985.98
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	146,401,081.81	180,514,299.88
投资损失（收益以“-”号填列）	42,958,269.62	-21,649,057.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,808,451.90	-15,640,782.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-156,161.64	-156,161.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	758,076,193.08	1,660,871,012.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-305,628,200.96	-155,699,825.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,310,713,429.41	-792,552,621.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-565,799,092.18	1,023,591,193.51
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	534,107,614.68	553,098,213.46
减：现金的期初余额	553,098,213.46	843,392,504.72
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	-18,990,598.78	-290,294,291.26

(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	534,107,614.68	553,098,213.46
其中：库存现金	127,004.83	453,565.12
可随时用于支付的银行存款	533,795,154.17	552,504,815.55
可随时用于支付的其他货币资金	185,455.68	139,832.79
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	534,107,614.68	553,098,213.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
履约保函	15,682,055.00	15,682,055.00	受限
海宸尊域二期人防车位监管户	13,895,641.82	13,864,170.45	受限
农民工工资保证金保函		787,400.00	受限
合计	29,577,696.82	30,333,625.45	/

其他说明：

□适用 √不适用

80. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81. 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

适用 不适用

82、其他

适用 不适用

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本

适用 不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

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

本期西藏城市发展投资股份有限公司全资子公司上海北方荟商业管理有限公司投资设立西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司，公司注册资本 500.00 万元。投资设立西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司，公司注册资本 500.00 万元，本期纳入公司合并报表范围。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市天目中路380号801-11室	投资开发，商业贸易，房地产开发经营，置业管理	100.00		设立或投资
上海和田城市建设开发有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号2101-04室	房地产开发，经营，委托销售，旧区改造		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	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

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	
上海地产北方建设有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号2301-03室	房地产开发、经营, 物业管理		100.00	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	上海市松江区文汇路1128号501室	房地产开发、经营, 物业管理		100.00	设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海街道泉海路53号	房地产开发、经营, 物业管理, 酒店管理, 房产中介		100.00	同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	泉州市	福建省泉州市丰泽区滨海街999号	住宿业		100.00	设立或投资
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售; 物业管理; 商业综合体管理服务		51.00 (注)	非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10000室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发		100.00	非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	西咸新区泾河新城静安国际万国荟	苗木的种植与销售; 养殖业的投资; 房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10004室	房地产开发、销售;物业管理;商业综合体管理服务		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10002室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10003室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸铭城建设开发有限公司	西咸新区	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元2层	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	上海市	上海市静安区中兴路1738号	住宿业	100.00		同一控制合并

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	
上海北方荟商业管理有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 2301-08 室	商务服务业	100.00		设立或投资
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	西安市	陕西省西安市莲湖区北关正街 50 号静安广场 2 号楼 711 室	商务服务业		100.00	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	西安市	陕西省西咸新区泾河新城崇文镇静安国际奥莱风尚荟三楼	公共设施管理业		100.00	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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	206,194.31		5,620,090.07
西安和润置业有限公司	49.00	-66,321,276.32		158,293,910.33

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	19,231,530.18		19,231,530.18	497,896.61		497,896.61	18,678,920.44		18,678,920.44	632,601.24		632,601.24
西安和润置业有限公司	3,913,456,402.11	1,065,929,864.04	4,979,386,266.15	5,302,435,062.75		5,302,435,062.75	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

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	2,024,823.31	687,314.37	687,314.37	1,067,763.48	1,226,389.49	194,259.33	194,259.33	595,310.44

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
西安和润置业有限公司	152,450,262.63	- 135,349,543.50	- 135,349,543.50	29,016,796.45	42,546,861.31	- 141,914,325.67	- 141,914,325.67	- 150,522,756.51

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

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
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	133,098,094.12	338,979,537.01
非流动资产	790,021,621.43	805,420,669.23
资产合计	923,119,715.55	1,144,400,206.24
流动负债	1,156,620,853.63	1,268,468,554.75
非流动负债	966,500.00	800,000.00
负债合计	1,157,587,353.63	1,269,268,554.75
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-234,467,638.08	-124,868,348.51
按持股比例计算的净资产份额	-96,131,731.61	-51,196,022.90
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	72,212,858.31	121,402,456.23
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	200,985,083.48	251,116,420.99
净利润	-109,599,289.57	16,750,834.42
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-109,599,289.57	16,750,834.42
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	4,769,830.61	51,394,168.85
下列各项按持股比例计算的合计数		

