

西藏城市发展投资股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二二年度



西藏城市发展投资股份有限公司

审计报告及财务报表

(2022 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
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	1-105



审计报告

信会师报字[2023]第 ZA12031 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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



我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产销售收入的确认	
公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（二十五）所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入： （1）与客户已签订合同；（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。如财务报表附注五、（三十三）所述，2022 年度，公司营业收入为人民币 245,647.87 万元，其中房地产销售收入为人民币 232,608.98 万元，占公司营业收入的 94.69%。由于公司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。	审计应对： （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； （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、大产权证等相关文件； （3）针对公司本年结转的房地产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付或视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认； （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。
(二) 存货可变现净值的确认	
公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（十一）、附注五、（五）所述，截止 2022 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 933,725.89 万元，占公司总资产比例约 66.96%。 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。	审计应对： （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； （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； （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内部控制的设计和运行有效性； （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； （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。



四、 其他信息

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

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

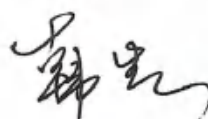
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。



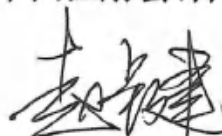
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

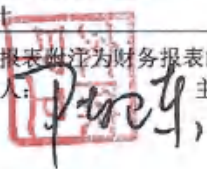
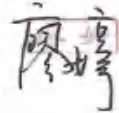
二〇二三年四月二十七日

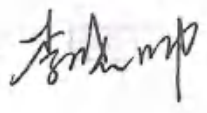


西藏城市发展投资股份有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	583,431,838.91	854,298,904.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	14,495,201.00	11,201,513.28
应收款项融资			
预付款项	(三)	9,165,798.63	40,456,367.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	81,072,862.84	65,167,563.62
买入返售金融资产			
存货	(五)	9,337,258,925.11	10,992,599,181.38
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	369,396,709.62	212,322,048.29
流动资产合计		10,394,821,336.11	12,176,045,578.80
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	172,796,625.08	163,817,450.90
其他权益工具投资	(八)	105,079,795.51	119,017,802.65
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(九)	164,300,806.80	61,415,095.10
固定资产	(十)	2,420,035,782.58	1,401,101,174.33
在建工程	(十一)	89,812,970.91	79,690,903.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十二)	220,896,368.56	227,821,897.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	27,052,202.60	27,991,299.39
递延所得税资产	(十四)	163,974,904.63	148,309,517.06
其他非流动资产	(十五)	185,757,410.60	182,257,827.33
非流动资产合计		3,549,706,867.27	2,411,422,967.91
资产总计		13,944,528,203.38	14,587,468,546.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  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）
2022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	(十六)		100,132,916.67
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十七)	1,681,182,126.58	1,853,457,440.63
预收款项	(十八)	5,894,286.99	4,564,796.37
合同负债	(十九)	1,879,090,832.67	1,580,202,685.95
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十)	4,942,044.32	4,870,045.14
应交税费	(二十一)	251,122,533.67	262,422,970.90
其他应付款	(二十二)	937,656,800.31	813,412,901.82
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)	1,854,797,360.59	1,687,606,864.14
其他流动负债	(二十四)	131,014,685.31	48,236,307.41
流动负债合计		6,745,700,670.44	6,354,906,929.03
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十五)	2,425,915,998.43	4,334,265,553.99
应付债券	(二十六)	805,656,336.62	200,479,736.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	(二十七)	250,580,430.79	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十八)	332,760.00	417,720.00
递延所得税负债	(十四)	23,275,442.15	26,891,500.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,505,760,967.99	4,562,054,511.13
负债合计		10,251,461,638.43	10,916,961,440.16
所有者权益：			
股本	(二十九)	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	(三十)	1,641,646,749.09	1,641,646,749.09
减：库存股			
其他综合收益	(三十一)	65,984,846.63	76,438,351.99
专项储备			
盈余公积	(三十二)	35,990,124.79	35,109,351.58
一般风险准备			
未分配利润	(三十三)	1,216,342,838.70	1,114,730,906.37
归属于母公司所有者权益合计		3,779,625,303.21	3,687,586,103.03
少数股东权益		-86,558,738.26	-17,078,996.48
所有者权益合计		3,693,066,564.95	3,670,507,106.55
负债和所有者权益总计		13,944,528,203.38	14,587,468,546.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

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
2022年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		174,782,017.82	386,707,838.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	125,521,306.12	125,521,306.12
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	5,338,853,694.16	4,844,504,094.33
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,365,730.70	1,746,100.57
流动资产合计		5,640,522,748.80	5,358,479,339.70
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,870,406,691.94	2,859,950,984.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		7,390.23	7,959.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,870,414,082.17	2,859,958,944.43
资产总计		8,510,936,830.97	8,218,438,284.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

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）
2022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	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			100,132,916.67
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,805,008.17	15,153,378.26
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		6,415,267.47	9,154,090.87
其他应付款		2,705,857,448.72	2,108,585,621.27
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		801,217,333.33	1,035,762,466.50
其他流动负债			
流动负债合计		3,529,295,057.69	3,268,788,473.57
非流动负债：			
长期借款		516,413,257.21	1,101,521,666.67
应付债券		805,656,336.62	200,479,736.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,322,069,593.83	1,302,001,403.65
负债合计		4,851,364,651.52	4,570,789,877.22
所有者权益：			
股本		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,489,570,263.50	2,489,570,263.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		63,733,922.41	61,066,155.82
未分配利润		286,607,249.54	277,351,243.59
所有者权益合计		3,659,572,179.45	3,647,648,406.91
负债和所有者权益总计		8,510,936,830.97	8,218,438,284.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

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
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,456,478,712.77	2,514,457,791.46
其中: 营业收入	(三十四)	2,456,478,712.77	2,514,457,791.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,291,850,033.90	2,231,552,420.57
其中: 营业成本	(三十四)	1,683,665,598.51	1,764,806,901.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十五)	184,136,186.27	133,466,532.28
销售费用	(三十六)	107,920,758.20	113,854,763.76
管理费用	(二十七)	143,303,002.08	118,298,195.38
研发费用			
财务费用	(三十八)	172,624,488.84	101,126,027.79
其中: 利息费用		180,514,299.88	113,326,461.72
利息收入		13,700,981.86	12,840,537.77
加: 其他收益	(三十九)	283,462.70	484,675.02
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十)	21,649,057.52	-15,851,064.65
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		11,779,174.18	-15,851,064.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十一)	-3,148,421.32	-2,169,293.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十二)	-30,396,350.00	-35,622,569.06
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	133,597.00	-3,724.45
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		153,150,024.77	229,743,394.32
加: 营业外收入	(四十四)	1,585,041.61	643,824.67
减: 营业外支出	(四十五)	1,688,945.30	5,581,114.05
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		153,046,121.08	224,806,104.94
减: 所得税费用	(四十六)	105,279,263.93	113,394,446.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		47,766,857.15	111,411,658.56
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		47,766,857.15	111,411,658.56
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		117,246,598.93	118,460,167.83
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-69,479,741.78	-7,048,509.27
六、其他综合收益的税后净额		-10,453,505.36	-14,392,138.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-10,453,505.36	-14,392,138.52
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-10,453,505.36	-14,392,138.52
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-10,453,505.36	-14,392,138.52
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		37,313,351.79	97,019,520.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		106,793,093.57	104,068,029.31
归属于少数股东的综合收益总额		-69,479,741.78	-7,048,509.27
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	(四十七)	0.14	0.14
(二) 稀释每股收益(元/股)	(四十七)	0.14	0.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

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
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	89,935,435.53	77,469,681.44
减: 营业成本	(四)	7,860,637.30	7,573,359.55
税金及附加		640,941.12	553,173.38
销售费用		2,459,799.64	7,749,269.89
管理费用		11,472,615.88	11,204,753.46
研发费用			
财务费用		47,835,289.80	-15,434,171.03
其中: 利息费用		149,614,066.48	136,941,436.29
利息收入		101,832,361.72	152,383,988.25
加: 其他收益		27,899.81	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	11,365,590.54	-18,852,942.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		10,455,707.20	-18,852,942.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-282.00	994.63
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		31,059,360.14	46,971,348.12
加: 营业外收入			16,659.70
减: 营业外支出		550,000.00	450,000.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		30,509,360.14	46,538,007.82
减: 所得税费用		3,831,694.21	12,668,598.24
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		26,677,665.93	33,869,409.58
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		26,677,665.93	33,869,409.58
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		26,677,665.93	33,869,409.58
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

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
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		2,943,257,942.35	1,900,650,209.40
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		50,125,181.86	59,349,107.48
收到其他与经营活动有关的现金	(四十八)	50,083,046.71	26,653,738.35
经营活动现金流入小计		3,043,466,170.92	1,986,653,055.23
购买商品、接受劳务支付的现金		1,299,098,812.39	1,562,507,615.55
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		72,547,362.73	69,415,780.29
支付的各项税费		513,131,296.34	463,470,894.63
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	135,097,505.95	156,532,993.28
经营活动现金流出小计		2,019,874,977.41	2,251,927,283.75
经营活动产生的现金流量净额		1,023,591,193.51	-265,274,228.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,669,883.34	3,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		156,352.00	5,000,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,826,235.34	8,200,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,219,763.39	32,132,799.62
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		94,219,763.39	32,132,799.62
投资活动产生的现金流量净额		-81,393,528.05	-23,932,599.62
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,724,192,452.83	1,891,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,724,192,452.83	1,891,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,609,468,870.61	1,647,452,160.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		347,215,538.94	321,049,661.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十八)		79,957,953.00
筹资活动现金流出小计		2,956,684,409.55	2,048,459,774.49
筹资活动产生的现金流量净额		-1,232,491,956.72	-157,459,774.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-290,294,291.26	-446,666,602.63
加：期初现金及现金等价物余额		843,392,504.72	1,290,059,107.35
六、期末现金及现金等价物余额		553,098,213.46	843,392,504.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：_____ 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
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	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		2,045,917.75	1,898,803.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,979,855.17	2,471,888.76
经营活动现金流入小计		7,025,772.92	4,370,691.85
购买商品、接受劳务支付的现金		2,506,857.91	3,505,243.66
支付给职工以及为职工支付的现金		13,659,638.26	13,967,124.40
支付的各项税费		12,875,872.06	18,169,957.23
支付其他与经营活动有关的现金		5,872,371.82	9,710,631.52
经营活动现金流出小计		34,914,740.05	45,352,956.81
经营活动产生的现金流量净额		-27,888,967.13	-40,982,264.96
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		909,883.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			66,810,000.00
投资活动现金流入小计		909,883.34	66,810,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		909,883.34	66,810,000.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,020,792,452.83	650,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		170,379,095.04	4,683,600.81
筹资活动现金流入小计		1,191,171,547.87	654,683,600.81
偿还债务支付的现金		1,235,800,000.00	320,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		140,318,284.94	124,255,402.57
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,376,118,284.94	444,975,402.57
筹资活动产生的现金流量净额		-184,946,737.07	209,708,198.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-211,925,820.86	235,535,933.28
加: 期初现金及现金等价物余额		386,707,838.68	151,171,905.40
六、期末现金及现金等价物余额		174,782,017.82	386,707,838.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 李永平 主管会计工作负责人: 廖静

