

西藏城市发展投资股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度



西藏城市发展投资股份有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-121

审计报告

信会师报字[2020]第 ZA11356 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称西藏城投）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西藏城投 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 房地产销售收入的确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(二十三)所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：</p> <p>(1) 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。</p> <p>如财务报表附注五、(三十二)所述，2019 年度，公司营业收入为人民币 134,382.00 万元，其中房地产销售收入为人民币 111,875.83 万元，占公司营业收入的 83.25%。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。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1) 评价与房地产销售收入的确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 对本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的权证文件，包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件；</p> <p>(3) 针对公司本年结转的房地产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，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；</p> <p>(4) 在资产负债表日前后对房地产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p data-bbox="260 504 667 544">(二) 存货可变现净值的确认</p> <p data-bbox="247 633 794 925">公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、(十一)、附注五、(五)所述，截止 2019 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 960,759.43 万元，占公司总资产比例约 68.97%。</p> <p data-bbox="247 952 794 1691">由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的确认识别为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="821 571 957 604">审计应对：</p> <p data-bbox="821 633 1348 728">(1) 评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p data-bbox="821 761 1348 1108">(2) 复核公司的存货可变现净值估计，并将公司采用的关键估计，包括预计销售价格，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据比较，并结合项目所在城市的房地产调控政策，在售项目的实际产品情况进行分析；</p> <p data-bbox="821 1142 1348 1299">(3) 评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p data-bbox="821 1332 1348 1556">(4) 对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化；</p> <p data-bbox="821 1590 1348 1747">(5) 复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。</p>

四、 其他信息

西藏城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括西藏城投 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：



中国·上海

二〇二〇年四月二十三日

西藏城市发展投资股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)


资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,562,868,311.21	366,570,006.59
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	53,262,469.99	169,674,016.76
应收款项融资			
预付款项	(三)	11,330,224.87	28,273,872.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	367,770,920.15	414,543,233.47
买入返售金融资产			
存货	(五)	9,607,594,306.82	8,019,343,634.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	283,077,308.85	849,616,585.19
流动资产合计		11,885,903,541.89	9,848,021,349.82
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	(七)		17,100,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	198,645,730.44	209,687,765.08
其他权益工具投资	(九)	130,411,508.71	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	65,796,091.33	77,890,680.29
固定资产	(十一)	1,261,273,929.89	1,145,552,190.59
在建工程	(十二)	34,095,952.26	140,014,263.95
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十三)	241,567,201.20	247,698,297.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	67,683,474.64	77,430,486.61
递延所得税资产	(十五)	44,444,656.73	35,998,783.11
其他非流动资产	(十六)		70,500,000.00
非流动资产合计		2,043,918,545.20	2,021,872,466.65
资产总计		13,929,822,087.09	11,869,893,816.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(十七)	501,239,631.92	200,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十八)	1,144,977,201.42	921,801,887.89
预收款项	(十九)	1,655,354,900.81	797,830,702.76
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	(二十)	4,254,047.54	3,852,884.02
应交税费	(二十一)	144,747,077.56	76,874,603.47
其他应付款	(二十二)	953,723,500.35	1,082,990,507.48
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	(二十三)	1,623,584,104.53	250,500,000.00
其他流动负债	(二十四)	6,592,177.58	6,853,451.20
流动负债合计		6,034,472,641.71	3,340,704,036.82
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十五)	3,477,018,813.46	4,329,500,000.00
应付债券	(二十六)	907,372,056.75	896,116,790.60
其中：优先股			
永续债			
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	(十五)	30,051,855.37	1,880,139.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,414,442,725.58	5,227,496,930.43
负债合计		10,448,915,367.29	8,568,200,967.25
所有者权益：			
股本	(二十七)	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	(二十八)	1,641,646,749.09	1,641,646,749.09
减：库存股			
其他综合收益	(二十九)	84,983,631.53	
专项储备			
盈余公积	(三十)	13,907,142.25	7,993,456.37
一般风险准备			
未分配利润	(三十一)	925,991,853.80	837,826,164.92
归属于母公司所有者权益合计		3,486,190,120.67	3,307,127,114.38
少数股东权益		-5,283,400.87	-5,434,265.16
所有者权益合计		3,480,906,719.80	3,301,692,849.22
负债和所有者权益总计		13,929,822,087.09	11,869,893,816.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

西藏城市发展投资股份有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



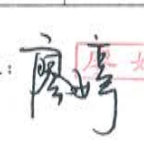

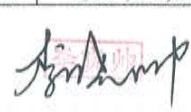
资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		230,721,824.51	53,240,478.82
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	119,865,042.26	79,707,939.63
应收款项融资			
预付款项		3,699,107.82	19,145,415.28
其他应收款	(二)	4,530,369,036.04	3,352,572,356.63
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,751,588.14	430,435,159.13
流动资产合计		4,886,406,598.77	3,935,101,349.49
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,894,832,083.78	2,916,979,631.04
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		11,375.85	38,863.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
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			70,500,000.00
非流动资产合计		2,894,843,459.63	2,987,518,494.87
资产总计		7,781,250,058.40	6,922,619,844.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

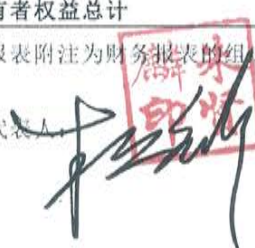






西藏城市发展投资股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		501,239,631.92	200,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		636,357.52	741,297.02
预收款项			
应付职工薪酬		146,175.00	686,175.00
应交税费		2,662,303.22	2,002,566.82
其他应付款		1,438,262,710.40	869,827,993.30
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,007,664,722.23	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,950,611,900.29	1,123,258,032.14
非流动负债：			
长期借款		327,707,037.20	1,300,000,000.00
应付债券		907,372,056.75	896,116,790.60
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,235,079,093.95	2,196,116,790.60
负债合计		4,185,690,994.24	3,319,374,822.74
所有者权益：			
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		53,808,069.69	53,347,174.32
未分配利润		232,519,986.97	240,666,839.80
所有者权益合计		3,595,559,064.16	3,603,245,021.62
负债和所有者权益总计		7,781,250,058.40	6,922,619,844.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



西藏城市发展投资股份有限公司
合并利润表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)


项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,343,819,998.30	1,176,955,736.42
其中: 营业收入	(三十一)	1,343,819,998.30	1,176,955,736.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,160,514,815.74	1,054,696,099.57
其中: 营业成本	(三十二)	763,559,606.21	664,418,909.35
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	(三十三)	143,093,851.09	114,758,278.37
销售费用	(三十四)	98,768,960.67	103,663,213.35
管理费用	(三十五)	111,461,161.75	101,014,683.19
研发费用			
财务费用	(三十六)	43,651,236.02	70,341,015.31
其中: 利息费用		57,516,626.31	88,215,655.04
利息收入		16,314,358.82	18,505,521.75
加: 其他收益	(三十七)	170,160.79	1,050,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十八)	-10,553,434.03	-1,355,891.92
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-18,442,034.64	-27,598,853.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,163,600.61	26,242,961.26
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)	(三十九)	-1,661,094.67	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十)	-2,343,397.17	-6,846,463.06
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十一)	73,740.06	701,556.88
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		168,991,157.54	115,808,638.75
加: 营业外收入	(四十二)	592,843.35	1,897,128.17
减: 营业外支出	(四十三)	694,749.98	11,437,326.31
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		168,889,250.91	106,268,440.61
减: 所得税费用	(四十四)	62,363,800.70	8,569,739.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		106,525,450.21	97,698,700.66
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		106,525,450.21	97,698,700.66
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)		106,374,285.92	104,320,380.58
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		150,864.29	-6,521,579.92
六、其他综合收益的税后净额		6,120,299.91	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,120,299.91	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		6,120,299.91	
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		6,120,299.91	
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		112,645,450.12	97,698,700.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		112,494,585.83	104,320,380.58
归属于少数股东的综合收益总额		150,864.29	-6,521,579.92
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	(四十五)	0.13	0.13
(二) 稀释每股收益(元/股)	(四十五)	0.13	0.13




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: _____ 元, 上期被合并方实现的净利润为: _____ 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司
 母公司利润表
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	72,954,989.65	76,636,313.51
减: 营业成本	(四)	40,075,729.80	72,126,824.43
税金及附加		875,711.65	262,420.24
销售费用		3,071,419.27	2,008,092.68
管理费用		14,444,080.51	26,526,057.67
研发费用			
财务费用		-11,380,039.89	36,628,151.37
其中: 利息费用		165,094,560.09	170,361,139.77
利息收入		176,524,649.18	134,332,471.50
加: 其他收益			1,050,000.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	-20,983,946.65	163,658,991.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-22,147,547.26	-30,894,724.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,163,600.61	21,700,743.22
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)		591.94	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			-7,186,533.93
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		74,220.10	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		4,958,953.70	96,607,224.63
加: 营业外收入			400.00
减: 营业外支出		350,000.00	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		4,608,953.70	96,607,624.63
减: 所得税费用			17,591.98
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		4,608,953.70	96,590,032.65
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		4,608,953.70	96,590,032.65
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		4,608,953.70	96,590,032.65
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.01	0.12
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.01	0.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司
合并现金流量表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,299,144,679.26	1,029,227,652.37
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		11,957,998.74	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十六)	59,809,310.97	133,501,234.26
经营活动现金流入小计		2,370,911,988.97	1,162,728,886.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,646,837,523.15	1,818,832,398.16
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		68,930,791.27	44,187,614.51
支付的各项税费		191,174,385.61	181,833,764.71
支付其他与经营活动有关的现金	(四十六)	99,298,917.83	147,895,518.00
经营活动现金流出小计		2,006,241,617.86	2,192,749,295.38
经营活动产生的现金流量净额		364,670,371.11	-1,030,020,408.75
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		630,000,000.00	580,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,867,246.46	50,021,189.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		94,873.79	818,772.40
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	(四十六)	83,302,746.45	361,200,000.00
投资活动现金流入小计		726,264,866.70	992,039,962.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		230,117,556.05	192,560,930.59
投资支付的现金		10,600,000.00	1,241,317,094.23
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		240,717,556.05	1,433,878,024.82
投资活动产生的现金流量净额		485,547,310.65	-441,838,062.76
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,670,700,000.00	1,611,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十六)		123,870,000.00
筹资活动现金流入小计		1,670,700,000.00	1,734,870,000.00
偿还债务支付的现金		858,625,000.00	1,227,112,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		361,198,947.00	390,426,923.01
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	(四十六)	102,138,338.08	233,795,762.75
筹资活动现金流出小计		1,321,962,285.08	1,851,335,185.76
筹资活动产生的现金流量净额		348,737,714.92	-116,465,185.76
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		363,125,514.53	1,951,449,171.80
六、期末现金及现金等价物余额		1,562,080,911.21	363,125,514.53