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
--净利润	-4,439,894.04	-2,927,221.22
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,439,894.04	-2,927,221.22

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	本期末未确认的损失 (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	-52,362,234.96	-10,519,078.02	-62,881,312.98
赛特(上海)商业管理有限公司	-3,183,804.81	-11,157.84	-3,194,962.65

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

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	332,760.00			84,960.00		247,800.00	与资产相关
合计	332,760.00			84,960.00		247,800.00	

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	271,982.85	1,188,651.86
合计	271,982.85	1,188,651.86

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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				

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
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	91,840,000.00		8,191,719.94	100,031,719.94
(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	91,840,000.00		8,191,719.94	100,031,719.94
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	8,191,719.94	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	10,999,795.51				- 2,808,075.57					8,191,719.94	
合计	10,999,795.51				- 2,808,075.57					8,191,719.94	

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海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“第十节 十 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“第十节 十 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
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
上海静安城市更新投资发展有限公司	北方集团持股 100%的企业
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	北方集团持股 50%的企业
上海星舜置业有限公司	公司关键管理人员王柏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	1,557,914.20			1,625,643.20

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海闸北北方小额贷款股份有限公司 40%股权	46,464,480.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房屋建筑物	185,328.00	185,328.48

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泉州市上实置业有限公司	150,000,000.00	2023/6/15	2028/6/15	否
泉州市上实置业有限公司	100,000,000.00	2023/12/29	2025/12/29	否
上海国投置业有限公司	1,010,950,000.00	2033/3/29	2036/3/28	否
陕西世贸铭城建设开发有限公司	80,000,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
陕西世贸铭城建设开发有限公司	196,925,373.15	2027/12/22	2030/12/21	否
陕西世贸之都建设开发有限公司	250,000,000.01	2025/6/14	2028/6/13	否
陕西世贸馨城建设开发有限公司	123,500,000.00	2026/6/21	2029/6/20	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	1,900,000,000.00	2023/9/1	实际还款日	4.20%
上海北方企业(集团)有限公司	249,203,111.92	2013/1/23	实际还款日	2023年4季度起年化利率由4.9%调整至3.45%

(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	897.24	856.71

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

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
其他应收款	上海海爽实业发展有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
其他应收款	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00

(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	11,620,679.40	11,641,424.70
合同负债	上海静安城市更新投资发展有限公司	46,261,035.14	

其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	2,352,131,073.41	419,650,627.01
其他应付款	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00	2,457,222.00
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	356,232.00	370,232.00
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	279,781.60
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
其他应付款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具**

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
抵押资产情况：

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	4,164,210.7 6	2021.12. 14 至 2036.12. 01	天 目 中 路 380 号	宁 波 银 行 长 宁 支 行	19,000 .00	17,315 .00	0700 9DY 0120 076	沪房地 闸字 (2009) 第 000857 号
	投 资 性 房 地 产	16,182,588. 61	2021.12. 14 至 2036.12. 01					0700 0DY 2017 B616	
商办楼	存 货	1,217,709,6 38.73	2023.3.3 0 至 2033.3.2 9	虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号	中 国 工 商 银 行 上 海 闸 北 支 行	80,000 .00	67,397 .00	0923 2000 001	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	381,244,146 .01							
中兴路 1738 号全 幢房 产及 土地	在 建 工 程	293,153,912 .07	2022.11. 22 至 2037.11. 21	上 海 市 静 安 区 中 兴 路 1738 号全 幢房 产及 土地	中 国 建 设 银 行 股 份 有 限 公 司 上 海 第 六 支 行	50,000 .00	48,300 .00	抵 押 合 同 ZGE2 0220 07	沪房地 静字 (2016) 第 021443 号
	无 形 资 产	64,861,778. 00							
标牌 市场 及周 边棚 户区 改造 建设 项目 土地 及在	存 货	3,453,056,9 53.10	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	100,00 0.00	20,900 .00	0820 0101 -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		2020.5.2 1 至 2025.5.2 1			120,00 0.00	29,880 .00	0820 0521 -1	