会计机构负责人: 李永平



西藏城市发展投资股份有限公司

合并所有者权益变动表

2022 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09		76,438,351.99		35,109,351.53		1,114,730,906.37	3,687,586,103.03	-17,078,996.48	3,670,507,106.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09		76,438,351.99		35,109,351.53		1,114,730,906.37	3,687,586,103.03	-17,078,996.48	3,670,507,106.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-10,453,505.36		880,773.21		101,611,932.33	92,039,200.18	-69,479,741.78	22,559,458.40
（一）综合收益总额						-10,453,505.36				117,246,598.93	106,793,093.57	-69,479,741.78	37,313,351.79
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								880,773.21		-15,634,656.60	-14,753,893.39		-14,753,893.39
1. 提取盈余公积								880,773.21		-880,773.21			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-14,753,893.39	-14,753,893.39		-14,753,893.39
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、本年年末余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09		65,984,846.63		35,990,124.79		1,216,342,838.70	3,779,625,303.21	-86,558,738.26	3,693,066,564.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

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）

2022 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	819,660,744.00					90,830,490.51		17,151,740.97		1,022,424,956.56
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					90,830,490.51		17,151,740.97		1,022,424,956.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-14,392,138.52		17,957,610.61		92,305,949.81
（一）综合收益总额						-14,392,138.52		17,957,610.61		118,460,167.83
（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										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	819,660,744.00					76,438,351.99		35,109,351.58		1,114,730,906.37
少数股东权益										
所有者权益合计										

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

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

2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	819,660,744.00							61,066,155.82	277,351,243.59	3,647,648,406.91
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	819,660,744.00							61,066,155.82	277,351,243.59	3,647,648,406.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,667,766.59	9,256,005.95	11,923,772.54
（一）综合收益总额									26,677,665.93	26,677,665.93
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								2,667,766.59	-17,421,659.98	-14,753,893.39
2. 对所有者（或股东）的分配								2,667,766.59	-2,667,766.59	
3. 其他									-14,753,893.39	-14,753,893.39
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	819,660,744.00							63,733,922.41	286,607,249.54	3,659,572,179.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：  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）

2022 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额					所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债	资本公积 其他	库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50			3,621,975,604.74
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50			3,621,975,604.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（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						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期末余额	819,660,744.00		2,489,570,263.50			3,647,648,406.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

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 二〇二二年度财务报表附注 (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的批复》核准，公司非公开发行不超过 156,726,500 股新股。本次发行最终价格确定为 9.74 元/股，发行股票数量 153,508,665 股，募集资金总额为 1,495,174,397.10 元，扣除发行费用总额 24,952,910.39 元后，公司募集资金净额为 1,470,221,486.71 元，其中计入注册资本人民币为 153,508,665.00 元，计入资本公积 1,316,712,821.71 元。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，于 2014 年 10 月 31 日出具信会师报字（2014）114487 号《验资报告》；本次发行新增股份已于 2014 年 11 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币 729,213,663.00 元。

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

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

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

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

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

本财务报表业经公司全体董事于2023年4月27日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2022年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海北方城市发展投资有限公司
上海和田城市建设开发有限公司
上海国投置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海越秀置业有限公司
泉州市上实置业有限公司
上海北方广富林置业有限公司
西安和润置业有限公司
陕西国能锂业有限公司
陕西春秋庄园农业科技有限公司
陕西世贸之都建设开发有限公司
陕西世贸新都建设开发有限公司
陕西世贸馨城建设开发有限公司
陕西世贸铭城建设开发有限公司
上海藏投酒店有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 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：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日,本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加,除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

(十) 应收款项坏账准备

1、 应收账款的预期信用损失的会计估计

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

账龄	应收账款预期信用损失率(%)	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

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用地的土地核算方法：

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、 维修基金的核算方法

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

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

(十三) 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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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。

(十五) 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）。

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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。

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。

4、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十四) 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。

(二十五) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

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

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质,采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时,已经发生的成本预计能够得到补偿的,本公司按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利,即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 房地产销售具体原则

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

3、 客房餐饮收入具体原则

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

4、 商场经营收入中的商业零售业务收入具体原则

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

(二十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

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

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

(二十七) 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或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

(二十八) 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、清偿负债同时进行时，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。

(二十九) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；

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

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

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

(2) 租赁负债

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

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

（5）新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

(3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁,本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入;发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减租赁收入;延期收取租金的,本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项,并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。
- 对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁,本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的,本公司将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等放弃原租金收取权利时,按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入,不足冲减的部分计入投资收益,同时相应调整应收融资租赁款;延期收取租金的,本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十五)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(九)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(九)金融工具”。

(三十) 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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十一) 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。

(三十二) 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《企业会计准则解释第 15 号》

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

① 关于试运行销售的会计处理

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（3）执行《企业会计准则解释第 16 号》

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

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

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、13
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、根据藏政发[2021]9 号《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定的通知》，第四条 企业自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且主营业务收入占企业收入总额 60%（含本数）以上的，执行西部大开发 15%的企业所得税税率。母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%。

2、 财政部、税务总局公告 2022 年第 13 号《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》:2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;国家税务总局公告 2021 年第 8 号《国家税务总局关于落实支持小微企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》:对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5%计入应纳税所得额,按 20%缴纳企业所得税。孙公司上海越秀置业有限公司所得税率为 20%。

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	453,565.12	402,609.27
银行存款	566,368,986.00	842,989,894.45
其他货币资金	16,609,287.79	10,906,401.00
合计	583,431,838.91	854,298,904.72
其中:存放在境外的款项总额		

其中受到限制的货币资金:

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

(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	7,762,255.34	3,489,960.77
1 至 2 年	428,887.03	266,159.96
2 至 3 年	231,960.46	439,813.91
3 至 4 年	439,813.91	6,220,000.00
4 至 5 年	6,220,000.00	

账龄	期末余额	上年年末余额
5 年以上	8,396,708.92	8,396,708.92
小计	23,479,625.66	18,812,643.56
减：坏账准备	8,984,424.66	7,611,130.28
合计	14,495,201.00	11,201,513.28

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露										
类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,643,852.00	15.52	3,643,852.00	100.00		3,643,852.00	19.37	3,643,852.00	100.00	
按组合计提坏账准备	19,835,773.66	84.48	5,340,572.66	26.92	14,495,201.00	15,168,791.56	80.63	3,967,278.28	26.15	11,201,513.28
其中：										
信用风险特征组合	15,463,881.70	65.86	5,340,572.66	34.54	10,123,309.04	12,084,285.65	64.23	3,967,278.28	32.83	8,117,007.37
其他组合	4,371,891.96	18.62			4,371,891.96	3,084,505.91	16.40			3,084,505.91
合计	23,479,625.66	100.00	8,984,424.66		14,495,201.00	18,812,643.56	100.00	7,611,130.28		11,201,513.28

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	6,473,524.79	64,735.25	1.00
1 至 2 年	308,160.00	15,408.00	5.00
2 至 3 年	21,900.00	2,190.00	10.00
3 至 4 年	417,225.00	125,167.50	30.00
4 至 5 年	6,220,000.00	3,110,000.00	50.00
5 年以上	2,023,071.91	2,023,071.91	100.00
合计	15,463,881.70	5,340,572.66	

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）	417,064.13		
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室（注2）	2,729,785.01		
商场经营应收的在途资金（注3）	1,225,042.82		
合计	4,371,891.96		

注1：系向静安区建管委收取的和源馨苑房款。

注2：系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注3：期后已收回。

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

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
佘山和园某客户	6,220,000.00	26.49	3,110,000.00
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项 指挥部办公室	2,729,785.01	11.63	
上海市闸北公证处	1,595,563.20	6.80	15,955.63
上海新翠生物物业管理有限公司	1,498,000.00	6.38	14,980.00
上海悦佳物业管理有限公司	1,229,800.00	5.24	14,112.40
合计	13,273,148.21	56.54	3,155,048.03

(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	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,840,431.21	74.63	38,129,947.35	94.25
1 至 2 年	6,964.51	0.08	951,444.36	2.35
2 至 3 年	943,427.11	10.29	-	
3 年以上	1,374,975.80	15.00	1,374,975.80	3.40
合计	9,165,798.63	100.00	40,456,367.51	100.00

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(%)
通州建总集团有限公司	3,506,617.49	38.26
六洲酒店管理（上海）有限公司	1,320,000.00	14.40
国网陕西省电力公司西安供电公司	977,107.00	10.66
西安左右客酒店管理有限公司	943,396.20	10.29
国网陕西省电力有限公司	980,808.50	10.70
合计	7,727,929.19	84.31

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	81,072,862.84	65,167,563.62
合计	81,072,862.84	65,167,563.62

1、 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	24,468,247.75	18,140,922.62
1 至 2 年	12,730,328.93	2,068,023.70
2 至 3 年	1,156,484.80	8,625.00

账龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年	8,625.00	5,042,109.20
4 至 5 年	4,779,506.20	776,887.40
5 年以上	59,161,437.29	58,587,635.88
小计	102,304,629.97	84,624,203.80
减：坏账准备	21,231,767.13	19,456,640.18
合计	81,072,862.84	65,167,563.62