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

西藏城市发展投资股份有限公司
 母公司现金流量表
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
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	244,002.00	20,926,319.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,563,511.84	93,283,679.39
经营活动现金流入小计	10,807,513.84	114,209,999.00
购买商品、接受劳务支付的现金	26,191,372.60	96,056,044.08
支付给职工以及为职工支付的现金	15,339,434.12	10,756,413.23
支付的各项税费	2,916,907.00	2,320,777.57
支付其他与经营活动有关的现金	8,596,050.05	18,452,166.09
经营活动现金流出小计	53,043,763.77	127,585,400.97
经营活动产生的现金流量净额	-42,236,249.93	-13,375,401.97
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	430,000,000.00	450,000,000.00
取得投资收益收到的现金	6,707,246.46	43,078,971.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	916,880,882.56	1,764,210,000.00
投资活动现金流入小计	1,353,688,129.02	2,257,288,971.62
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		911,317,094.23
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	1,178,027,658.72	970,550,400.00
投资活动现金流出小计	1,178,027,658.72	1,881,867,494.23
投资活动产生的现金流量净额	175,660,470.30	375,421,477.39
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	912,500,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	912,500,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	629,125,000.00	890,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,464,498.30	180,032,344.83
支付其他与筹资活动有关的现金	84,853,376.38	144,278,983.34
筹资活动现金流出小计	868,442,874.68	1,214,311,328.17
筹资活动产生的现金流量净额	44,057,125.32	-1,014,311,328.17
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	177,481,345.69	-652,265,252.75
加: 期初现金及现金等价物余额	53,240,478.82	705,505,731.57
六、期末现金及现金等价物余额	230,721,824.51	53,240,478.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

西藏城市发展投资股份有限公司

合并所有者权益变动表

2019年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期金额											
	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	资本公积	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	小计	少数股东 权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	319,660,744.00			1,641,646,749.09	78,863,331.62		7,993,456.37		837,826,164.92	3,307,127,114.38	-5,434,265.16	3,301,692,849.22
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	319,660,744.00			1,641,646,749.09	78,863,331.62		7,993,456.37		837,826,164.92	3,305,090,446.00	-5,434,265.16	3,300,556,180.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					6,120,299.91		5,913,685.88		88,165,688.68	100,199,674.67	150,864.29	100,350,538.96
(一)综合收益总额					6,120,299.91				106,374,285.92	112,494,385.83	150,864.29	112,645,450.12
(二)所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积							5,913,685.88		-18,208,597.04	-12,294,911.16		-12,294,911.16
2.提取一般风险准备									-5,913,685.88			
3.对所有者(或股东)的分配									-12,294,911.16	-12,294,911.16		-12,294,911.16
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	319,660,744.00			1,641,646,749.09	84,983,631.53		13,907,142.25		925,991,833.60	3,406,190,120.67	-5,283,400.87	3,400,906,719.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:  

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额												
	股本		其他权益工具		资本公积		综合收益		所有者权益合计				
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	永续债	其他	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	819,660,744.00					1,642,477,544.79		5,655,029.05		744,140,819.10	3,211,934,136.94	797,119.02	3,212,731,255.96
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	819,660,744.00					1,642,477,544.79		5,655,029.05		744,140,819.10	3,211,934,136.94	797,119.02	3,212,731,255.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-830,795.70		2,338,427.32		93,683,345.82	95,190,977.44	-6,231,384.18	88,961,592.26
(一) 综合收益总额						-830,795.70		2,338,427.32		104,220,380.58	104,220,380.58	-6,231,379.92	97,698,800.66
(二) 所有者投入和减少资本						-830,795.70					-830,795.70	290,195.74	-540,599.96
1. 所有者投入的普通股						-830,795.70					-830,795.70	290,195.74	-540,599.96
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								2,338,427.32		-10,555,034.76	-8,196,607.44		-8,196,607.44
2. 提取一般风险准备								2,338,427.32		-2,338,427.32			
3. 对所有者(或股东)的分配										-8,196,607.44			-8,196,607.44
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	819,660,744.00					1,641,646,749.09		7,993,456.37		837,826,164.92	3,307,127,114.98	-5,434,265.16	3,301,692,849.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:  印章

主管会计工作负责人:  印章

会计机构负责人:  印章

西藏城市发展投资股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2019年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	所有者权益类				本期金额			
	股本	优先股	其他权益工具 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
一、上年年末余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50			53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62
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			53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						460,895.37	-8,146,852.83	-7,685,957.46
(一)综合收益总额								
(二)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
(三)利润分配								
1.提取盈余公积						460,895.37	-12,755,806.53	-12,294,911.16
2.对所有者(或股东)的分配						460,895.37	-460,895.37	
3.其他								
(四)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
(五)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六)其他								
四、本期期末余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50			53,808,069.69	232,519,986.97	3,595,559,064.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

西藏城市发展投资股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2019 年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积 其他	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
一、上年年末余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50				45,637,727.21	159,982,861.70	3,514,851,596.41
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50				45,637,727.21	159,982,861.70	3,514,851,596.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							7,709,447.11	80,683,978.10	88,393,425.21
(一) 综合收益总额								96,590,032.65	96,590,032.65
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							7,709,447.11	-15,906,054.55	-8,196,607.44
2. 对所有者(或股东)的分配							7,709,447.11	-7,709,447.11	
3. 其他								-8,196,607.44	-8,196,607.44
(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									
(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		2,489,570,263.50				53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司 二〇一九年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018 年 3 月 2 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》，西藏城投已于 2018 年 3 月 2 日办理完毕本次发行股份及支付现

金购买资产的新增股份登记，工商变更尚在进行中。西藏城投本次非公开发行新股数量为 90,447,081 股（其中限售流通股数量为 90,447,081 股），非公开发行后公司股份数量为 819,660,744 股。

注册地址：西藏自治区拉萨市金珠西路 56 号 14 楼。法定代表人：朱贤麟。

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 2020 年 4 月 23 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海和田城市建设开发公司
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
上海北方城市发展投资有限公司
泉州市上实置业有限公司
上海北方广富林置业有限公司
西安和润置业有限公司
陕西国能锂业有限公司
陕西春秋庄园农业科技有限公司
陕西世贸之都建设开发有限公司
陕西世贸新都建设开发有限公司
上海藏投酒店有限公司
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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准

则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

合并财务报表按照《企业会计准则讲解 2008》、财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）以及财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）中有关反向购买的规定编制，是子公司上海北方城市发展投资有限公司财务报表的延续。

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“十三、长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，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）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。

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

2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生

金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，

以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为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）、可供出售金融资产的情形）之和。

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

- （1）终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为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)、可供出售金融资产的情形)之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于应收账款,无论是否包含重大融资成分,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款,本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 应收账款的预期信用损失的会计估计

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备

(3) 项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验,结合当前状况
关联方组合	款项性质	以及对未来经济状况的预测,通过违约
其他组合	款项性质	风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

其中,账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下:

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

单项金额重大的具体标准为:金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由

有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法

结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(十一) 存货

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用地的土地核算方法：

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 维修基金的核算方法

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

(十二) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，

以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置

后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

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

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

（十六） 在建工程

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

（十七） 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

2、 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据累计资产

支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

(十九) 长期资产减值

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

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

(二十一) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

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

（2）设定受益计划

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

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

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

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

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

3、 辞退福利的会计处理方法

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

（二十二）预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十三) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 房地产销售具体原则

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

3、 客房餐饮收入具体原则

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

4、 商业零售业务收入具体原则

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

(二十四) 政府补助

1、 类型

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

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

2、 确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款

本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十六) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十七) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十八) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
(9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
(10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》
财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2019）6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会（2019）16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 169,674,016.76 元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 921,801,887.89 元。</p>	<p>“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 79,707,939.63 元；</p> <p>“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 741,297.02 元。</p>

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对

于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 非交易性的可供出售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”。	可供出售金融资产：减少 17,100,000.00 元； 其他权益工具投资：增加 122,251,108.82 元。	可供出售金融资产：减少 0.00 元； 其他权益工具投资：增加 0.00 元
(2) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	货币资金：增加 630,000,000.00 元 其他流动资产：减少 630,000,000.00 元	货币资金：增加 430,000,000.00 元 其他流动资产：减少 430,000,000.00 元

(3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)
财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)
财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