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)		
建房产	资产								
世贸铭城DK2工程	存货	491,343,793.21	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	8,000.00	2021信银西明抵字第0077号	陕(2018)泾阳县不动产权第0000255号
世贸铭城DK3工程	存货	319,498,475.10	2023.5.15至2027.12.21	陕西世贸铭城建设开发有限公司所拥有的国有建设用地使用权陕(2018)泾阳县不动产权第0000253号及对应的不动产单元号610423011015GB0011F00040015等384个	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	67,000.00	19,692.54	YD7201202328328501	陕(2018)泾阳县不动产权第0000253号
世贸馨城DK2工程	存货	348,921,536.34	2023.6.21至2026.6.20	位于西安市西咸新区泾河新城正阳大道以西，泾河大道	恒丰银行股份有限公司西安	29,200.00	12,350.00	2023年恒银西(朱雀大街)	不动产权证书:陕(2018)泾阳县不动产权第0000257号;

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)		
				以北，不动产权证号编号为陕(2018)泾阳县不动产权第0000257号，面积为43554.0000m ² 的土地使用权及DK2一标段在建工程	分(支)行			抵字第06号	建设用地规划许可证：西咸规地字第05-2019-013号； 建设工程规划许可证：西咸规建字第05-2020-006号； 建筑工程施工许可证：编号610151202103185001
福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内C-3-1地块海宸尊域九龙居A-9号楼	存货	253,338,884.60	2023/12/29-2025/12/29	福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内C-3-1地块海宸尊域九龙居A-9号楼	立根融资租赁(上海)有限公司	10,000.00	10,000.00	立根上海(2023)年抵字【28】号	闽(2021)泉州市不动产权第0022504号
静安荟奥莱公园	固定资产	853,702,240.88	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、	中航国际租赁有限公司	50,000.00	25,000.00	ZHZL(21)06HZ059-DY001	陕(2019)西咸新区不动产权第0000230号、陕(2019)西咸新区不动产权第0000229

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)		
				日本馆、中国馆					号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000228号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000258号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000224号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000226号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000225号、陕 (2019)西咸新区不动产权第0000231号、陕 (2020)西咸新区不动产权第0000172号

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

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司或有事项。

本公司全资子公司上海北方广富林置业有限公司应收广富林一期 106 号业主房款 600 万元，后续关注诉讼情况

除上述事项外，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

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 售后租回

2023年12月25日，本公司控股孙公司泉州市上实置业有限公司（以下简称“上实置业”）与立根融资租赁（上海）有限公司（以下简称“立根租赁”）签署编号为“立根上海【2023】年租字[029]号”《融资租赁合同》。立根租赁通过售后回租方式向本公司支付5千万元租赁物价款，该项融资本公司提供福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内C-3-1地块海宸尊域九龙居A-9号楼进行抵押担保，同时本公司为该笔融资提供连带责任担保；该项售后回租标的物为泉州海宸尊域项目附属设施及设备共计231项固定资产；该项融资为固定利率，合同签订时租赁利率为5.20%，该合同起租日为2024年1月9日，分8期按合同约定支付租金，最后一期租金支付日为2026年1月9日；合同应付租金总额为5,333万元，履约保证金为90万元，不收取手续费，租赁物留购价款为1元。截止本报告日，本公司已收到租赁物价款5,000万元并缴纳履约保证金90万元。