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	102,304,629.97	100.00	21,231,767.13	20.75	81,072,862.84	84,624,203.80	100.00	19,456,640.18	22.99	65,167,563.62
其中：										
信用风险特征组合	60,875,575.02	59.50	21,231,767.13	34.88	39,643,807.89	43,306,458.72	51.18	19,456,640.18	44.93	23,849,818.54
其他组合	41,429,054.95	40.50			41,429,054.95	41,317,745.08	48.82			41,317,745.08
合计	102,304,629.97	100.00	21,231,767.13		81,072,862.84	84,624,203.80	100.00	19,456,640.18		65,167,563.62

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	24,356,937.88	243,569.38	1.00
1 至 2 年	12,730,328.93	636,516.45	5.00
2 至 3 年	1,156,484.80	115,648.48	10.00
3 至 4 年	8,625.00	2,587.50	30.00
4 至 5 年	4,779,506.20	2,389,753.11	50.00
5 年以上	17,843,692.21	17,843,692.21	100.00
合计	60,875,575.02	21,231,767.13	

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（注 1）	41,317,745.08		
浙江北路闸北区建委（注 2）	111,309.87		
合计	41,429,054.95		

注 1：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。

注 2：系子公司上海和田建设开发有限公司江桥基地富友嘉园项目向浙江北路闸北区建委收取的税差，期后已收回。

（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)	
上年年末余额	19,456,640.18			19,456,640.18
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

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)	
--转回第一阶段				
本期计提	2,024,186.15			2,024,186.15
本期转回	249,059.20			249,059.20
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	21,231,767.13			21,231,767.13

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)	
上年年末余额	84,624,203.80			84,624,203.80
上年年末余额在本期				
--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	21,752,110.42			21,752,110.42
本期终止确认	4,071,684.25			4,071,684.25
其他变动				
期末余额	102,304,629.97			102,304,629.97

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

(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	41,317,745.08	41,317,745.08
往来款及借款	7,241,161.84	7,251,161.84
其他	33,071,508.99	29,027,214.18
备用金、保证金及押金	20,674,214.06	7,028,082.70
合计	102,304,629.97	84,624,203.80

(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
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	5 年以上	40.39	
中航国际租赁有限公司	备用金、保证金及押金	15,000,000.00	1 年以内	14.66	150,000.00
上海集银房地产开发有限公司	往来款及借款	5,550,502.00	5 年以上	5.43	5,550,502.00
舜杰建设(集团)有限公司	其他	5,230,067.55	1-2 年	5.11	261,503.38
江桥维修基金	其他	2,375,723.14	5 年以上	2.32	2,375,723.14
合计		69,474,037.77		67.91	8,337,728.52

(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	5,104,231,830.23		5,104,231,830.23	4,981,739,739.35		4,981,739,739.35
开发产品	4,228,581,702.44	13,926,350.00	4,214,655,352.44	5,907,263,435.97		5,907,263,435.97
库存商品	93,586,685.47	75,214,943.03	18,371,742.44	102,912,812.34	64,254,098.82	38,658,713.52
拟开发土地				64,937,292.54		64,937,292.54
合计	9,426,400,218.14	89,141,293.03	9,337,258,925.11	11,056,853,280.20	64,254,098.82	10,992,599,181.38

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

(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
标牌市场及周边棚户区改造项目	2019 年 12 月	2024 年	324,901.00 万元	2,292,789,346.13	3,107,933,969.78
泉州市东海组团 C-3-2 地块	2018 年 11 月	2023 年 4 月	222,200.00 万元	1,320,736,432.73	976,384,266.96
世贸铭城项目 DK1 地块	2021 年 8 月	2027 年 12 月	134,757.30 万元	248,123,691.58	162,477,426.46
世贸铭城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2027 年 12 月	135,961.33 万元	351,634,373.44	246,592,415.37
世贸铭城项目 DK3 地块	2021 年 7 月	2027 年 12 月	133,581.59 万元	252,193,904.78	164,331,527.67
世贸馨城项目 DK1 地块	2021 年 7 月	2028 年 6 月	116,678.31 万元	213,498,952.49	152,332,475.23
世贸馨城项目 DK2 地块	2020 年 8 月	2026 年 10 月	98,959.60 万元	273,809,281.99	171,687,657.88
世贸新都项目 DK 一标段	2022 年 8 月	2026 年 3 月	226,104.25 万元	151,445,847.09	
合计				5,104,231,830.23	4,981,739,739.35

(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	4.00			4.00
和源福邸	2010 年	6,653,213.75		360,000.00	6,293,213.75
静安广场项目	2021 年	771,853,499.95	17,745,785.66	7,834,364.44	781,764,921.17
和源祥邸	2011 年	150,000.00			150,000.00
和源企业广场	2011 年	48,048,694.30			48,048,694.30
和源名城一期	2011 年	14,755,866.17			14,755,866.17
和源名城二期	2014 年	17,549,999.99			17,549,999.99
佘山和园一期	2014 年	77,594,358.09		17,580,123.02	60,014,235.07
佘山和园二期	2020 年	2,277,401,198.75	4,930,834.13	1,103,604,590.69	1,178,727,442.19
和源馨苑	2015 年	34,412,754.25			34,412,754.25
桥东二期商办楼	2021 年	1,534,057,500.90	67,806,752.58	111,723,039.55	1,490,141,213.93
海宸尊域一期	2018 年/2020 年	595,716,954.05	2,139,271.31	95,863,807.30	501,992,418.06
海宸尊域二期	2021 年	529,069,391.77	151,991.37	434,490,443.58	94,730,939.56
合计		5,907,263,435.97	92,774,635.05	1,771,456,368.58	4,228,581,702.44

(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	2022 年 8 月		64,937,292.54
合计					64,937,292.54

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	
开发产品		13,926,350.00				13,926,350.00
库存商品	64,254,098.82	16,470,000.00		5,509,155.79		75,214,943.03
合计	64,254,098.82	30,396,350.00		5,509,155.79		89,141,293.03

3、 报告期末存货资本化余额为 1,213,433,920.84 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	369,183,828.36	201,903,566.70
合同取得成本	212,881.26	10,418,481.59
合计	369,396,709.62	212,322,048.29

1、 与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	10,418,481.59	272,089.61	10,477,689.94			212,881.26	随收入结转确认
合计	10,418,481.59	272,089.61	10,477,689.94			212,881.26	

(七) 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											
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	47,977,537.08			1,323,466.98			2,800,000.00			46,501,004.06	
西藏国能矿业发展有限公司	110,715,464.12			10,686,992.11						121,402,456.23	
西藏旺盛投资有限公司	5,124,449.70			-231,284.91						4,893,164.79	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00									7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司											
小计	171,124,765.90			11,779,174.18			2,800,000.00			180,103,940.08	7,307,315.00
合计	171,124,765.90			11,779,174.18			2,800,000.00			180,103,940.08	7,307,315.00

(八) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

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

(九) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	127,128,169.53	127,128,169.53
(2) 本期增加金额	111,733,075.05	111,733,075.05
—存货\固定资产\在建工程转入	111,723,039.55	111,723,039.55
(3) 本期减少金额	1,612,075.72	1,612,075.72
(4) 期末余额	237,249,168.86	237,249,168.86
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	65,713,074.43	65,713,074.43
(2) 本期增加金额	7,629,350.75	7,629,350.75
—计提或摊销	7,629,350.75	7,629,350.75
(3) 本期减少金额	394,063.12	394,063.12
(4) 期末余额	72,948,362.06	72,948,362.06
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	164,300,806.80	164,300,806.80
(2) 上年年末账面价值	61,415,095.10	61,415,095.10

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

(十) 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	2,420,035,782.58	1,401,101,174.33
固定资产清理		
合计	2,420,035,782.58	1,401,101,174.33

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	1,616,717,506.75	10,255,411.05	3,308,471.17	281,733.00	1,630,563,121.97
（2）本期增加金额	1,079,577,256.36	674,676.38	19,980.58	11,776.00	1,080,283,689.32
—购置	1,343,001.67	674,676.38	19,980.58	11,776.00	2,049,434.63
—在建工程转入	1,078,234,254.69	-	-	-	1,078,234,254.69
（3）本期减少金额		41,699.00	455,100.00		496,799.00
—处置或报废	-	41,699.00	455,100.00	-	496,799.00
（4）期末余额	2,696,294,763.11	10,888,388.43	2,873,351.75	293,509.00	2,710,350,012.29
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	218,231,848.79	7,821,538.86	3,137,143.15	271,416.84	229,461,947.64
（2）本期增加金额	60,513,321.36	777,935.43	31,581.54	1,501.76	61,324,340.09
—计提	60,513,321.36	777,935.43	31,581.54	1,501.76	61,324,340.09
（3）本期减少金额		39,713.02	432,345.00		472,058.02
—处置或报废	-	39,713.02	432,345.00	-	472,058.02
（4）期末余额	278,745,170.15	8,559,761.27	2,736,379.69	272,918.60	290,314,229.71
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					

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输设备	其他设备	合计
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	2,417,549,592.96	2,328,627.16	136,972.06	20,590.40	2,420,035,782.58
（2）上年年末账面价值	1,398,485,657.96	2,433,872.19	171,328.02	10,316.16	1,401,101,174.33

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

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	122,046,911.71	正在办理中
静安汇生活奥特莱斯	1,055,006,986.12	正在办理中

(十一) 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	89,812,970.91	79,690,903.69
工程物资	-	-
合计	89,812,970.91	79,690,903.69

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

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	79,690,903.69	10,122,067.22			89,812,970.91	12.83	在建				自有资金
合计		79,690,903.69	10,122,067.22			89,812,970.91						

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

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

(十三) 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	1,093,380.47	5,454,730.71	1,308,134.39		5,239,976.79
酒店工程款	3,077,629.14		3,077,629.14		
袁家村项目	19,443,930.11	32,276.91	2,185,110.65	1,513,761.47	15,777,334.90
装修补贴款	4,309,609.80	5,710,352.41	4,006,949.63	555,843.28	5,457,169.30
喷泉修理费	66,749.87		48,805.09		17,944.78
商户改造工程		778,846.05	219,069.22		559,776.83
合计	27,991,299.39	11,976,206.08	10,845,698.12	2,069,604.75	27,052,202.60