3、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	366,570,006.59	996,570,006.59	630,000,000.00		630,000,000.00
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收票据					
应收账款	169,674,016.76	169,674,016.76			
应收款项融资	不适用				
预付款项	28,273,872.84	28,273,872.84			
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
其他应收款	414,543,233.47	414,543,233.47			
买入返售金融资产					
存货	8,019,343,634.97	8,019,343,634.97			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产		70,500,000.00	70,500,000.00		70,500,000.00
其他流动资产	849,616,585.19	219,616,585.19	-630,000,000.00		-630,000,000.00
流动资产合计	9,848,021,349.82	9,918,521,349.82	70,500,000.00		70,500,000.00
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产	17,100,000.00	不适用	-17,100,000.00		-17,100,000.00
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	209,687,765.08	209,687,765.08			
其他权益工具投资	不适用	122,251,108.82	17,100,000.00	105,151,108.82	122,251,108.82
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产	77,890,680.29	77,890,680.29			
固定资产	1,145,552,190.59	1,145,552,190.59			
在建工程	140,014,263.95	140,014,263.95			
生产性生物资产					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
油气资产					
无形资产	247,698,297.02	247,698,297.02			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	77,430,486.61	77,430,486.61			
递延所得税资产	35,998,783.11	35,998,783.11			
其他非流动资产	70,500,000.00		-70,500,000.00		-70,500,000.00
非流动资产合计	2,021,872,466.65	2,056,523,575.47	-70,500,000.00	105,151,108.82	34,651,108.82
资产总计	11,869,893,816.47	11,975,044,925.29		105,151,108.82	105,151,108.82
流动负债：					
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00			
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	921,801,887.89	921,801,887.89			
预收款项	797,830,702.76	797,830,702.76			
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	3,852,884.02	3,852,884.02			
应交税费	76,874,603.47	76,874,603.47			
其他应付款	1,082,990,507.48	1,082,990,507.48			
应付手续费及佣金					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	250,500,000.00	250,500,000.00			
其他流动负债	6,853,451.20	6,853,451.20			
流动负债合计	3,340,704,036.82	3,340,704,036.82			
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	4,329,500,000.00	4,329,500,000.00			
应付债券	896,116,790.60	896,116,790.60			
其中：优先股					
永续债					
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	1,880,139.83	28,167,917.03		26,287,777.20	26,287,777.20
其他非流动负债					
非流动负债合计	5,227,496,930.43	5,253,784,707.63		26,287,777.20	26,287,777.20
负债合计	8,568,200,967.25	8,594,488,744.45		26,287,777.20	26,287,777.20
所有者权益：					
股本	819,660,744.00	819,660,744.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	1,641,646,749.09	1,641,646,749.09			
减：库存股					
其他综合收益		78,863,331.62		78,863,331.62	78,863,331.62
专项储备					
盈余公积	7,993,456.37	7,993,456.37			
一般风险准备					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
未分配利润	837,826,164.92	837,826,164.92			
归属于母公司所有者 权益合计	3,307,127,114.38	3,385,990,446.00		78,863,331.62	78,863,331.62
少数股东权益	-5,434,265.16	-5,434,265.16			
所有者权益合计	3,301,692,849.22	3,380,556,180.84		78,863,331.62	78,863,331.62
负债和所有者权益总 计	11,869,893,816.47	11,975,044,925.29		105,151,108.82	105,151,108.82

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	53,240,478.82	483,240,478.82	430,000,000.00		430,000,000.00
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量 且其变动计入当期 损益的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	79,707,939.63	79,707,939.63			
应收款项融资	不适用				
预付款项	19,145,415.28	19,145,415.28			
其他应收款	3,352,572,356.63	3,352,572,356.63			
存货					
持有待售资产					
一年内到期的非 流动资产		70,500,000.00	70,500,000.00		70,500,000.00
其他流动资产	430,435,159.13	435,159.13	-430,000,000.00		-430,000,000.00
流动资产合计	3,935,101,349.49	4,005,601,349.49	70,500,000.00		70,500,000.00

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
非流动资产：					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产		不适用			
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资	2,916,979,631.04	2,916,979,631.04			
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产					
固定资产	38,863.83	38,863.83			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
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	70,500,000.00		-70,500,000.00		-70,500,000.00
非流动资产合计	2,987,518,494.87	2,917,018,494.87	-70,500,000.00		-70,500,000.00
资产总计	6,922,619,844.36	6,922,619,844.36			
流动负债：					
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00			
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	741,297.02	741,297.02			
预收款项					
应付职工薪酬	686,175.00	686,175.00			
应交税费	2,002,566.82	2,002,566.82			
其他应付款	869,827,993.30	869,827,993.30			
持有待售负债					
一年内到期的非 流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00			
其他流动负债					
流动负债合计	1,123,258,032.14	1,123,258,032.14			
非流动负债：					
长期借款	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00			
应付债券	896,116,790.60	896,116,790.60			
其中：优先股					
永续债					
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	2,196,116,790.60	2,196,116,790.60			
负债合计	3,319,374,822.74	3,319,374,822.74			
所有者权益：					
股本	819,660,744.00	819,660,744.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
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	53,347,174.32	53,347,174.32			
未分配利润	240,666,839.80	240,666,839.80			
所有者权益合计	3,603,245,021.62	3,603,245,021.62			
负债和所有者权益					
总计	6,922,619,844.36	6,922,619,844.36			

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税（注1）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3、5、6、9、11、13、16
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
企业所得税（注2）	按应纳税所得额计缴	15、20、25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

注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%。

(二) 税收优惠

1、 根据藏国税函[1996]019号文批准，母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为15%。根据2011年1月25日西藏自治区人民政府文件《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》（藏政发〔2011〕14号），对设在西藏自治区的各类企业（含西藏驻区外企业），在2011年至2020年期间，继续按15%的税率征收企业所得税。

- 2、根据财税(2019)13号,“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;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。”孙公司上海越秀置业有限公司所得税率为20%。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	218,112.21	487,312.79
银行存款	1,522,862,798.00	362,638,200.74
其他货币资金	39,787,401.00	3,444,493.06
合计	1,562,868,311.21	366,570,006.59
其中:存放在境外的款项总额		

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

项目	期末余额	上年年末余额
农民工工资保证金保函	787,400.00	3,444,493.06
合计	787,400.00	3,444,493.06

(二) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	9,377,372.36	17,770,154.40
1至2年	8,793,693.00	5,986,115.92
2至3年		41,188,798.13
3至4年	35,533,223.15	105,773,716.39
4至5年	917,165.00	

账龄	期末余额	上年年末余额
5年以上	4,749,758.91	4,749,758.91
小计	59,371,212.42	175,468,543.75
减：坏账准备	6,108,742.43	5,794,526.99
合计	53,262,469.99	169,674,016.76

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,643,852.00	6.14	3,643,852.00	100.00	
按组合计提坏账准备	55,727,360.42	93.86	2,464,890.43	4.42	53,262,469.99
其中：					
信用风险特征组合	13,666,524.19	23.02	2,464,890.43	18.04	11,201,633.76
其他组合	42,060,836.23	70.84			42,060,836.23
合计	59,371,212.42	100.00	6,108,742.43		53,262,469.99

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	14,783,379.68	8.42	2,150,674.99	14.55	12,632,704.69

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2					
组合 3	157,041,312.07	89.50			157,041,312.07
小计	171,824,691.75	97.92	2,150,674.99		169,674,016.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,643,852.00	2.08	3,643,852.00	100.00	
合计	175,468,543.75	100.00	5,794,526.99		169,674,016.76

按单项计提坏账准备:

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		

按组合计提坏账准备:

信用风险特征组合:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	3,508,852.28	35,088.52	1.00
1至2年	8,134,600.00	406,730.00	5.00
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上	2,023,071.91	2,023,071.91	100.00
合计	13,666,524.19	2,464,890.43	

其他组合:

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)	39,140,695.03		
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		
中国建设银行 (注3)	190,356.19		
合计	42,060,836.23		

注1: 系向静安区建管委收取的和源名城二期及和源馨苑房款。

注2: 系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注3: 期后已收回。

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或 转回	转销或 核销	
单项金额不 重大但单独 计提坏账准 备的应收账 款	3,643,852.00	3,643,852.00				3,643,852.00
信用风险特 征组合	2,150,674.99	2,150,674.99	386,520.90	72,305.46		2,464,890.43
合计	5,794,526.99	5,794,526.99	386,520.90	72,305.46		6,108,742.43

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例(%)	坏账准备
上海市静安区建设和管理委员会	39,140,695.03	65.93	
佘山和园某客户	6,220,000.00	10.48	311,000.00
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	4.60	
北方佳苑某客户	1,795,000.00	3.02	89,750.00
上海宝鼎物业管理有限公司	976,500.00	1.64	9,765.00
合计	50,861,980.04	85.67	410,515.00

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	8,516,161.65	75.16	26,556,413.57	93.93
1至2年	1,133,818.00	10.01	1,646,163.39	5.82
2至3年	1,646,163.39	14.53	71,295.88	0.25
3年以上	34,081.83	0.30		
合计	11,330,224.87	100.00	28,273,872.84	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海开伦造纸印刷集团有限公司	3,293,885.41	29.07
通州建总集团公司	1,581,110.09	13.95
洲际酒店集团	1,320,000.00	11.65
上海羿中幕墙工程有限公司	1,411,090.91	12.45
陕西省地方电力(集团)有限公司西咸新区供电分公司崇文供电所	505,950.83	4.47
合计	8,112,037.24	71.59

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		5,543,645.85
应收股利		
其他应收款项	367,770,920.15	408,999,587.62
合计	367,770,920.15	414,543,233.47

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款		5,543,645.85
小计		5,543,645.85
减：坏账准备		
合计		5,543,645.85

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	13,159,579.62	143,040,469.89
1至2年	120,199,996.96	48,982,708.94
2至3年	48,982,108.94	45,661,804.88
3至4年	45,651,804.88	171,860,214.53
4至5年	141,675,319.60	336,441.43
5年以上	16,860,494.39	16,529,452.96
小计	386,529,304.39	426,411,092.63
减：坏账准备	18,758,384.24	17,411,505.01
合计	367,770,920.15	408,999,587.62

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备					
按组合计提 坏账准备	386,529,304.39	100.00	18,758,384.24	4.85	367,770,920.15

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
信用风险特征组合	35,807,690.84	9.26	18,758,384.24	52.39	17,049,306.60
其他组合	350,721,613.55	90.74			350,721,613.55
合计	386,529,304.39	100.00	18,758,384.24		367,770,920.15

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
组合 1	33,877,584.28	7.94	16,611,505.01	49.03	17,266,079.27
组合 2	15,961,829.59	3.74	800,000.00	5.01	15,161,829.59
组合 3	376,571,678.76	88.31			376,571,678.76
小计	426,411,092.63	100.00	17,411,505.01	4.08	408,999,587.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	426,411,092.63	100.00	17,411,505.01		408,999,587.62

按组合计提坏账准备:

信用风险特征组合:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	4,305,897.88	43,058.99	1.00
1至2年	7,940,103.20	397,005.16	5.00
2至3年	3,228,104.95	322,810.50	10.00
3至4年	3,007,650.03	902,295.01	30.00
4至5年	465,440.39	232,720.20	50.00
5年以上	16,860,494.39	16,860,494.39	100.00
合计	35,807,690.84	18,758,384.24	

其他组合:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
动迁成本及相关资金占用费	350,721,613.55		
合计	350,721,613.55		

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

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
年初余额	17,411,505.01			17,411,505.01
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

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)	
本期计提	1,350,368.49			1,350,368.49
本期转回	3,489.26			3,489.26
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	18,758,384.24			18,758,384.24

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
年初余额	426,411,092.63			426,411,092.63
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	4,077,932.36			4,077,932.36
本期直接减记	43,959,720.60			43,959,720.60
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	386,529,304.39			386,529,304.39

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险特征组合	17,411,505.01	17,411,505.01	1,350,368.49	3,489.26		18,758,384.24
合计	17,411,505.01	17,411,505.01	1,350,368.49	3,489.26		18,758,384.24

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
动迁成本及相关资金占用费	350,721,613.55	376,571,678.76
往来款及借款	7,251,161.84	21,628,650.80
其他	20,066,147.67	16,880,201.82
备用金、保证金及押金	8,490,381.33	11,330,561.25
合计	386,529,304.39	426,411,092.63

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市静安区建设和管理委员会	动迁成本及相关资金占用费	309,403,868.47	0-5年	80.05	
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	4-5年	10.69	
建信信托有限责任公司	其他	5,000,000.00	2-4年	1.29	1,100,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备期 末余额
陕西省西咸新区泾河 新城土地储备中心	备用金、保 证金及押 金	2,307,378.00	1-3 年	0.60	131,035.80
西安秦华天然气有限 公司	其他	1,760,130.00	1-2 年	0.46	88,006.50
合计		359,789,121.55		93.09	1,319,042.30

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,593,030,338.60		7,593,030,338.60	6,398,762,570.98		6,398,762,570.98
开发产品	1,502,645,348.27		1,502,645,348.27	1,137,894,381.68		1,137,894,381.68
库存商品	115,285,259.92	2,623,397.17	112,661,862.75	88,173,057.88	280,000.00	87,893,057.88
拟开发土 地	399,256,757.20		399,256,757.20	394,793,624.43		394,793,624.43
合计	9,610,217,703.99	2,623,397.17	9,607,594,306.82	8,019,623,634.97	280,000.00	8,019,343,634.97

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
泉州市东海组团 C-3-1 地块	2015 年 4 月	2020 年	1,440,000,000.00	697,039,885.09	397,579,953.42
桥东二期旧改项目	2009 年 9 月	2020 年	1,512,930,000.00	1,172,331,262.22	993,347,631.26
标牌市场及周边棚户区改造项目	2015 年 6 月	2021 年	3,400,000,000.00	2,272,810,503.07	1,662,099,930.44
广富林 2-6 号地块商品住宅项目	2011 年 8 月	2020 年	3,625,000,000.00	2,585,871,765.41	2,799,368,752.73
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018 年 11 月	2022 年 9 月	2,222,000,000.00	465,527,345.22	294,624,011.97
泉州市东海组团 B-1 地块	2018 年 11 月	2020 年	1,103,000,000.00	399,449,577.59	251,742,291.16
合计				7,593,030,338.60	6,398,762,570.98

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
越秀苑二期 1 号楼	2010 年	936,760.08			936,760.08
和源福邸	2010 年	8,093,213.75		240,000.00	7,853,213.75
和源大楼	2010 年	1,734,174.59			1,734,174.59
和源祥邸	2011 年	150,000.00			150,000.00
和源企业广场	2011 年	48,408,694.30			48,408,694.30

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
和源名城一期	2011年	16,103,219.24		786,460.84	15,316,758.40
大宁路街道新建厂房	2014年	8,594,561.99		8,594,561.99	
和源名城二期	2014年	18,364,328.32			18,364,328.32
余山和园	2014年	347,777,614.79	1,057,976,696.97	226,054,446.38	1,179,699,865.38
和源馨苑	2015年	38,760,043.02			38,760,043.02
海宸尊域	2018年	648,971,771.60	-1,786,087.81	455,764,173.36	191,421,510.43
合计		1,137,894,381.68	1,056,190,609.16	691,439,642.57	1,502,645,348.27

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	上年年末余额
XXJH-2016-028	57,247.00	200,364.00	2020年	63,944,118.52	63,423,854.37
XXJH-2017-008-01	67,542.00	170,228.64	2020年	79,162,281.76	78,154,979.93
XXJH-2017-008-02	43,554.00	169,145.29	2020年	51,047,259.78	50,455,051.58
XXJH-2017-009-01	57,891.00	220,264.35	2020年	67,784,590.69	67,027,723.76
XXJH-2017-009-02	57,975.00	229,847.67	2020年	67,882,946.31	67,132,329.95
XXJH-2017-009-03	59,301.00	227,113.79	2020年	69,435,560.14	68,599,684.84
合计				399,256,757.20	394,793,624.43

2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	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	
库存商品	280,000.00	2,343,397.17				2,623,397.17
合计	280,000.00	2,343,397.17				2,623,397.17

3、 报告期末存货资本化余额为 1,332,920,802.73 元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交及待抵扣税金	283,077,308.85	219,616,585.19
理财产品		630,000,000.00
合计	283,077,308.85	849,616,585.19

(七) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	17,100,000.00		17,100,000.00
其中：按成本计量	17,100,000.00		17,100,000.00
合计	17,100,000.00		17,100,000.00

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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		
联营企业													
上海润北北方小额贷款股份有限公司	36,819,204.96	10,600,000.00		3,705,512.62						-3,200,000.00		47,924,717.58	
西藏国能矿业发展有限公司	159,328,337.17			-19,219,330.91								140,109,006.26	
西藏旺盛投资有限公司	11,030,945.39			-418,938.79								10,612,006.60	
陕西国能新材料有限公司	9,816,592.56			-2,509,277.56								7,307,315.00	
赛特(上海)商业管理有限公司													
小计	216,995,080.08	10,600,000.00		-18,442,034.64						-3,200,000.00		205,953,045.44	7,307,315.00
合计	216,995,080.08	10,600,000.00		-18,442,034.64						-3,200,000.00		205,953,045.44	7,307,315.00

(九) 其他权益工具投资

项目	期末余额
上海农村商业银行	119,000,000.00
上海星舜置业有限公司	9,231,436.48
七浦路服装批发市场有限公司	180,072.23
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00
合计	130,411,508.71

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	134,835,162.17			134,835,162.17
(2) 本期增加金额	8,594,561.99			8,594,561.99
—存货\固定资产\在建工程转入	8,594,561.99			8,594,561.99
(3) 本期减少金额	20,262,207.54			20,262,207.54
—处置	20,262,207.54			20,262,207.54
(4) 期末余额	123,167,516.62			123,167,516.62
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 上年年末余额	56,944,481.88			56,944,481.88
(2) 本期增加金额	4,519,304.69			4,519,304.69
—计提或摊销	4,519,304.69			4,519,304.69
(3) 本期减少金额	4,092,361.28			4,092,361.28
—处置	4,092,361.28			4,092,361.28
(4) 期末余额	57,371,425.29			57,371,425.29
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	65,796,091.33			65,796,091.33
(2) 上年年末账面价值	77,890,680.29			77,890,680.29

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,261,273,929.89	1,145,552,190.59
合计	1,261,273,929.89	1,145,552,190.59

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	1,250,622,591.90	9,618,715.92	3,824,069.17	281,733.00	1,264,347,109.99
(2) 本期增加金额	163,104,855.06	310,484.79			163,415,339.85
— 购置		310,484.79			310,484.79
— 在建工程转入	163,104,855.06				163,104,855.06
(3) 本期减少金额	15,466,160.57	24,002.00	515,598.00		16,005,760.57
— 处置或报废		24,002.00	515,598.00		539,600.00
— 暂估调整	15,466,160.57				15,466,160.57
(4) 期末余额	1,398,261,286.39	9,905,198.71	3,308,471.17	281,733.00	1,411,756,689.27
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	110,636,992.00	4,739,645.53	3,151,989.27	266,292.60	118,794,919.40
(2) 本期增加金额	30,822,543.91	1,139,409.99	237,518.06	1,708.08	32,201,180.04
— 计提	30,822,543.91	1,139,409.99	237,518.06	1,708.08	32,201,180.04
(3) 本期减少金额		23,521.96	489,818.10		513,340.06
— 处置或报废		23,521.96	489,818.10		513,340.06
(4) 期末余额	141,459,535.91	5,855,533.56	2,899,689.23	268,000.68	150,482,739.38
3. 减值准备					

西藏城市发展投资股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输设备	其他设备	合计
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	1,256,801,750.48	4,049,665.15	408,781.94	13,732.32	1,261,273,929.89
(2) 上年年末账面价值	1,139,985,599.90	4,879,070.39	672,079.90	15,440.40	1,145,552,190.59

注：抵押情况详见附注九（一）/6。

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
余山和园会所	137,576,049.55	待广富林 2-6 号地块商品住宅项目工程竣工后办理。

(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	34,095,952.26	140,014,263.95
合计	34,095,952.26	140,014,263.95

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
静安万国荟公园				140,014,263.95		140,014,263.95
200 吨/年纳米碳 新材料工程建设 项目	32,919,246.76		32,919,246.76			
办公楼装修项目	1,176,705.50		1,176,705.50			
合计	34,095,952.26		34,095,952.26	140,014,263.95		140,014,263.95

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	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
200吨/年纳 米碳新材料 工程建设项 目	7亿元		32,919,246.76			32,919,246.76	4.70	在建				自有资金
静安万国荟 公园	10.8亿元	140,014,263.95	22,883,409.98	162,897,673.93			100.00	竣工	24,447,712.24	3,116,235.41	4.17	股东借款
合计		140,014,263.95	55,802,656.74	162,897,673.93		32,919,246.76			24,447,712.24	3,116,235.41		