2 拟注册发行资产担保债务融资工具

2024年1月19日，本公司召开了公司第九届董事会第二十二次（临时）会议，审议通过了《关于拟注册发行资产担保债务融资工具（CB）的议案》，本公司拟在中国银行间市场交易商协会注册发行总金额不超过人民币14亿元、期限不超过3年的资产担保债务融资工具（CB）。由本公司作为抵押人，将部分不动产物业作为抵押，向本次资产担保债务融资工具全体持有人提供抵押担保。本公司可以根据资金需求在注册通知书有效期内一次或分期发行。募集资金用于偿还有息负债，支付项目建设工程款以及其他符合国家法律法规规定的事项。公司于2024年2月5日召开2024年第一次临时股东大会审议通过了该议案，并于2024年4月12日收到中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》（中市协注[2024]CB4号）。

3 定向增发

2023年3月20日，公司第九届董事会第十一次（临时）次会议逐项审议并通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》。

2023年10月20日，本公司收到上海证券交易所上市审核中心关于西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票审核通过的通知。

2023年12月9日，本公司收到中国证监会出具的《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2741号）

本公司本次向特定对象发行股票的发行对象为上海金浦钧融私募投资基金合伙企业（有限合伙）、华泰资产管理有限公司（华泰优颐股票专项型养老金产品-中国农业银行股份有限公司）、华泰资

产管理有限公司（天安人寿保险股份有限公司-华泰多资产组合）、诺德基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、UBS AG、华夏基金管理有限公司、广发证券股份有限公司、李辉、柳栋、郑彬、李迎春共计 12 家发行对象。本公司和保荐人（国泰君安）于 2024 年 3 月 18 日向上述 12 家发行对象发出《缴款通知书》。截至 2024 年 3 月 20 日止，上述 12 家发行对象已将认购资金全额汇入国泰君安的发行专用账户。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行认购对象缴付申购款的实收情况进行了审验，并于 2024 年 3 月 26 日出具了信会师报字[2024]第 ZA10403 号《验资报告》。根据该报告，截止 2024 年 3 月 20 日，国泰君安证券股份有限公司指定账户共收到投资者认购资金人民币 999,999,997.18 元。

2024 年 3 月 21 日，国泰君安将上述认购款项扣除保荐与承销费后的余额划转至本公司指定的本次募集资金专户内。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行募集资金到达发行人账户情况进行了审验，并于 2024 年 3 月 26 日出具了信会师报字[2024]第 ZA10402 号《验资报告》。根据该报告，发行人实际已新发行人民币普通股（A 股）131,926,121 股，发行价为每股人民币 7.58 元，募集货币资金人民币 999,999,997.18 元，扣除不含税发行费用人民币 13,521,941.86 元后，实际募集资金净额为人民币 986,478,055.32 元，其中计入“股本”人民币 131,926,121.00 元，计入“资本公积-股本溢价”人民币 854,551,934.32 元。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2024 年 4 月 2 日出具的《证券变更登记证明》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司已完成与本次发行相关的证券变更登记。

4 控股股东变更

西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“公司”或“西藏城投”）于 2024 年 4 月 1 日收到上海市静安区国有资产监督管理委员会（以下简称“静安区国资委”）下发的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投 391,617,705 股股份（占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%）无偿划转至上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）。静安区国资委与北方集团签署了《股份无偿划转协议》。

根据 2024 年 3 月 30 日公司披露的向特定对象发行股票发行情况报告书，发行前公司总股本为 819,660,744 股，向特定对象发行股票的数量为 131,926,121 股，发行后公司总股本为 951,586,865 股，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2024 年 4 月 2 日出具的《证券变更登记证明》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司已完成与本次发行相关的证券变更登记。本次拟划转股份 391,617,705 股股份，占公司发行后总股本的 41.15%。

本次无偿划转后，北方集团将直接持有西藏城投 391,617,705 股股份，占西藏城投 2023 年度向特定对象发行股票完成后总股本的 41.15%。静安区国资委将不再直接持有西藏城投的股份，静安区国资委持有北方集团 100%股权，仍为西藏城投的实际控制人。

截止至报告日，静安区国资委股份无偿划转事项尚未完成。

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	9,515,868.65
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

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

1 西藏国能矿业发展有限公司采矿证

西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司原持有的龙木错采矿权证 5425000710014，有效期至 2012 年 6 月，已于 2012 年向当地国土资源局申请延期。2023 年 4 月 6 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002023046220153583，有效期至 2024 年 4 月 5 日。公司正在办理延期手续，目前尚未完成。