(十四) 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	462,721,936.66	115,680,484.17	404,148,242.55	101,037,060.64
内部交易未实现利润	50,707,278.13	10,836,000.64	42,098,840.34	8,334,004.68
已计提未支付土地增值税	149,733,679.28	37,433,419.82	115,004,999.68	28,751,249.93
可弥补亏损			40,747,228.87	10,186,807.22
其他权益工具投资公允价值变动	100,000.00	25,000.00	1,578.36	394.59
合计	663,262,894.07	163,974,904.63	602,000,889.80	148,309,517.06

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	5,102,387.60	1,275,596.90	5,646,619.29	1,411,654.91
其他权益工具投资公允价值变动	87,999,381.00	21,999,845.25	101,919,380.99	25,479,845.25
合计	93,101,768.60	23,275,442.15	107,566,000.28	26,891,500.16

(十五) 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
桥东二期项目消防站	79,336,144.55		79,336,144.55	76,774,986.94		76,774,986.94
桥东二期项目变电站	106,421,266.05		106,421,266.05	105,482,840.39		105,482,840.39
合计	185,757,410.60		185,757,410.60	182,257,827.33		182,257,827.33

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

(十六) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款		
信用借款		100,000,000.00
小计		100,000,000.00
应付利息		132,916.67
合计		100,132,916.67

(十七) 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	1,540,672,728.24	1,722,485,562.55
物业费	21,774,275.60	15,310,571.85
广告费	304,226.61	190,868.11
其他	2,247,407.50	3,011,047.93
公建配套费	85,670,000.00	85,670,000.00
土地承包经营权	21,745,000.00	21,745,000.00
销售代理费	24,000.00	20,000.00
货款	8,744,488.63	5,024,390.19
合计	1,681,182,126.58	1,853,457,440.63

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	282,352,199.23	未付工程款
上海建工五建集团有限公司	141,861,056.98	未付工程款
闸北区住房保障和房屋	85,670,000.00	未付公建配套费
通州建总集团有限公司	79,096,854.99	未付工程款
上海建工七建集团有限公司	75,658,140.60	未付工程款
合计	664,638,251.80	

(十八) 预收款项

预收款项列示

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

(十九) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收现房款	1,088,189,562.93	1,537,372,006.88
预收预售房款	783,259,284.50	
预收车位款	7,641,985.24	42,830,679.07
合计	1,879,090,832.67	1,580,202,685.95

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

2、 短期薪酬列示

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	3,999,142.15	56,857,774.04	57,485,778.27	3,371,137.92
(2) 职工福利费		2,046,022.77	2,046,022.77	
(3) 社会保险费	45,368.40	3,733,837.27	3,189,414.97	589,790.70
其中：医疗保险费	44,444.70	3,190,091.55	2,685,968.55	548,567.70
工伤保险费	923.70	68,539.33	68,512.93	950.10

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费		145,507.48	105,234.58	40,272.90
残疾人保障金		329,698.91	329,698.91	
(4) 住房公积金	47,972.00	2,896,619.00	2,894,679.00	49,912.00
(5) 工会经费和职工教育经费	685,252.29	702,124.33	687,854.72	699,521.90
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	4,777,734.84	66,236,377.41	66,303,749.73	4,710,362.52

3、 设定提存计划列示

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

(二十一) 应交税费

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

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	937,656,800.31	813,412,901.82
合计	937,656,800.31	813,412,901.82

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

(2) 账龄超过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	406,743,563.51	项目尚在开发
绍兴豫章企业管理有限公司	242,938,376.30	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	31,623,983.18	尚未支付的动迁款

(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	1,684,432,764.88	973,640,000.00
一年内到期的应付债券		704,713,776.89
一年内到期的长期应付款	167,154,476.61	
小计	1,851,587,241.49	1,678,353,776.89
应付利息	3,210,119.10	9,253,087.25
合计	1,854,797,360.59	1,687,606,864.14

(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）	5,641,515.49	5,863,714.55
待转销项税	125,373,169.82	42,372,592.86
合计	131,014,685.31	48,236,307.41

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
抵押借款	1,907,109,726.32	2,627,812,978.48
保证借款		599,945,050.00
信用借款	515,620,000.00	1,100,000,000.00
小计	2,422,729,726.32	4,327,758,028.48
应付利息	3,186,272.11	6,507,525.51
合计	2,425,915,998.43	4,334,265,553.99

注：抵押情况详见附注九/（一）/2。

(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
20 藏城发	199,550,805.48	199,394,805.48
22 藏城发	597,931,558.54	
小计	797,482,364.02	199,394,805.48
应付利息	8,173,972.60	1,084,931.50
合计	805,656,336.62	200,479,736.98

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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	转入一年内到期的 非流动负债	期末余额
20 藏城发	100.00	2020/11/17	5	200,000,000.00	200,479,736.98		9,000,000.00	156,000.00	9,000,000.00		200,635,736.98
22 藏城发	100.00	2022/9/7	5	600,000,000.00		600,000,000.00	7,089,041.10	-2,068,441.46			605,020,599.64
合计				800,000,000.00	200,479,736.98	600,000,000.00	16,089,041.10	-1,912,441.46	9,000,000.00		805,656,336.62

(二十七) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	250,580,430.79	
专项应付款		
合计	250,580,430.79	

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	250,580,430.79	
其中：未实现融资费用	13,512,624.78	
合计	250,580,430.79	

2、 于资产负债表日后需支付的最低融资租赁付款额如下：

项目	期末余额	上年年末余额
1-2 年	178,410,879.63	
2 至 3 年	85,682,175.94	
合计	264,093,055.57	

(二十八) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	417,720.00		84,960.00	332,760.00
合计	417,720.00		84,960.00	332,760.00

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与 收益相关
锅炉改造补贴	417,720.00		84,960.00		332,760.00	与资产相关
合计	417,720.00		84,960.00		332,760.00	

(二十九) 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

(三十) 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

(三十一) 其他综合收益

项目	上年年末余额	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转入留存收益	减：所得税费用	
不能重分类进损益的其他综合收益	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78	65,984,846.63
其他权益工具投资公允价值变动	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78	65,984,846.63
其他综合收益合计	76,438,351.99	-13,938,007.14			-3,484,501.78	65,984,846.63

(三十二) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	35,109,351.58	35,109,351.58	880,773.21		35,990,124.79
合计	35,109,351.58	35,109,351.58	880,773.21		35,990,124.79

(三十三) 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	1,114,730,906.37	1,022,424,956.56
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	1,114,730,906.37	1,022,424,956.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	117,246,598.93	118,460,167.83
减：提取法定盈余公积	880,773.21	17,957,610.61
应付普通股股利	14,753,893.39	8,196,607.41
期末未分配利润	1,216,342,838.70	1,114,730,906.37

(三十四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

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

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	2,429,698,917.06	1,671,575,875.76	2,495,332,230.80	1,757,834,762.72
房地产销售	2,326,089,751.51	1,658,156,505.48	2,417,246,263.77	1,744,960,207.65
其中：富友嘉园	882,870.48	778,787.39	3,711,424.30	1,762,805.76
和源企业广场	800,000.01	360,000.00	1,866,666.70	840,000.00
临汾名城	2,647,619.02	806,920.20	3,214,285.63	1,009,510.35
佘山和园	1,539,754,214.29	1,121,184,713.71	1,200,296,955.24	912,507,386.98
海宸尊域一期	156,048,912.09	94,919,294.50	704,172,877.88	458,095,504.84

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
海宸尊域二期	611,158,453.92	427,321,311.62	426,996,092.56	307,354,467.27
静安广场	14,797,681.70	12,785,478.06	76,987,961.46	63,390,532.45
商场经营	50,013,524.08	7,354,478.20	24,187,013.39	7,687,888.07
客房餐饮收入	53,595,641.47	6,064,892.08	53,898,953.64	5,186,667.00
其他业务收入	26,779,795.71	12,089,722.75	19,125,560.66	6,972,138.64
房地产销售	8,933,257.04	1,218,012.60		
其中：汾西路 50 号	8,933,257.04	1,218,012.60		
租赁收入	14,502,977.17	10,558,231.69	17,053,002.05	6,040,455.04
其他收入	3,343,561.50	313,478.46	2,072,558.61	931,683.60
合计	2,456,478,712.77	1,683,665,598.51	2,514,457,791.46	1,764,806,901.36

本期收入分解信息如下：

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

(三十五) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	4,571,147.61	3,562,350.93
教育费附加	4,361,699.16	3,412,605.24
河道管理费	82,973.66	86,091.96
土地使用税	4,060,493.07	3,765,878.28
土地增值税	150,495,057.40	109,507,260.71
房产税	17,472,904.27	9,885,410.72
印花税	2,394,344.47	2,222,522.37

项目	本期金额	上期金额
车船税	7,080.00	6,360.00
水利建设基金	690,486.63	1,018,052.07
合计	184,136,186.27	133,466,532.28

(三十六) 销售费用

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

(三十七) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
折旧费	61,048,987.64	38,539,601.04
职工薪酬	38,533,137.85	38,524,678.22
物业费	17,674,647.34	15,393,548.40
无形资产摊销	6,910,268.59	6,914,123.61
专业服务费	4,827,771.21	5,886,004.80

项目	本期金额	上期金额
其他长期资产摊销	3,821,706.95	2,011,723.95
租赁费	2,396,299.79	558,535.66
办公费	1,960,969.62	2,360,325.15
洲际酒店管理费	1,765,336.68	2,782,689.18
公共事业费	866,964.24	924,111.66
业务招待费	749,516.23	1,232,626.01
交通费与差旅费	514,947.47	868,010.96
保险费	451,784.14	454,006.78
通讯费	366,503.79	239,697.08
公务用车费	210,180.16	328,066.85
装修修理费	189,965.83	184,500.00
用餐费	131,246.89	172,811.37
会务费	70,000.00	70,000.00
邮件快递费	48,462.52	125,506.99
其他	964,305.14	727,627.67
合计	143,503,002.08	118,298,195.38