(十三) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	土地承包经营权	软件	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	223,135,755.62	44,833,195.00	472,516.95	268,441,467.57
(2) 本期增加金额			762,881.92	762,881.92
—购置			762,881.92	762,881.92
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	223,135,755.62	44,833,195.00	1,235,398.87	269,204,349.49
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	12,480,050.64	8,263,119.91		20,743,170.55
(2) 本期增加金额	4,577,502.36	2,208,737.49	107,737.89	6,893,977.74
—计提	4,577,502.36	2,208,737.49	107,737.89	6,893,977.74
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	17,057,553.00	10,471,857.40	107,737.89	27,637,148.29
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	206,078,202.62	34,361,337.60	1,127,660.98	241,567,201.20
(2) 上年年末账面价值	210,655,704.98	36,570,075.09	472,516.95	247,698,297.02

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少 金额	期末余额
办公室装修		1,176,807.35	137,294.19		1,039,513.16
WIFI 改造工程	549,249.25		212,612.61		336,636.64
酒店工程款	2,718,251.83	1,281,233.01	874,546.47		3,124,938.37
袁家村项目	26,263,283.32		2,626,329.40		23,636,953.92
左右客酒店 项目		943,396.20			943,396.20
装修补贴款	47,899,702.21	5,972,643.78	14,955,560.20	314,749.44	38,602,036.35
合计	77,430,486.61	9,374,080.34	18,806,342.87	314,749.44	67,683,474.64

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产
预估成本、费用	49,211,530.82	12,302,882.70	100,997,014.29	25,249,253.57
已计提未支付土地增 值税	89,757,144.70	22,439,286.18	41,846,494.88	10,461,623.73
可弥补亏损	32,187,030.88	8,046,757.72		
未实现内部交易损益	10,270,452.00	1,655,730.13	1,151,623.24	287,905.81
合计	181,426,158.40	44,444,656.73	143,995,132.41	35,998,783.11

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
资产评估增值	6,895,912.41	1,723,978.19	7,520,559.32	1,880,139.83
其他权益工具投资公允价值变动	113,311,508.71	28,327,877.18		
合计	120,207,421.12	30,051,855.37	7,520,559.32	1,880,139.83

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款				70,500,000.00		70,500,000.00
合计				70,500,000.00		70,500,000.00

(十七) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,000,000.00	
信用借款	300,000,000.00	200,000,000.00
小计	500,000,000.00	200,000,000.00
应付利息	1,239,631.92	
合计	501,239,631.92	200,000,000.00

(十八) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	1,010,946,806.14	758,862,978.41
物业费	9,678,270.34	20,479,501.68
广告费	300,225.52	4,824,943.35
其他	5,599,684.23	9,972,489.91
公建配套费	85,670,000.00	85,670,000.00
土地承包经营权	21,745,000.00	21,745,000.00
销售代理费	1,453,294.67	6,698,333.78
装修补贴款	779,333.15	13,548,640.76
应付货款	8,804,587.37	
合计	1,144,977,201.42	921,801,887.89

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区住房保障和房屋管理局	85,670,000.00	未付公建配套费
上海建工五建集团有限公司	23,035,308.48	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	21,745,000.00	未付土地承包经营权
通州建总集团有限公司	21,459,153.27	未付工程款
上海二十冶建设有限公司	14,355,769.13	未付工程款
舜杰建设(集团)有限公司	12,859,090.90	未付工程款
合计	179,124,321.78	

(十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收现房款	497,914,318.66	736,109,491.66
预收预售房款	1,096,129,388.00	
预收租金	760,376.00	108,326.00

项目	期末余额	上年年末余额
预收车位款	59,153,000.00	60,320,845.00
预收住宿款	713,196.41	1,178,440.10
预收其他款项	684,621.74	113,600.00
合计	1,655,354,900.81	797,830,702.76

2、 预收预售房款情况：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
海宸尊域二期	1,096,129,388.00		2020年12月	70.28%
合计	1,096,129,388.00			

(二十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,742,900.14	62,145,068.06	61,731,237.45	4,156,730.75
离职后福利-设定提存计划	109,983.88	6,255,417.63	6,268,084.72	97,316.79
辞退福利		73,537.35	73,537.35	
一年内到期的其他福利				
合计	3,852,884.02	68,474,023.04	68,072,859.52	4,254,047.54

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,976,261.92	54,961,590.27	54,659,364.99	3,278,487.20
(2) 职工福利费		1,346,384.75	1,346,342.64	42.11
(3) 社会保险费	44,602.19	2,845,729.76	2,842,134.49	48,197.46
其中：医疗保险费	40,480.90	2,395,967.75	2,392,394.04	44,054.61
工伤保险费	1,098.45	53,601.50	54,323.25	376.70
生育保险费	3,022.84	257,794.88	257,051.57	3,766.15

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
残疾人保障金		138,365.63	138,365.63	
(4) 住房公积金	49,171.00	2,287,079.76	2,288,124.76	48,126.00
(5) 工会经费和职工教育经费	672,865.03	704,283.52	595,270.57	781,877.98
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	3,742,900.14	62,145,068.06	61,731,237.45	4,156,730.75

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	105,718.22	4,829,861.66	4,842,215.75	93,364.13
失业保险费	4,265.66	168,051.97	168,364.97	3,952.66
企业年金缴费		1,257,504.00	1,257,504.00	
合计	109,983.88	6,255,417.63	6,268,084.72	97,316.79

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	828,800.48	785,411.13
营业税	21,182,724.73	21,182,724.73
企业所得税	24,778,401.25	3,879,523.81
城市维护建设税	2,091,440.57	1,959,518.21
房产税	2,685,816.77	3,113,507.46
土地使用税	767,629.08	653,328.13
个人所得税	670,281.91	468,764.77
土地增值税	90,004,182.58	42,153,246.06
教育费附加	1,425,376.95	1,219,029.25
河道管理费	180,986.27	177,784.04
其他	131,436.97	1,281,765.88
合计	144,747,077.56	76,874,603.47

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		19,769,818.12
其他应付款项	953,723,500.35	1,063,220,689.36
合计	953,723,500.35	1,082,990,507.48

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息		7,623,326.48
企业债券利息		11,767,602.75
短期借款应付利息		378,888.89
合计		19,769,818.12

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款及借款	856,595,685.42	963,532,581.64
保证金及押金	10,032,091.26	13,849,285.08
其他	87,095,723.67	85,838,822.64
合计	953,723,500.35	1,063,220,689.36

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

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	369,208,809.70	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	23,109,348.61	尚未支付的动迁款
厦门达沃斯投资管理有限公司	53,737,985.47	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	332,040,749.66	项目尚在开发

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,621,250,000.00	250,500,000.00
小计	1,621,250,000.00	250,500,000.00
应付利息	2,334,104.53	
合计	1,623,584,104.53	250,500,000.00

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
已结转收入但未开票部分税金(注)	6,592,177.58	6,853,451.20
合计	6,592,177.58	6,853,451.20

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

(二十五) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款(注)	2,643,700,000.00	1,914,500,000.00
保证借款	500,000,000.00	1,415,000,000.00
信用借款	327,125,000.00	1,000,000,000.00
小计	3,470,825,000.00	4,329,500,000.00
应付利息	6,193,813.46	
合计	3,477,018,813.46	4,329,500,000.00

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
15 藏城投	897,148,180.04	896,116,790.60
小计	897,148,180.04	896,116,790.60
应付利息	10,223,876.71	
合计	907,372,056.75	896,116,790.60

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 藏城投	100.00	2015/10/15	7	900,000,000.00	896,116,790.60		10,223,876.71	1,031,389.44		907,372,056.75
合计				900,000,000.00	896,116,790.60		10,223,876.71	1,031,389.44		907,372,056.75

(二十七) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新 股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总额	819,660,744.00						819,660,744.00

注：股本变动情况详见附注一/（一）。

(二十八) 资本公积

项目	上年年末余额	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
其中：公开募集资金	1,316,712,821.71			1,316,712,821.71
公开募集资金	1,077,224,780.89			1,077,224,780.89
泉州市上实置业有限公司	-167,236,844.22			-167,236,844.22
陕西国能新材料有限公司	1,762,457.96			1,762,457.96
上海藏投酒店有限公司	-502,222,495.30			-502,222,495.30
泉州市上实置业有限公司	-83,868,520.14			-83,868,520.14
陕西国能锂业有限公司	105,343.89			105,343.89
西安和润置业有限公司	-830,795.70			-830,795.70
合计	1,641,646,749.09			1,641,646,749.09

(二十九) 其他综合收益

项目	上年年末 余额	年初余额	本期金额					期末余额
			本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期 留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91	84,983,631.53
其中：其他权益工具投资公允 价值变动		78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91	84,983,631.53
其他综合收益合计		78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91	84,983,631.53

注：其他综合收益上年年末余额因执行新金融工具准则而在首次执行日进行了相关调整，调增金额 78,863,331.62 元。具体调整原因详见附注三、(二十九)。

(三十) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,993,456.37	5,913,685.88		13,907,142.25
合计	7,993,456.37	5,913,685.88		13,907,142.25

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	837,826,164.92	744,140,819.10
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	837,826,164.92	744,140,819.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	106,374,285.92	104,220,380.58
减：提取法定盈余公积	5,913,685.88	2,338,427.32
应付普通股股利	12,294,911.16	8,196,607.44
期末未分配利润	925,991,853.80	837,826,164.92

(三十二) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,239,531,583.47	740,417,934.42	1,135,034,693.50	653,567,515.40
其他业务	104,288,414.83	23,121,671.79	41,921,042.92	10,851,393.95
合计	1,343,819,998.30	763,539,606.21	1,176,955,736.42	664,418,909.35