2 西安和润置业有限公司动迁货币补偿情况

孙公司西安和润置业有限公司于 2015 年 11 月与西藏城市发展投资股份有限公司、上海舜杰投资发展有限公司、上海沪总企业发展有限公司签订的《产权交易合同》补充协议约定，动迁回搬面积超过 8 万平方米或动迁货币补偿（扣除居民超面积款）超过 3.3 亿元的部分由上海舜杰投资发展有限公司承担。截止 2019 年末，动迁货币补偿已超过合同约定。根据西藏城投与上海舜杰投资发展有限公司签订的《备忘录》，待项目征收成本与土地成本确定后，双方再就征收成本的超支事宜依据实际情况，另行协商。

3 西安和润置业有限公司股权质押担保情况

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

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
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	5,656,263.86	40,157,102.63
4 至 5 年	40,157,102.63	79,707,939.63
5 年以上	79,707,939.63	
合计	125,521,306.12	125,521,306.12

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
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	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 关联方组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	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		

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	272,852,972.63	172,852,972.63
其他应收款	6,061,541,161.02	5,166,000,721.53
合计	6,334,394,133.65	5,338,853,694.16

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海北方城市发展投资有限公司	272,852,972.63	172,852,972.63
合计	272,852,972.63	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	272,852,972.63	五年以上		否
合计	272,852,972.63	/	/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中:1年以内分项		
	6,061,734,671.02	5,165,994,073.53

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内小计	6,061,734,671.02	5,165,994,073.53
1 至 2 年	200.00	7,000.00
2 至 3 年	7,000.00	
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	257,000.00	257,000.00
合计	6,061,998,871.02	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	6,041,734,671.02	5,165,993,873.53
其他	264,200.00	264,200.00
备用金、保证金及押金	20,000,000.00	
合计	6,061,998,871.02	5,166,258,073.53

(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)	
2023年1月1日余额	257,352.00			257,352.00
2023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	200,358.00			200,358.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	457,710.00			457,710.00

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	257,352.00	200,358.00				457,710.00
合计	257,352.00	200,358.00				457,710.00

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

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	4,314,607,696.11	71.17	往来款及借款	1年以内	
上海国投置业有限公司	1,400,363,733.95	23.10	往来款及借款	1年以内	
西安和润置业有限公司	283,763,240.96	4.68	往来款及借款	1年以内	
上海北方荟商业管理有限公司	23,000,000.00	0.38	往来款及借款	1年以内	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	20,000,000.00	0.33	往来款及借款	1年以内	
合计	6,041,734,671.02		/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92
对联营、合营企业投资	84,290,003.92	7,307,315.00	76,982,688.92	133,602,936.02	7,307,315.00	126,295,621.02
合计	2,828,401,074.84	7,307,315.00	2,821,093,759.84	2,877,714,006.94	7,307,315.00	2,870,406,691.94

(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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											

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		
西藏国能矿业发展有限公司	121,402,456.23			-49,189,597.92					72,212,858.31	
西藏旺盛投资有限公司	4,893,164.79			-123,334.18					4,769,830.61	
陕西国能新材料有限公司	7,307,731.50								7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司										
小计	133,602,936.02			-49,312,932.10					84,290,003.92	7,307,315.00
合计	133,602,936.02			-49,312,932.10					84,290,003.92	7,307,315.00

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	12,480,919.01	4,588,298.25	88,005,324.43	5,814,719.55
其他业务	28,607,607.19	2,333,554.00	1,930,111.10	2,045,917.75
合计	41,088,526.20	6,921,852.25	89,935,435.53	7,860,637.30

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

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	100,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-49,312,932.10	10,455,707.20
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	50,687,067.90	11,365,590.54

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	32,080.85	/
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	271,982.85	/
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-36,524.06	/
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-338,111.29	/
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	66,390.96	/
少数股东权益影响额（税后）	97,982.74	/
合计	-234,945.35	/

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.63	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.64	0.08	0.08

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：2024 年 4 月 26 日

修订信息

适用 不适用