(三十八) 财务费用

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

(三十九) 其他收益

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

计入其他收益的政府补助

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

(四十) 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	11,779,174.18	-15,851,064.65
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	8,960,000.00	
处置其他流动资产取得的投资收益	909,883.34	
合计	21,649,057.52	-15,851,064.65

(四十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	1,363,934.32	1,061,694.29
其他应收款坏账损失	1,784,487.00	1,107,599.14
合计	3,148,421.32	2,169,293.43

(四十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	30,396,350.00	35,622,569.06
合计	30,396,350.00	35,622,569.06

(四十三) 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	133,597.00	-3,724.45	133,597.00
合计	133,597.00	-3,724.45	133,597.00

(四十四) 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	411,287.50	179,265.00	411,287.50
政府补助	1,103,691.86	62,861.36	1,103,691.86

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	70,062.25	401,698.31	70,062.25
合计	1,585,041.61	643,824.67	1,585,041.61

计入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	67,691.86	12,561.36	与收益相关
2021 年现代服务业和会展业发展专项资金		50,000.00	与收益相关
培训补贴	900.00	300.00	与收益相关
留工补贴	11,500.00		与收益相关
优秀企业表彰资金	100,000.00		与收益相关
西咸新区激发消费者活力促进消费者增长奖补	566,600.00		与收益相关
稳经济保增长政策促进重点企业发展奖补资金	100,000.00		与收益相关
2022 年商贸流通发展专项资金促销费稳增长项目奖励	50,000.00		与收益相关
泾河新城特色活动补贴资金	7,000.00		与收益相关
泾河新城复工复产政策奖补资金	200,000.00		与收益相关
合计	1,103,691.86	62,861.36	

(四十五) 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
对外捐赠	550,000.00	2,450,000.00	550,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,985.98	1,566.49	1,985.98
其他	1,136,959.32	3,129,547.56	1,136,959.32
合计	1,688,945.30	5,581,114.05	1,688,945.30

(四十六) 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	121,076,207.73	175,675,641.36
递延所得税费用	-15,796,943.80	-62,281,194.98
合计	105,279,263.93	113,394,446.38

2、 会计利润与所得税费用调整过程

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

(四十七) 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	117,246,598.93	118,460,167.83
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	0.14	0.14
其中：持续经营基本每股收益	0.14	0.14
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）	117,246,598.93	118,460,167.83
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	0.14	0.14
其中：持续经营稀释每股收益	0.14	0.14
终止经营稀释每股收益		

(四十八) 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	13,700,981.86	12,851,408.38
政府补助	1,103,691.86	493,281.91
企业间往来	34,909,652.58	12,657,333.15
营业外收入	368,720.41	651,714.91
合计	50,083,046.71	26,653,738.35

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	85,975,453.08	93,372,589.79
企业间往来	47,990,936.83	47,461,096.19
营业外支出	1,131,116.04	5,580,307.30
履约保证金支出		10,119,000.00
合计	135,097,505.95	156,532,993.28

3、 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
上海舜杰投资发展有限公司		79,957,953.00
合计		79,957,953.00

(四十九) 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	47,766,857.15	111,411,658.56
加：信用减值损失	3,148,421.32	2,169,293.43
资产减值准备	30,396,350.00	35,622,569.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	68,953,690.84	42,875,205.27
无形资产摊销	6,924,923.75	6,936,088.89
长期待摊费用摊销	10,845,698.12	20,786,079.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-133,597.00	3,724.45
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,985.98	1,566.49
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	180,514,299.88	113,326,461.72
投资损失（收益以“－”号填列）	-21,649,057.52	15,851,064.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-15,640,782.16	-62,125,427.93
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-156,161.64	-155,767.05
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,660,871,012.27	-435,019,510.45
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-155,699,825.92	738,671,771.11
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-792,552,621.56	-855,629,006.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,023,591,193.51	-265,274,228.52
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	553,098,213.46	843,392,504.72
减：现金的期初余额	843,392,504.72	1,290,059,107.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-290,294,291.26	-446,666,602.63

2、 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	553,098,213.46	843,392,504.72
其中：库存现金	453,565.12	402,609.27
可随时用于支付的银行存款	552,504,815.55	842,989,894.45
可随时用于支付的其他货币资金	139,832.79	1.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	553,098,213.46	843,392,504.72

(五十) 所有权或使用权受到限制的资产

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

(五十一) 政府补助

1、与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表 列报项目	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	
锅炉改造补贴	424,800.00	递延收益	84,960.00	7,080.00	其他收益

2、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	67,691.86	67,691.86	12,561.36	营业外收入
2021 年现代服务业和会展业发 展专项资金			50,000.00	营业外收入
培训补贴	900.00	900.00	300.00	营业外收入
留工补贴	11,500.00	11,500.00		营业外收入
优秀企业表彰资金	100,000.00	100,000.00		营业外收入
西咸新区激发消费者活力促进消 费者增长奖补	566,600.00	566,600.00		营业外收入
稳经济保增长政策促进重点企业 发展奖补资金	100,000.00	100,000.00		营业外收入
2022 年商贸流通发展专项资金 促销费稳增长项目奖励	50,000.00	50,000.00		营业外收入
泾河新城特色活动补贴资金	7,000.00	7,000.00		营业外收入
泾河新城复工复产政策奖补资金	200,000.00	200,000.00		营业外收入
合计	1,103,691.86	1,103,691.86	62,861.36	

(五十二) 租赁

1、作为承租人

项目	本期金额	上期金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期 租赁费用	2,888,302.74	1,096,487.40

2、 作为出租人

经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	14,502,977.17	17,053,002.05

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有限公司	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，建筑装饰材料，日用百货，五金交电。		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 2301-2 室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 801-16 室	房地产开发、经营，物业管理		70.00	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	天目中路 380 号 2301-03 室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	上海市松江区文汇路 1128 号 501 室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海街道泉海路 53 号	房地产开发、经营，物业管理，酒店管理，房产中介		100.00	同一控制合并
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街 29 号	房地产开发、销售；物业管理；商业综合体管理服务		51.00(注)	非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园（一期）A 区 9 号楼 1 单元 1 层 10000 室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售，房地产开发		100.00	非同一控制合并

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	房地产开发、销售；物业管 理；商业综合体管理服务		100.00	非同一控制 合并
陕西世贸新都建设 开发有限公司	西咸新 区	陕西省西咸新区泾河 新城永乐镇泾晨路中 国锂产业园（一期）A 区9号楼1单元1层 10002室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸馨城建设 开发有限公司	西咸新 区	陕西省西咸新区泾河 新城永乐镇泾晨路中 国锂产业园（一期）A 区9号楼1单元1层 10003室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸铭城建设 开发有限公司	西咸新 区	陕西省西咸新区泾河 新城永乐镇泾晨路中 国锂产业园（一期）A 区9号楼1单元2层	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
上海藏投酒店有限 公司	上海市	上海市静安区中兴路 1738号	住宿业	100.00		同一控制合 并

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	58,277.80		5,413,895.76
西安和润置业有限公司	49.00	-69,538,019.58		-91,972,634.02

3、重要非全资子公司的主要财务信息												
子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海越秀置业有限公司	18,678,920.44		18,678,920.44	632,601.24		632,601.24	18,346,898.67		18,346,898.67	494,838.80		494,838.80
西安和润置业有限公司	3,380,673,577.36	1,062,809,725.46	4,443,483,302.82	4,122,528,390.24	508,654,165.68	4,631,182,555.92	4,061,594,568.53	11,566,193.90	4,073,160,762.43	2,856,368,913.38	1,262,576,776.48	4,118,945,689.86

子公司名称	本期金额				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	1,226,389.49	194,259.33	194,259.33	595,310.44	1,887,033.56	666,975.20	666,975.20	-248,332.12
西安和润置业有限公司	42,546,861.31	-141,914,325.67	-141,914,325.67	-150,522,756.51	78,023,209.36	-14,793,064.96	-14,793,064.96	-462,699,751.71

(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	338,979,537.01	110,537,208.83
非流动资产	805,420,669.23	809,666,326.14
资产合计	1,144,400,206.24	920,203,534.97
流动负债	1,268,468,554.75	1,070,337,717.90
非流动负债	800,000.00	800,000.00
负债合计	1,269,268,554.75	1,071,137,717.90
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-124,868,348.51	-150,934,182.93
按持股比例计算的净资产份额	-51,196,022.90	-61,883,015.00
调整事项	172,598,479.12	172,598,479.12
—商誉		
—内部交易未实现利润	-7,634,157.50	-7,634,157.50
—其他	180,232,636.62	180,232,636.62
对联营企业权益投资的账面价值	121,402,456.23	110,715,464.12
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	251,116,420.99	5,894,150.44
净利润	26,065,834.42	-33,666,327.84
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	26,065,834.42	-33,666,327.84
本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：								
	33.50%	27.00%	40.00%	41.00%	33.50%	27.00%	40.00%	41.00%
投资账面价值合计		4,893,164.79	46,501,004.06			5,124,449.70	47,977,537.08	
下列各项按持股比例计算的合计数								
—净利润	-7,375.11	-231,284.92	1,323,466.98	-5,499,451.45	400,703.06	-95,672.15	3,001,878.05	-3,925,559.28
—其他综合收益								
—综合收益总额	-7,375.11	-231,284.92	1,323,466.98	-5,499,451.45	400,703.06	-95,672.15	3,001,878.05	-3,925,559.28

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	-38,948,938.74	-13,413,296.22	-52,362,234.96
赛特（上海）商业管理有限公司	-3,161,789.56	-22,015.25	-3,183,804.81

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			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资	94,080,000.00		10,999,795.51	105,079,795.51

(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	10,999,795.51	净资产法	净资产法 被投资公 司的净资产公允价值	不适用

(三) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末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

持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息											
项目	上年年末余额	转入第三层 次	转出第三层 次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆其他权益工具投资	11,017,802.65				-18,007.14					10,999,795.51	

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	集团同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海星舜置业有限公司	公司董事长陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事