营业收入明细：

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	1,239,531,583.47	740,417,934.42	1,135,034,693.50	653,567,515.40
房地产销售	1,118,758,284.43	682,980,140.68	1,065,954,343.51	633,422,085.31
其中：富友嘉园			5,059,030.70	1,101,123.12
和源禧邸	514,285.72	240,000.00	10,233,333.32	5,040,000.00
和源企业广场			2,252,380.96	1,064,376.00
和源祥邸			666,666.66	300,000.00
临汾名城	428,571.42	135,060.10	1,695,238.07	539,380.30
和源名城一期	1,529,150.15	786,460.84	5,640,952.38	1,668,929.69
和源馨苑			552,380.96	566,100.00
和源名城二期			1,344,761.90	900,000.00
佘山和园	319,215,131.42	226,054,446.38	143,182,717.13	103,769,226.71
永盛苑			4,549,710.00	56,666.84
和源名邸			4,857,142.86	1,155,929.28
海宸尊域	797,071,145.72	455,764,173.36	885,920,028.57	517,260,353.37
商品销售	69,372,416.52	53,835,602.26	18,870,081.37	18,079,253.78
客房餐饮收入	51,400,882.52	3,602,191.48	50,210,268.62	2,066,176.31
其他业务收入	104,288,414.83	23,121,671.79	41,921,042.92	10,851,393.95
房地产销售	87,840,709.24	16,169,846.24	24,992,618.48	3,202,717.18
其中：北方佳苑一商铺			10,677,809.53	1,808,733.95
临汾名城一商铺	82,737,853.31	15,587,249.76	14,314,808.95	1,393,983.23
阳澄湖幢庄 A8 幢	5,102,855.93	582,596.48		
房地产租赁	16,283,198.68	6,951,825.55	16,820,351.39	7,648,676.77
其他收入	164,506.91		108,073.05	
合计	1,343,819,998.30	763,539,606.21	1,176,955,736.42	664,418,909.35

(三十三) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	4,172,840.52	3,903,179.68
教育费附加	3,362,560.97	2,865,958.30
土地增值税	115,412,261.92	94,082,856.17
河道管理费	34,734.00	-35,632.82
车船税	7,273.80	6,223.69
土地使用税	4,169,295.09	4,229,660.84
印花税	1,078,763.63	1,816,752.04
房产税	14,138,772.50	7,091,952.44
其他	717,348.66	797,328.03
合计	143,093,851.09	114,758,278.37

(三十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
广告费	20,238,164.65	11,481,042.03
职工薪酬	23,703,171.42	9,232,847.68
长期待摊费用摊销	17,581,889.60	
物业费	14,864,616.25	8,421,768.29
水\电\煤气费	4,840,973.57	2,841,407.58
销售代理费	5,770,928.90	51,564,391.89
其他	3,758,003.33	4,763,620.45
展览及策划费	2,118,108.19	10,763,106.79
办公费	1,991,972.70	328,840.25
洗衣成本	821,403.40	811,898.37
客房用品	636,242.54	1,378,509.88
租赁费	595,801.21	
客房清洁费	570,537.70	914,116.16
专业服务费	402,463.90	273,234.72
家具及固定装置	359,102.80	343,032.61
折旧费	328,959.75	24,665.76

项目	本期金额	上期金额
保安保洁费	108,236.19	281,725.93
差旅费	59,802.14	186,208.06
业务招待费	18,582.43	37,196.90
交易手续费		15,600.00
合计	98,768,960.67	103,663,213.35

(三十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	40,408,164.70	30,775,008.13
折旧费	31,879,530.25	14,772,544.86
物业费	12,851,369.71	10,941,903.56
无形资产摊销	6,886,667.78	4,543,952.41
专业服务费	6,525,832.57	25,746,517.71
洲际酒店管理费	2,727,473.50	2,894,869.93
交通费与差旅费	1,813,523.52	2,260,188.83
业务招待费	1,350,480.23	1,651,501.50
其他长期资产摊销	1,224,453.27	919,574.50
办公费	1,119,238.91	944,878.94
其他	919,459.20	1,759,973.10
公共事业费	877,055.57	832,475.95
租赁费	691,213.19	766,652.76
通讯费	659,664.39	410,287.38
公务用车费	444,027.77	661,864.51
保险费	441,338.47	477,119.90
装修修理费	333,034.00	380,204.90
用餐费	168,669.09	147,289.38
会务费	101,152.28	58,000.00
邮件快递费	38,813.35	69,874.94
合计	111,461,161.75	101,014,683.19

(三十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	57,516,626.31	88,215,655.04
减：利息收入	16,314,358.92	18,505,521.75
手续费	2,448,968.63	1,130,882.02
合计	43,651,236.02	70,841,015.31

(三十七) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助		1,050,000.00
进项税加计抵减	170,160.79	
合计	170,160.79	1,050,000.00

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
静安区国资委-提升财 务水平专项		1,050,000.00	
合计		1,050,000.00	

(三十八) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,442,034.64	-27,598,853.18
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	6,725,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		2,560,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,752,971.47
委贷收益	1,163,600.61	18,929,989.79
合计	-10,553,434.03	-1,355,891.92

(三十九) 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账损失	-183,384.56
其他应收款坏账损失	1,844,479.23
合计	1,661,094.67

(四十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		-460,851.94
存货跌价损失	2,343,397.17	
长期股权投资减值损失		7,307,315.00
合计	2,343,397.17	6,846,463.06

(四十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得或损失	73,740.06	701,356.88	73,740.06
合计	73,740.06	701,356.88	73,740.06

(四十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	320,000.00	991,249.33	320,000.00
政府补助	106,105.00		106,105.00
其他	166,438.35	905,878.84	166,438.35
合计	592,543.35	1,897,128.17	592,543.35

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	106,105.00		与收益相关
合计	106,105.00		

(四十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金支出		7,732.91	
其他	314,749.98	41,537.40	314,749.98
捐赠支出	380,000.00	11,380,000.00	380,000.00
非流动资产毁损报废损失		7,956.00	
合计	694,749.98	11,437,226.31	694,749.98

(四十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	70,965,835.96	35,403,575.67
递延所得税费用	-8,602,035.26	-26,833,835.72
合计	62,363,800.70	8,569,739.95

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	168,888,950.91
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	25,333,342.64
子公司适用不同税率的影响	16,311,930.59
调整以前期间所得税的影响	-469,401.13
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,447,507.91

项目	本期金额
税法规定的额外可扣除费用	539,963.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,029,335.62
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	35,229,792.47
所得税费用	62,363,800.70

(四十五) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	106,374,285.92	104,220,380.58
本公司发行在外普通股的加权平均数	819,660,744.00	819,660,744.00
基本每股收益	0.13	0.13
其中：持续经营基本每股收益	0.13	0.13
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	106,374,285.92	104,220,380.58
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	819,660,744.00	819,660,744.00
稀释每股收益	0.13	0.13
其中：持续经营稀释每股收益	0.13	0.13
终止经营稀释每股收益		

(四十六) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	16,189,014.05	17,941,089.83
营业外收入	662,704.14	1,868,512.64
企业间往来	42,957,592.78	113,691,631.79
合计	59,809,310.97	133,501,234.26

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
费用支出	77,312,089.14	112,805,109.67
营业外支出	380,480.04	11,429,172.94
企业间往来	21,606,348.65	23,661,235.39
合计	99,298,917.83	147,895,518.00

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
西藏国能矿业发展有限公司	70,500,000.00	361,200,000.00
陕西国能新材料有限公司	12,802,746.45	
合计	83,302,746.45	361,200,000.00

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
上海舜杰投资发展有限公司		123,870,000.00
合计		123,870,000.00

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
上海市静安区国有资产监督管理委员会		135,000,000.00
上海北方企业(集团)有限公司	102,138,338.08	30,000,000.00
厦门达沃斯投资管理有限公司		68,795,762.75
合计	102,138,338.08	233,795,762.75

(四十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	106,525,150.21	97,698,800.66
加：信用减值损失	1,661,094.67	
资产减值准备	2,343,397.17	6,846,463.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,720,484.75	19,425,990.14
无形资产摊销	6,893,977.74	4,543,952.41
长期待摊费用摊销	18,806,342.87	919,574.50
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)	16,410,855.62	2,401,360.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		7,956.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	57,516,626.31	88,215,655.04
投资损失(收益以“-”号填列)	10,553,434.03	1,355,891.92
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,445,873.62	-26,699,132.12
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)	-1,206,132,730.23	-1,313,587,784.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-432,919,948.27	-1,616,263,386.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,754,893,721.50	1,705,270,412.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75

补充资料	本期金额	上期金额
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	1,562,080,911.21	363,125,514.53
减：现金的期初余额	363,125,514.53	1,951,449,171.80
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	1,198,955,396.68	-1,588,323,657.27

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,562,080,911.21	363,125,514.53
其中：库存现金	218,112.21	487,312.79
可随时用于支付的银行存款	1,522,862,798.00	362,638,200.74
可随时用于支付的其他货币资金	39,000,001.00	1.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,562,080,911.21	363,125,514.53
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		

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	787,400.00	农民工工资保证金保函
存货	4,413,724,116.55	广富林 2-6 号地块商品住宅二期、泉州 B-1 地块、C-3-2 地块土地使用权抵押借款
固定资产	317,712,672.33	北方大厦 21-23 楼、中兴路 1738 号房屋抵押借款
投资性房地产	25,526,661.08	北方大厦 1-20 楼抵押借款
无形资产	71,615,282.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
合计	4,829,366,131.96	

(四十九) 政府补助

1、 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
稳岗补贴	106,105.00	106,105.00		营业外收入
静安区国资委 -提升财务水 平专项	1,050,000.00		1,050,000.00	其他收益

六、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市天目中路380号801-11室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
上海和田城市建设开发公司	上海市	天目中路380号2101-04室	房地产开发, 经营, 委托销售, 旧区改造, 城市规划咨询服务, 经济信息服务, 建筑装潢材料, 日用百货, 五金交电。		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	天目中路380号2302室	房地产开发、经营, 物业管理		100.00	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路380号801-16室	房地产开发、经营, 物业管理		70.00	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	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		100.00	同一控制合并
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售; 物业管理		51.00 (注)	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	
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层139室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发		100.00	非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	西咸新区泾河新城静安国际万国荟	葡萄的种植、葡萄酒的研发		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城产业孵化中心4号楼3层	房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城泾河大道中段产业孵化中心2号楼第3层306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	西咸新区泾河新城崇文塔景区(一期)2号楼2层第207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	西咸新区泾河新城崇文塔景区(一期)2号楼2层第207室	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