(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	1,625,643.20	1,664,008.44

出售商品/提供劳务情况表

无

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	185,328.48	183,480.00

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

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
西藏城市发展投资 股份有限公司	上海国投置业有限公司	600,000,000.00	599,941,750.00	2025/5/26	2027/5/25	否
西藏城市发展投资 股份有限公司	陕西世贸铭城建设开发 有限公司	650,000,000.00	200,000,000.00	2024/9/18	2027/9/17	否
西藏城市发展投资 股份有限公司	陕西世贸之都建设开发 有限公司	500,000,000.00	416,666,666.67	2025/6/14	2028/6/13	否

4、 关联方资金利息拆借

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	12,380,549.05	12,414,468.35

5、 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	8,567,071.12	8,087,954.84

(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
其他应收款					
	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	上海海爽实业发展有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00

2、 应付项目

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

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

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

(4) 截至 2022 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。

(5) 截至 2022 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

2、 其他重大财务承诺事项
抵押资产情况

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
北方大厦	固定资产	3,026,217.73	2021.12.14 至 2036.12.01	天目中路 380 号	宁波银行长宁支行	19,000.00	17,770.00	07009DY0120076	沪房地闸字（2009）第 000857 号
	投资性房地产	19,591,846.05	2021.12.14 至 2036.12.01					07000DY2017B616	
商办楼	存货	1,463,251,292.69	2021.11.25 至 2025.5.25	虬江路 1355 弄 1 号、2 号、3 号、5 号、 6 号	光大银行上海静安支行	60,000.00	59,994.18	3655082020001-2	沪（2021）静字不动产权第 025033 号、
	投资性房地产	108,185,143.23							沪（2021）静字不动产权第 025034 号"
中兴路 1738 号全幢房产 及土地	固定资产	290,683,762.81	2020.6.24 至 2035.6.23	上海市静安区中兴路 1738 号全幢房产 及土地	中国工商银行股份有 限公司	48,000.00	43,970.07	09202000002201	沪房地静字（2016）第 021443 号
	无形资产	66,550,154.00			中国建设银行股份有 限公司上海第六支行	50,000.00	340.00	ZGE2022007	
标牌市场及周边棚户区 改造建设项目土地及在 建房产	存货	4,101,706,026.24	2020.1.8 至 2024.12.31	标牌市场及周边棚户区改造建设项目	交通银行股份有限公 司西安甜水井街支行	100,000.00	62,690.00	08200101-1	陕（2019）西安市不动产权第 0024828 号
	存货/固定资产		2020.5.21 至 2025.5.21	土地及在建房产		120,000.00	74,390.00	08200521-1	陕（2019）西安市不动产权第 0023357 号
世贸铭城 DK-2 工程	存货	351,634,373.44	2021.9.17 至 2024.9.17	陕西世贸铭城建设开发有限公司所拥 有的国有建设用地使用权陕（2018）泾 阳县不动产权第 0000255 号及对应的地 上建筑物 16 号楼、18 号楼、19 号楼共 计 303 个单元	中信银行股份有限公 司西安明德门支行	65,000.00	20,000.00	2021 信银西明抵字第 0077 号	陕（2018）泾阳县不动产权第 0000255 号

资产名称	账面科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度	借款金额	合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
静安荟奥莱公园	固定资产	876,183,684.80	2022.5.25 至 2028.5.25	成长湾乐园、国际 A 馆、国际 B 馆、 国际 C 馆、韩国馆、欧美 A 馆、欧美 B 馆、日本馆、中国馆	中航国际租赁有限公 司	50,000.00	41,666.67	ZHZL(21)06HZ059-DY001	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000230 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000229 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000228 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000258 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000224 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000226 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000225 号、 陕（2019）西咸新区不动产权第 0000231 号、 陕（2020）西咸新区不动产权第 0000172 号

(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

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响。

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 2022 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 2022 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) 重要的非调整事项

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

2、2023 年 1 月 20 日，公司的权益法投资单位西藏国能矿业发展有限公司（以下简称国能矿业）收到西藏自治区生态环境厅《关于暂停审批西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（改扩建）6 万吨锂盐矿业资源（3 万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响评估书的通知》（以下简称“《通知》”），其主要内容为：《西藏自治区日土县结则茶卡盐湖（改扩建）6 万吨锂盐矿产资源（3 万吨工业级氢氧化锂）开发利用项目环境影响报告书》（以下简称《报告书》）针对项目实施对生态环境可能造成的影响分析和提出的对策措施针对性和有效性不足，不足以支撑行政审批。根据《建设项目环境保护管理条例》有关要求，西藏自治区生态环境厅决定暂停审批《报告书》。

待《报告书》严格按照自治区环境工程评估中心组织的专家审查会评审意见修改，专题会提出的上述《报告书》存在的问题得以补充完善，达到项目环评审批条件后，再按规定程序报生态环境厅审批。同时，《报告书》未依法经生态环境厅批准前不得开展项目建设。国能矿业收到该《通知》后，公司立即督促其针对《通知》中提出的问题抓紧落实相关工作。国能矿业表示将会同《报告书》编制单位积极整改相关问题，待材料完善后再按规定程序将《报告书》报西藏自治区生态环境厅审批。在审批通过前，国能矿业不会开展该项目建设。

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

（二）利润分配情况

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

公司于2023年4月27日召开第九届董事会第十三次会议，经审议，公司2022年年度利润分配预案如下：拟以2022年利润分配股权登记日总股本819,660,744股为基数，向全体股东每10股派息0.16元（含税），派息总额为13,114,571.90元，本次不进行公积金转增，也不送红股。上述提议尚待股东大会批准。

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2022年度未发生重大债务重组事项。

（三）资产置换

本公司2022年度未发生重大资产置换事项。

（四）年金计划

本公司2022年度未发生年金计划事项。

（五）终止经营

本公司2022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	164,300,806.80	61,415,095.10

(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龙木措采矿权证5425000710014，有效期至2012年6月，已于2012年向当地国土资源局申请延期。2022年4月6日，龙木措采矿权证完成延期手续，采矿证号C5400002022046220153583，有效期至2024年4月6日。

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

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

十二、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至2年		5,656,263.86
2至3年	5,656,263.86	40,157,102.63
3至4年	40,157,102.63	79,707,939.63
4至5年	79,707,939.63	
小计	125,521,306.12	125,521,306.12
减：坏账准备		
合计	125,521,306.12	125,521,306.12

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露										
类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12
其中：										
关联方组合	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12
合计	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12	125,521,306.12	100.00			125,521,306.12

按组合计提坏账准备：
关联方组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
陕西世贸之都建设开发有限公司	125,521,306.12		
合计	125,521,306.12		

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	125,521,306.12	100.00	
合计	125,521,306.12	100.00	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	172,852,972.63	172,852,972.63
其他应收款项	5,166,000,721.53	4,671,651,121.70
合计	5,338,853,694.16	4,844,504,094.33

1、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、 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	5,165,994,073.53	4,671,651,191.70
1 至 2 年	7,000.00	
5 年以上	257,000.00	257,000.00
小计	5,166,258,073.53	4,671,908,191.70
减：坏账准备	257,352.00	257,070.00
合计	5,166,000,721.53	4,671,651,121.70

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	5,166,258,073.53	100.00	257,352.00		5,166,000,721.53	4,671,908,191.70	100.00	257,070.00	0.01	4,671,651,121.70
其中：										
信用风险特征组合	264,200.00	0.01	257,352.00	97.41	6,848.00	264,000.00	0.01	257,070.00	97.38	6,930.00
关联方组合	5,165,993,873.53	99.99			5,165,993,873.53	4,671,644,191.70	99.99			4,671,644,191.70
合计	5,166,258,073.53	100.00	257,352.00		5,166,000,721.53	4,671,908,191.70	100.00	257,070.00		4,671,651,121.70

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	200.00	2.00	1.00
1 至 2 年	7,000.00	350.00	5.00
5 年以上	257,000.00	257,000.00	100.00
合计	264,200.00	257,352.00	

关联方组合：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
上海北方城市发展投资有限公司	3,204,912,295.67		
上海国投置业有限公司	1,768,891,948.01		
西安和润置业有限公司	94,763,240.96		
陕西世贸之都建设开发有限公司	97,426,388.89		
合计	5,165,993,873.53		

（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)	
上年年末余额	257,070.00			257,070.00
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	282.00			282.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				

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)	
其他变动				
期末余额	257,352.00			257,352.00

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)	
上年年末余额	4,671,908,191.70			4,671,908,191.70
上年年末余额在本期				
--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	494,349,881.83			494,349,881.83
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	5,166,258,073.53			5,166,258,073.53

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

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

(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	3,204,912,295.67	1 年以内	62.04	-
上海国投置业有限公司	往来款及借款	1,768,891,948.01	1 年以内	34.24	-
陕西世贸之都建设开发有限公司	往来款及借款	97,426,388.89	1 年以内	1.89	-
西安和润置业有限公司	往来款及借款	94,763,240.96	1 年以内	1.83	-
西藏鑫辉商贸有限公司	其他	250,000.00	5 年以上	0.00	250,000.00
合计		5,166,243,873.53		100.00	250,000.00

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

1、 对子公司投资

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	2,289,185,989.67			2,289,185,989.67		
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25			454,925,081.25		
合计	2,744,111,070.92			2,744,111,070.92		

2、 对联营、合营企业投资											
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	110,715,464.12			10,686,992.11						121,402,456.23	
西藏旺盛投资有限公司	5,124,449.70			-231,284.91						4,893,164.79	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00									7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司											
小计	123,147,228.82			10,455,707.20						133,602,936.02	7,307,315.00
合计	123,147,228.82			10,455,707.20						133,602,936.02	7,307,315.00

(四) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

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

(五) 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	10,455,707.20	-18,852,942.70
处置其他流动资产取得的投资收益	909,883.34	
合计	11,365,590.54	-18,852,942.70

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	133,597.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,188,651.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

项目	金额	说明
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	909,883.34	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,009,092.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,223,039.35	
所得税影响额	-109,114.40	
少数股东权益影响额（税后）	172,052.03	
合计	1,285,976.98	

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

西藏城市发展投资股份有限公司
二〇二三年四月二十七日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000020230112007



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



扫描二维码, 获取更多经营信息, 提升信用水平。

出资额 人民币15500000万元整

成立日期 2011年01月25日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

供出报告使用, 其他无效



登记机关

2023年01月12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。

《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: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

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



姓 名	韩 频
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1969-12-13
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	310112196912130045
Identity card No.	