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

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海越秀置业有限公司	30.00%	165,041.71		5,079,739.10
西安和润置业有限公司	49.00%	-14,177.42		-10,363,139.97

3、重要全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海越秀置业有限公司	17,176,012.60		17,176,012.60	243,548.93		243,548.93	16,785,893.71		16,785,893.71	403,569.05		403,569.05
西安和润置业有限公司	2,345,136,874.86	9,300,659.45	2,354,437,534.31	1,874,003,466.23	501,583,333.33	2,375,586,799.56	1,709,620,102.72	73,755.66	1,709,693,858.38	1,230,814,190.13	500,000,000.00	1,730,814,190.13

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海越秀置业有限公司	1,197,886.47	550,139.01	550,139.01	134,830.52	1,578,894.08	331,070.12	331,070.12	-181,891.36
西安和润置业有限公司		-28,933.50	-28,933.50	-377,830,674.89		-13,241,395.79	-13,241,395.79	-632,573,922.41

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经 营地	注册地	业务性 质	持股比例(%)		对合营企 业或联营 企业投资 的会计处 理方法	对本公司活 动是否具有 战略性
				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	是

2、 重要联营企业的主要财务信息

	西藏国能矿业发展有限公司	
	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	89,227,319.43	102,592,341.08
非流动资产	716,332,865.78	706,149,551.25
资产合计	805,560,185.21	808,741,892.33
流动负债	884,002,801.94	769,808,092.20
非流动负债	800,000.00	71,300,000.00
负债合计	884,802,801.94	841,108,092.20
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-79,242,616.73	-32,366,199.87
按持股比例计算的净资产份 额	-32,489,472.86	-13,270,141.95
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

	西藏国能矿业发展有限公司	
	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
—其他	180,232,636.62	180,232,636.62
对联营企业权益投资的账面价值	140,109,006.26	159,328,337.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-46,876,416.86	-59,571,970.85
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-46,876,416.86	-59,571,970.85
本期收到的来自联营企业的股利		

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额				年初余额/上期发生额			
	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料
联营企业：								
投资账面价值合计	33.50%	27.00%	40.00%	41.00%	33.50%	27.00%	40.00%	41.00%
		10,612,006.60	47,924,717.58			11,030,945.39	36,819,204.96	2,509,277.56
下列各项按持股比例计算的合计数								
—净利润	-525,932.07	-1,611,159.56	9,263,781.56	-12,606,322.64	-3,958,444.68	-2,048,129.31	8,239,678.08	-14,063,784.72
—其他综合收益								
—综合收益总额	-525,932.07	-1,611,159.56	9,263,781.56	-12,606,322.64	-3,958,444.68	-2,048,129.31	8,239,678.08	-14,063,784.72

4、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认 的损失
陕西国能新材料有限公司		-19,105,892.61	-19,105,892.61
赛特(上海)商业管理有限公司	-3,507,490.30	-525,932.07	-4,033,422.37

七、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公允 价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			130,411,508.71	130,411,508.71
持续以公允价值计量的资产总 额			130,411,508.71	130,411,508.71

(二) 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

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	130,411,508.71	净资产法	被投资公司的净资产公允价值	不适用
		上市公司比较法	流动性折价	29.79%

持续的第三层次公允价值计量项目，年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

1、 持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	年初余额	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		
◆交易性金融资产	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	
—权益工具投资	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	
合计	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	

(三) 持续的公允价值计量项目，本期内未发生各层级之间的转换

(四) 本期内未发生估值技术变更

八、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海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

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

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

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

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海北方企业（集团）有限公司	集团统一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海海奕实业有限公司	子公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	子公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海星舜置业有限公司	公司董事陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事
金昌北方国能锂业有限公司	联营企业的全资子公司
陈卫东	公司董事
王信菁	公司董事
王柏东	公司高管
吴素芬	职工监事

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海北方物业管理有限公司	物业管理	1,778,823.80	1,982,749.60
上海北方物业管理有限公司	车位销售佣金		58,000.00
上海北方企业(集团)有限公司	支付动迁房源款	15,240,640.00	
赛特(上海)商业管理有限公司	咨询企划费		4,583,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海星舜置业有限公司	劳务费		94,339.62
金昌北方国能锂业有限公司	车辆处置	100,000.00	
陈卫东	房屋销售		807,095.24
吴素芬	房屋销售		926,152.67
王柏东	房屋销售	3,107,547.61	800,314.29

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	174,742.80	172,554.02

3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海北方城市发展投资有限公司	泉州市上市置业有限公司	1,400,000,000.00	758,200,000.00	2022/4/30	2024/4/29	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海北方广富林置业有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
上海北方企业(集团)有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2020/1/23	2022/1/22	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海北方广富林置业有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海园投置业有限公司	1,200,000,000.00	615,000,000.00	2020/1/30	2022/1/29	否
西藏城市发展投资股份有限公司	西安和润置业有限公司	700,000,000.00	500,000,000.00	2020/8/25	2022/8/24	否
上海藏投酒店有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2020/3/20	2022/3/19	否
上海藏投酒店有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2020/2/1	2022/1/31	否

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海北方企业(集团)有限公司	249,203,111.92	2013/1/23	实际还款日	4.9%

5、 关联方资金拆借利息

关联方	本期金额	上期金额
拆入资金利息支出		
上海北方企业(集团)有限公司	13,189,690.86	18,259,255.10
静安区国有资产监督管理委员会		2,458,125.00
拆出资金利息收入		
陕西国能新材料有限公司	125,257.49	564,431.92
委托贷款利息收入		
西藏国能矿业发展有限公司	1,163,600.61	18,929,989.79

6、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	7,567,785.88	5,587,805.64

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息					
	西藏国能矿业发展有限公司			5,543,645.85	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海海奕实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00
	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	西藏国能矿业发展有限公司			1,500,000.00	
	西藏旺盛投资有限公司			200,000.00	
	陕西国能新材料有限公司			12,677,488.96	
	上海市静安区国有资产监督管理委员会			784,340.63	
其他流动资产					
	西藏国能矿业发展有限公司			70,500,000.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	上海北方物业管理有限公司	5,394,584.10	8,863,579.20
预收账款			
	王信菁	7,837,921.00	7,837,921.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	上海星舜置业有限公司	2,536,172.00	6,301,172.00
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
	上海北方企业(集团)有限公司	382,398,500.56	486,970,307.45
	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	279,781.60

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

- (1) 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- (2) 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- (3) 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- (4) 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。
- (5) 截至 2019 年 12 月 31 日, 公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

2、 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

西藏城市发展投资股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

资产名称	账目科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款		合同编号	产权证编号
						借款额度 (万元)	借款金额 (万元)		
北方大厦	固定资产	3,908,233.12	2012.3.22 至 2022.3.11	天目中路 380 号	宁波银行长宁支行	19,000.00	11,450.00	07009DY0120076	沪房地闸字(2009)第 000857 号
	投资性房地产	25,526,661.08	2017.10.27 至 2032.9.20	广富林 2-6 号地块商 品住宅二期项目土 地使用权	浦发银行闸北支行 农商银行闸北支行 农业银行广延路支行	31,000.00 24,000.00 80,000.00	31,000.00 24,000.00 80,000.00	“广富林 2-6 号地块商 品住宅二期”银团贷款 合同	沪房地松字(2010)第 034622 号
中兴路 1738 号全幢 房产及土地	固定资产	313,804,439.21	2017.12.16 至	上海市静安区中兴 路 1738 号全幢房产 及土地	中信银行股份有限公司	45,000.00	42,100.00	(2017)沪银最抵字第 201712-03401 号	沪房地静字(2016)第 021443 号
	无形资产	71,615,282.00	2032.12.31						
B-1 地块、C-3-2 地块 土地使用权	存货	864,976,922.81	2019.4.30 至	B-1 地块、C-3-2 地块 土地使用权	浦发银行泉州分行	126,907.00	75,820.00	ZD17612019000000004	泉国用(2010)第 200476 号 (B-1 地块)、泉国用(2010) 第 200477 号(C-3-2 地块)
			2022.3.25						

(二) 或有事项

1、 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

北方城投于 2009 年 8 月 31 日接到上海市闸北区人民法院的通知,受理了谢玉林诉北方城投一案。该案具体情况如下: 2003 年 4 月 8 日, 上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林签订《上海市商品房预售合同》, 将位于共和新路 111 弄永盛苑 6 幢房屋出售给谢玉林, 房屋建设面积 3,085.69 平方米, 房屋总价款为 17,897,002.00 元。合同签订以后, 由于房屋交付问题双方发生纠纷, 谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉, 要求解除双方签订的《上海市商品房预售合同》, 同时要求北方城投退还其已付房款 17,897,002.00 元及赔偿相关利息损失。2011 年 3 月 18 日, 上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决, 判决北方城投支付原告谢玉林已付案外人违约金损失、交房违约金、未能实际使用房屋损失等费用。

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

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

2013 年 9 月 26 日上海市第二中级人民法院对本案进行了终审判决, 北方城投应返还谢玉林房款 17,897,002.00 元; 赔偿谢玉林不能履行合同损失 77,822,998.00 元; 赔偿谢玉林办理权证及装修等直接损失 1,832,723.13 元; 就前述几项支付的款项按同期银行存款利率支付利息(自 2010 年 1 月 20 日起至实际支付日止); 并承担一审案件受理费 501,690.20 元及房屋价值评估费 119,250.00 元, 二审案件受理费 501,690.20 元。该判决生效后, 闸北法院以(2013)闸执字第 2494 号立案执行, 案件已执行完毕。

2017 年 12 月 12 日, 谢玉林以利息部分未执行完毕为由, 向静安区人民法院再次申请执行迟延履行期间的利息, 执行金额为 3,937,697.67 元; 2017 年 12 月 14 日, 静安区人民法院作出(2017)沪 0106 执 8960 号执行裁定书, 裁定冻结北方城投相应金额财产, 同年 12 月 22 日, 静安法院将上述款项扣划至法院账户, 北方城投对上述行为, 向上海市第二中级人民法院提出复议申请。