仅供出报告使用,其他无效

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.



韩频的年检二维码

年 月 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.

年 月 日
/ /



姓名 赵健
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-02-05
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 210782198002050035
Identity card No.

仅供出报告使用,其他无效

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.



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.



年 月 日
/m /d

上海大宁资产经营(集团)有限公司

2022 年财务报表审计报告

CAC审字[2023]0777号

中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)

目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
合并资产负债表	4
合并利润表	5
合并现金流量表	6
合并所有者权益变动表	7
资产负债表	8
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11
三、财务报表附注	12-102



中审华会计师事务所
CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP
天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层 邮编 300042
52/F Centre Plaza, No. 188 Jiefang Road, Heping District, Tianjin, P.R.C. Post 300042
电话 (Tel): 86-22-23193866 传真 (Fax): 86-22-23559045
网址 (Web): www.caccpallp.com

审 计 报 告

CAC 审字[2023]0777 号

上海大宁资产经营(集团)有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了上海大宁资产经营(集团)有限公司及其子公司(以下简称大宁集团)合并财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表,2022 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为,后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了大宁集团 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2022 年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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,我们独立于大宁集团,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、管理层和治理层对财务报表的责任



大宁集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估大宁集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大宁集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大宁集团的财务报告过程。

四、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审



计证据,就可能导致对大宁集团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大宁集团不能持续经营。

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

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。

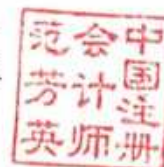
中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国 天津

2023 年 4 月 25 日



2022年12月31日

填表人： 李强

会计(财务)机构负责人:

主理會計工作負責人:

单位负责人:

合并利润表

2022年度

编制单位：上海大学资产经营（集团）有限公司		单位：元		币种：人民币	
行次	项目	本期金额	上期金额	项目	行次
一、营业总收入	1	524,329,017.66	1,222,381,715.35	(二) 按经营持续性分类	44
其中：营业收入	2	524,329,017.66	1,222,381,715.35	持续经营净利润	45
利息收入	3	-	-	终止经营净利润	46
△手续费及佣金收入	4	-	-	六、其他综合收益的税后净额	47
△手续费及佣金收入	5	-	-	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48
二、营业总成本	6	945,651,702.72	1,387,349,590.98	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49
其中：营业成本	7	155,413,428.76	525,692,015.25	1. 重新计量设定受益计划变动额	50
△利息支出	8	-	-	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51
△手续费及佣金支出	9	-	-	3. 其他权益工具投资公允价值变动	52
△退保金	10	-	-	4. 企业自身信用风险公允价值变动	53
△赔付支出净额	11	-	-	5. 其他	54
△提取保险责任准备金净额	12	-	-	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55
△保单红利支出	13	-	-	1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56
△分保费用	14	-	-	2. 其他债权投资公允价值变动	57
税金及附加	15	23,975,057.03	70,882,847.02	☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58
销售费用	16	14,295,588.44	18,946,850.59	4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59
管理费用	17	178,215,828.88	187,287,127.87	☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60
研发费用	18	-	-	6. 其他债权投资信用减值准备	61
财务费用	19	573,753,799.61	584,530,769.25	7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62
其中：利息费用	20	578,259,873.06	660,946,074.70	8. 外币财务报表折算差额	63
利息收入	21	13,293,033.55	64,572,410.33	9. 其他	64
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-	-	* 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65
其他	23	-	-	七、综合收益总额	66
加：其他收益	24	395,957,918.10	193,977,874.26	归属于母公司所有者的综合收益总额	67
投资收益（损失以“-”号填列）	25	18,112,220.60	34,201,377.31	* 归属于少数股东的综合收益总额	68
其中：对联营企业和合营企业的	26	-8,039,707.50	14,605,059.55	八、每股收益：	69
以摊余成本计量的金融资产	27	-	-	基本每股收益	70
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28	-	-	稀释每股收益	71
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29	-	-	补充资料一：（由币源监管的金融企业按审计后的数据填报）	72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	83,492,350.12	48,338,486.68	营业收入	73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	117,062.58	-14,514,666.30	加：△利息收入	74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-	-	△已赚保费	75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33	-119,688.86	109,053.73	△手续费及佣金净收入	76
加：营业外收入	34	-113,773,782.52	97,144,250.05	减：△利息支出	77
其中：政府补助	35	747,829.73	3,541,409.53	加：△公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	78
减：营业外支出	36	11,765.80	41,547.20	△投资收益（损失以“-”号填列）	79
其中：非流动资产处置损失	37	3,112,053.44	4,692,267.54	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-116,138,006.23	95,986,292.04	△汇兑收益（损失以“-”号填列）	81
减：所得税费用	39	56,966,405.49	40,055,333.68	△其它业务收入	82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-173,104,411.72	55,930,958.36	补充资料二：	83
(一) 按所有权归属分类：	41	-	-	☆和主业相关的投资收益	84
归属于母公司所有者的净利润	42	-185,721,821.59	61,652,410.15	☆主业利润	85
* 少数股东损益	43	16,617,409.87	-5,721,451.79		86

注：表中“*”科目为合并会计报表专用，加△为执行新金融工具准则企业适用。

主管会计工作负责人：

会计（财务）机构负责人：

5

填表人：黄燕



合并现金流量表

2022年度

编制单位：上海太平洋资产经营（集团）有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	收回投资收到的现金	30	4,340,000,000.00	7,008,000,000.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	656,713,242.74	1,228,910,140.31	取得投资收益收到的现金	31	29,533,120.59	12,264,678.73
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	76,577,587.73	11,516,010.00
△向中央银行借款净增加额	4	—	—	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33	—	—
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	—	—	收到其他与投资活动有关的现金	34	—	—
△收到原保险合同保费取得的现金	6	—	—	投资活动现金流入小计	35	4,446,110,808.32	7,052,780,688.73
△收到再保业务现金净额	7	—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36	63,673,387.45	188,186,051.03
△保户储金及投资款净增加额	8	—	—	投资支付的现金	37	2,843,100,000.00	7,979,632,814.83
△处置以公允价值计量的金融资产取得的投资收益	9	—	—	△质押贷款净增加额	38	—	—
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39	—	208,026,226.18
△拆入资金净增加额	11	—	—	支付其他与投资活动有关的现金	40	—	36,000.00
△回购业务资金净增加额	12	—	—	投资活动现金流出小计	41	2,905,773,387.45	8,375,880,092.04
△代理买卖证券收到的现金净额	13	—	—	投资活动产生的现金流量净额	42	1,539,337,420.87	-1,323,089,403.31
收到的税费返还	14	33,009,185.74	82,911,486.03	二、筹资活动产生的现金流量：	43	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	15	2,467,697,683.40	2,164,819,844.17	吸收投资收到的现金	44	—	596,750,000.00
经营现金流入小计	16	3,157,420,111.88	3,476,541,470.51	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	—	—
购买商品、接受劳务支付的现金	17	198,942,359.13	238,029,849.31	取得借款收到的现金	46	3,141,444,000.00	2,736,773,876.00
△客户贷款及垫款净增加额	18	—	—	收到其他与筹资活动有关的现金	47	25,009,028.47	13,610,885.89
△存放中央银行和同业款项净增加额	19	—	—	筹资活动现金流入小计	48	3,166,453,028.47	3,347,144,761.89
△支付原保险合同赔付款项的现金	20	—	—	偿还债务支付的现金	49	3,651,583,965.25	2,748,920,890.49
△拆出资金净增加额	21	—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50	715,226,337.24	709,085,147.79
△支付利息、手续费及佣金的现金	22	—	—	其中：子公司支付给少数股东的现金	51	—	—
△支付保单红利的现金	23	—	—	支付其他与筹资活动有关的现金	52	5,703,651.94	17,228,434.90
支付给职工及为职工支付的现金	24	105,540,295.44	109,786,941.32	筹资活动现金流出小计	53	4,373,513,954.44	3,475,234,473.18
支付的各项税费	25	230,947,283.95	87,142,577.26	筹资活动产生的现金流量净额	54	-1,207,060,925.97	-128,089,711.29
支付其他与经营活动有关的现金	26	2,873,097,351.54	2,171,245,019.56	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55	—	—
经营现金流出小计	27	3,408,527,291.06	2,606,204,387.45	五、现金及现金等价物净增加额	56	81,069,315.72	-580,752,031.54
经营活动产生的现金流量净额	28	-251,207,179.18	870,437,083.06	加：期初现金及现金等价物余额	57	2,041,110,563.81	2,621,862,595.35
二、投资活动产生的现金流量：	29	—	—	六、期末现金及现金等价物余额	58	2,122,179,879.53	2,041,110,563.81