2018 年 3 月 20 日, 上海市第二中级人民法院作出(2018)沪 02 执复 44 号执行裁定书, 驳回北方城投的复议申请。

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

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

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

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

2014年8月19日,北方城投接到上海市高级人民法院(2014)沪高民一(民)申字第1192号应诉通知书,由上海市高级人民法院立案再审,经过上海市高级人民法院再审立案审查,再审请求被驳回。

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

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止2019年12月31日,本公司无为其他单位提供债务担保。

3、 其他或有负债

截止2019年12月31日,本公司无需要披露的其他或有负债。

十、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

拟分配的利润或股利	12,294,911.16
经审议批准宣告发放的利润或股利	

(二) 其他资产负债表日后事项

- 2020年1月21日，公司孙公司上海国投置业有限公司与兴业银行股份有限公司上海分行签订了XMRZ216032020001号贷款合同，贷款金额共计93,500.00万元，借款自2020年1月21日至2023年1月20日止，利率5.4625%。西藏城市发展投资股份有限公司为该笔贷款提供了保证担保（担保合同号：BZ216032020001），担保债权最高额度为93,500.00万元。
- 2020年1月8日，公司孙公司西安和润置业有限公司与交通银行陕西省分行签订了08200101-1号抵押贷款合同，贷款金额共计100,000.00万元，贷款期限自2020年1月8日至2024年12月31日。抵押资产为陕（2019）西安市不动产权第0024828号土地及在建工程和陕（2019）西安市不动产权第0023357号土地及在建工程。

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

本公司2019年度未发生重大债务重组事项。

(三) 资产置换

本公司2019年度未发生重大资产置换事项。

(四) 年金计划

本公司2019年度未发生年金计划事项。

(五) 终止经营

本公司 2019 年度未发生终止经营事项。

(六) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	65,796,091.33	77,890,680.29

(七) 其他需要披露的重要事项

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

2、西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司 2017 年 7 月国能矿业收到阿里地区林业局《责令停工通知书》, 2017 年 8 月收到阿里地区环保局《责令改正违法行为决定书》, 根据以上文件的要求, 目前盐湖建设处于在建(停工)状态。

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

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

5、自 2020 年初以来, 新型冠状病毒肺炎疫情在我国以及其他国家和地区传播, 对本公司的房地产、酒店、商业等业务造成了一定的暂时性影响, 影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将持续密切关注疫情的发展情况, 积极应对及评估其对财务状况、经营成果等方面的影响。截止本报告日, 该项工作尚在进行中。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	40,157,102.63	79,707,939.63
1 至 2 年	79,707,939.63	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小计	119,865,042.26	79,707,939.63
减：坏账准备		
合计	119,865,042.26	79,707,939.63

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	119,865,042.26	100.00			119,865,042.26
其中：					
关联方组合	119,865,042.26	100.00			119,865,042.26
合计	119,865,042.26	100.00			119,865,042.26

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 2	79,707,939.63	100.00			79,707,939.63
小计	79,707,939.63	100.00			79,707,939.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	79,707,939.63	100.00			79,707,939.63

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	119,865,042.26		
合计	119,865,042.26		

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
陕西世贸之都建设开发有限公司	119,865,042.26	100.00	
合计	119,865,042.26	100.00	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		5,543,645.85
应收股利	172,852,972.63	172,852,972.63
其他应收款项	4,357,516,063.41	3,174,175,738.15
合计	4,530,369,036.04	3,352,572,356.63

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款		5,543,645.85
小计		5,543,645.85
减：坏账准备		
合计		5,543,645.85

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
上海北方城市发展投资有限公司	172,852,972.63	172,852,972.63
小计	172,852,972.63	172,852,972.63
减：坏账准备		
合计	172,852,972.63	172,852,972.63

(2) 重要的账龄超过一年的应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
上海北方城市发展投资有限公司	172,852,972.63	1-2 年		未发生减值，全资子公司
合计	172,852,972.63			

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	4,357,509,188.16	3,174,158,854.83
1至2年		8,600.00
2至3年	8,000.00	10,000.00
3至4年		
4至5年		
5年以上	257,000.00	257,000.00
小计	4,357,774,188.16	3,174,434,454.83
减：坏账准备	258,124.75	258,716.68
合计	4,357,516,063.41	3,174,175,738.15

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,357,774,188.16	100.00	258,124.75	0.01	4,357,516,063.41
其中：					
信用风险特征组合	297,474.50	0.01	258,124.75	86.77	39,349.75
关联方组合	4,357,476,713.66	99.99			4,357,476,713.66
合计	4,357,774,188.16	100.00	258,124.75		4,357,516,063.41

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
组合 1	304,269.00	0.01	258,716.68	85.03	45,552.32
组合 2	3,174,130,185.83	99.99			3,174,130,185.83
小计	3,174,434,454.83	100.00	258,716.68	0.01	3,174,175,738.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	3,174,434,454.83	100.00	258,716.68		3,174,175,738.15

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	297,474.50	258,124.75	86.77
关联方组合	4,357,476,713.66		
合计	4,357,774,188.16	258,124.75	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
年初余额	258,716.68			258,716.68
年初余额在本期				
--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	400.00			400.00
本期转回	991.93			991.93
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	258,124.75			258,124.75

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(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)	
年初余额	3,174,434,454.83			3,174,434,454.83
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期 预期信用损 失(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)	
本期新增	2,698,004,263.57			2,698,004,263.57
本期直接减记	1,514,664,530.24			1,514,664,530.24
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	4,357,774,188.16			4,357,774,188.16

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余 额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转 回	转销或核 销	
信用风险特 征组合	258,716.68	258,716.68	400.00	991.93		258,124.75
关联方组合						
合计	258,716.68	258,716.68	400.00	991.93		258,124.75

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款及借款	4,357,476,713.66	3,174,130,185.83
备用金、保证金及押金	297,474.50	304,269.00
合计	4,357,774,188.16	3,174,434,454.83

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	往来款及借款	2,640,220,847.87	1年以内	60.59	
上海国投置业有限公司	往来款及借款	1,499,917,932.09	1年以内	34.42	
西安和润置业有限公司	往来款及借款	2,155,074.20	1年以内	0.05	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	往来款及借款	78,145,352.00	1年以内	1.79	
陕西世贸铭城建设开发有限公司	往来款及借款	137,037,507.50	1年以内	3.14	
合计		4,357,476,713.66		99.99	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	158,028,327.86	7,307,315.00	150,721,012.86	180,175,875.12	7,307,315.00	172,868,560.12
合计	2,902,139,398.78	7,307,315.00	2,894,832,083.78	2,924,286,946.04	7,307,315.00	2,916,979,631.04

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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	1,207,008,959.40	1,082,177,030.27		2,289,185,989.67		
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.72		48,101,312.72			
泉州市上实置业有限公司	710,598,864.60		710,598,864.60			
西安和润置业有限公司	5,527,256.55		5,527,256.55			
陕西国能锂业有限公司	202,949,596.40		202,949,596.40			
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25			454,925,081.25		
陕西世贸馨城建设开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
陕西世贸铭城建设开发有限公司	65,000,000.00		65,000,000.00			
合计	2,744,111,070.92	1,082,177,030.27	1,082,177,030.27	2,744,111,070.92		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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	
联营企业												
西藏国能矿业发展有限公司	159,328,337.17			-19,219,330.91							140,109,006.26	
西藏旺盛投资有限公司	11,030,945.39			-418,938.79							10,612,006.60	
陕西国能新材料有限公司	9,816,592.56			-2,509,277.56							7,307,315.00	
赛特(上海)商业管理有限公司												
小计	180,175,875.12			-22,147,547.26							158,028,327.86	7,307,315.00
合计	180,175,875.12			-22,147,547.26							158,028,327.86	7,307,315.00

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	72,954,989.65	40,075,729.80	75,608,065.59	72,126,824.43
其他业务			1,028,247.92	
合计	72,954,989.65	40,075,729.80	76,636,313.51	72,126,824.43

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		172,852,972.63
权益法核算的长期股权投资收益	-22,147,547.26	-30,894,724.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益		2,770,753.43
委贷投资收益	1,163,600.61	18,929,989.79
合计	-20,983,946.65	163,658,991.44

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	73,740.06	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	187,528.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资		

项目	金额	说明
产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,163,600.61	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,574.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,320.14	
小计	1,315,614.97	
所得税影响额	-101,563.45	
少数股东权益影响额（税后）	-754.24	
合计	1,213,297.28	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.09	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	3.06	0.13	0.13

西藏城市发展投资股份有限公司

二〇二〇年四月二十三日



姓 名 刘 强
 Full name 刘 强
 性 别 男
 Sex 男
 出生年月 1978.07.14
 Date of Birth 1978.07.14
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Workplace 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 310105197807140111
 Identity card No. 310105197807140111

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



郑敏(31000060263)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年05月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



郑敏(31000060263)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年05月31日



姓 名 吴桂华
 Full name WU GUIHUA
 性 别 女
 Sex F
 身份证号 301905411111
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 手机号码 13122317778
 Mobile No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



韩薇(110000060262)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年08月31日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



韩薇(110000060262)
 您已通过2019年年检
 上海市注册会计师协会
 2019年08月31日

证书序号: 0001247



说明

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

会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
 首席合伙人: 朱锦芳
 主任会计师: 朱锦芳
 经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000396

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

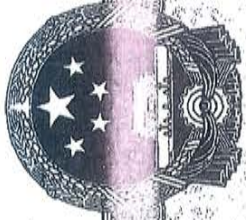
经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇二一年七月十日
证书有效期至: 二〇二一年七月十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202002100011

扫描二维码，
通过国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、监管信息。



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 会计师事务所

执行事务合伙人 朱建弟、杨志国

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；受托代理记账、纳税申报；企业资产评估及其他经济鉴证业务；法律、法规规定的其他业务。



登记机关

2020年02月10日