注：加△指项目金额企业专用。



单位负责人：王绍华

主管会计工作负责人：王绍华

会计（财务）机构负责人：王绍华

填表人：王绍华



资产负債表

2022年12月31日

单位：元

币种：人民币

行次	科目名称	上年年末余额	期末余额	行次	科目名称	上年年末余额	期末余额
1	流动资产	1,614,639,995.11	75	货币资金	76	货币资金	76
2	货币资金	1,614,639,995.11	77	交易性金融资产	77	交易性金融资产	77
3	交易性金融资产	-	78	应收账款	78	应收账款	78
4	应收账款	80,999,000.00	79	应收票据	79	应收票据	79
5	应收票据	-	80	应收款项融资	80	应收款项融资	80
6	应收款项融资	-	81	预付款项	81	预付款项	81
7	预付款项	-	82	其他应收款	82	其他应收款	82
8	其他应收款	84,532,273.85	83	坏账准备	83	坏账准备	83
9	坏账准备	-	84	存货	84	存货	84
10	存货	741,926.43	85	合同资产	85	合同资产	85
11	合同资产	-	86	持有待售资产	86	持有待售资产	86
12	持有待售资产	-	87	流动资产合计	87	流动资产合计	87
13	流动资产合计	84,532,273.85	88	非流动资产	88	非流动资产	88
14	非流动资产	-	89	长期股权投资	89	长期股权投资	89
15	长期股权投资	-	90	债权投资	90	债权投资	90
16	债权投资	-	91	其他债权投资	91	其他债权投资	91
17	其他债权投资	-	92	其他权益工具投资	92	其他权益工具投资	92
18	其他权益工具投资	34,600.00	93	其他非流动资产	93	其他非流动资产	93
19	其他非流动资产	-	94	非流动资产合计	94	非流动资产合计	94
20	非流动资产合计	34,600.00	95	资产总计	95	资产总计	95
21	资产总计	34,600.00	96	负债和所有者权益	96	负债和所有者权益	96
22	负债和所有者权益	-	97	负债	97	负债	97
23	负债	-	98	应付账款	98	应付账款	98
24	应付账款	-	99	应付票据	99	应付票据	99
25	应付票据	-	100	应付职工薪酬	100	应付职工薪酬	100
26	应付职工薪酬	-	101	应交税费	101	应交税费	101
27	应交税费	-	102	其他应付款	102	其他应付款	102
28	其他应付款	-	103	其他非流动负债	103	其他非流动负债	103
29	其他非流动负债	-	104	负债合计	104	负债合计	104
30	负债合计	-	105	所有者权益	105	所有者权益	105
31	所有者权益	-	106	实收资本	106	实收资本	106
32	实收资本	-	107	资本公积	107	资本公积	107
33	资本公积	-	108	盈余公积	108	盈余公积	108
34	盈余公积	-	109	未分配利润	109	未分配利润	109
35	未分配利润	-	110	所有者权益合计	110	所有者权益合计	110
36	所有者权益合计	-	111	资产总计	111	资产总计	111
37	资产总计	-	112	负债和所有者权益	112	负债和所有者权益	112
38	负债和所有者权益	-	113	负债	113	负债	113
39	负债	-	114	应付账款	114	应付账款	114
40	应付账款	-	115	应付票据	115	应付票据	115
41	应付票据	-	116	应付职工薪酬	116	应付职工薪酬	116
42	应付职工薪酬	-	117	应交税费	117	应交税费	117
43	应交税费	-	118	其他应付款	118	其他应付款	118
44	其他应付款	-	119	其他非流动负债	119	其他非流动负债	119
45	其他非流动负债	-	120	负债合计	120	负债合计	120
46	负债合计	-	121	所有者权益	121	所有者权益	121
47	所有者权益	-	122	实收资本	122	实收资本	122
48	实收资本	-	123	资本公积	123	资本公积	123
49	资本公积	-	124	盈余公积	124	盈余公积	124
50	盈余公积	-	125	未分配利润	125	未分配利润	125
51	未分配利润	-	126	所有者权益合计	126	所有者权益合计	126
52	所有者权益合计	-	127	资产总计	127	资产总计	127
53	资产总计	-	128	负债和所有者权益	128	负债和所有者权益	128
54	负债和所有者权益	-	129	负债	129	负债	129
55	负债	-	130	应付账款	130	应付账款	130
56	应付账款	-	131	应付票据	131	应付票据	131
57	应付票据	-	132	应付职工薪酬	132	应付职工薪酬	132
58	应付职工薪酬	-	133	应交税费	133	应交税费	133
59	应交税费	-	134	其他应付款	134	其他应付款	134
60	其他应付款	-	135	其他非流动负债	135	其他非流动负债	135
61	其他非流动负债	-	136	负债合计	136	负债合计	136
62	负债合计	-	137	所有者权益	137	所有者权益	137
63	所有者权益	-	138	实收资本	138	实收资本	138
64	实收资本	-	139	资本公积	139	资本公积	139
65	资本公积	-	140	盈余公积	140	盈余公积	140
66	盈余公积	-	141	未分配利润	141	未分配利润	141
67	未分配利润	-	142	所有者权益合计	142	所有者权益合计	142
68	所有者权益合计	-	143	资产总计	143	资产总计	143
69	资产总计	-	144	负债和所有者权益	144	负债和所有者权益	144
70	负债和所有者权益	-	145	负债	145	负债	145
71	负债	-	146	应付账款	146	应付账款	146
72	应付账款	-	147	应付票据	147	应付票据	147
73	应付票据	-	148	应付职工薪酬	148	应付职工薪酬	148
74	应付职工薪酬	-	149	应交税费	149	应交税费	149
75	应交税费	-	150	其他应付款	150	其他应付款	150
76	其他应付款	-	151	其他非流动负债	151	其他非流动负债	151
77	其他非流动负债	-	152	负债合计	152	负债合计	152
78	负债合计	-	153	所有者权益	153	所有者权益	153
79	所有者权益	-	154	实收资本	154	实收资本	154
80	实收资本	-	155	资本公积	155	资本公积	155
81	资本公积	-	156	盈余公积	156	盈余公积	156
82	盈余公积	-	157	未分配利润	157	未分配利润	157
83	未分配利润	-	158	所有者权益合计	158	所有者权益合计	158
84	所有者权益合计	-	159	资产总计	159	资产总计	159
85	资产总计	-	160	负债和所有者权益	160	负债和所有者权益	160
86	负债和所有者权益	-	161	负债	161	负债	161
87	负债	-	162	应付账款	162	应付账款	162
88	应付账款	-	163	应付票据	163	应付票据	163
89	应付票据	-	164	应付职工薪酬	164	应付职工薪酬	164
90	应付职工薪酬	-	165	应交税费	165	应交税费	165
91	应交税费	-	166	其他应付款	166	其他应付款	166
92	其他应付款	-	167	其他非流动负债	167	其他非流动负债	167
93	其他非流动负债	-	168	负债合计	168	负债合计	168
94	负债合计	-	169	所有者权益	169	所有者权益	169
95	所有者权益	-	170	实收资本	170	实收资本	170
96	实收资本	-	171	资本公积	171	资本公积	171
97	资本公积	-	172	盈余公积	172	盈余公积	172
98	盈余公积	-	173	未分配利润	173	未分配利润	173
99	未分配利润	-	174	所有者权益合计	174	所有者权益合计	174
100	所有者权益合计	-	175	资产总计	175	资产总计	175
101	资产总计	-	176	负债和所有者权益	176	负债和所有者权益	176
102	负债和所有者权益	-	177	负债	177	负债	177
103	负债	-	178	应付账款	178	应付账款	178
104	应付账款	-	179	应付票据	179	应付票据	179
105	应付票据	-	180	应付职工薪酬	180	应付职工薪酬	180
106	应付职工薪酬	-	181	应交税费	181	应交税费	181
107	应交税费	-	182	其他应付款	182	其他应付款	182
108	其他应付款	-	183	其他非流动负债	183	其他非流动负债	183
109	其他非流动负债	-	184	负债合计	184	负债合计	184
110	负债合计	-	185	所有者权益	185	所有者权益	185
111	所有者权益	-	186	实收资本	186	实收资本	186
112	实收资本	-	187	资本公积	187	资本公积	187
113	资本公积	-	188	盈余公积	188	盈余公积	188
114	盈余公积	-	189	未分配利润	189	未分配利润	189
115	未分配利润	-	190	所有者权益合计	190	所有者权益合计	190
116	所有者权益合计	-	191	资产总计	191	资产总计	191
117	资产总计	-	192	负债和所有者权益	192	负债和所有者权益	192
118	负债和所有者权益	-	193	负债	193	负债	193
119	负债	-	194	应付账款	194	应付账款	194
120	应付账款	-	195	应付票据	195	应付票据	195
121	应付票据	-	196	应付职工薪酬	196	应付职工薪酬	196
122	应付职工薪酬	-	197	应交税费	197	应交税费	197
123	应交税费	-	198	其他应付款	198	其他应付款	198
124	其他应付款	-	199	其他非流动负债	199	其他非流动负债	199
125	其他非流动负债	-	200	负债合计	200	负债合计	200
126	负债合计	-	201	所有者权益	201	所有者权益	201
127	所有者权益	-	202	实收资本	202	实收资本	202
128	实收资本	-	203	资本公积	203	资本公积	203
129	资本公积	-	204	盈余公积	204	盈余公积	204
130	盈余公积	-	205	未分配利润	205	未分配利润	205
131	未分配利润	-	206	所有者权益合计	206	所有者权益合计	206
132	所有者权益合计	-	207	资产总计	207	资产总计	207
133	资产总计	-	208	负债和所有者权益	208	负债和所有者权益	208
134	负债和所有者权益	-	209	负债	209	负债	209
135	负债	-	210	应付账款	210	应付账款	210
136	应付账款	-	211	应付票据	211	应付票据	211
137	应付票据	-	212	应付职工薪酬	212	应付职工薪酬	212
138	应付职工薪酬	-	213	应交税费	213	应交税费	213
139	应交税费	-	214	其他应付款	214	其他应付款	214
140	其他应付款	-	215	其他非流动负债	215	其他非流动负债	215
141	其他非流动负债	-	216	负债合计	216	负债合计	216
142	负债合计	-	217	所有者权益	217	所有者权益	217
143	所有者权益	-	218	实收资本	218	实收资本	218
144	实收资本	-	219	资本公积	219	资本公积	219
145	资本公积	-	220	盈余公积	220	盈余公积	220
146	盈余公积	-	221	未分配利润	221	未分配利润	221
147	未分配利润	-	222	所有者权益合计	222	所有者权益合计	222
148	所有者权益合计	-	223	资产总计	223	资产总计	223
149	资产总计	-	224	负债和所有者权益	224	负债和所有者权益	224
150	负债和所有者权益	-	225	负债	225	负债	225
151	负债	-	226	应付账款	226	应付账款	226
152	应付账款	-	227	应付票据	227	应付票据	227
153	应付票据	-	228	应付职工薪酬	228	应付职工薪酬	228
154	应付职工薪酬	-	229	应交税费	229	应交税费	229
155	应交税费	-	230	其他应付款	230	其他应付款	230
156	其他应付款	-	231	其他非流动负债	231	其他非流动负债	231
157	其他非流动负债	-	232	负债合计	232	负债合计	232
158	负债合计	-	233	所有者权益	233	所有者权益	233
159	所有者权益	-	234	实收资本	234	实收资本	234
160	实收资本	-	235	资本公积	235	资本公积	235
161	资本公积	-	236	盈余公积	236	盈余公积	236
162	盈余公积	-	237	未分配利润	237	未分配利润	237
163	未分配利润	-	238	所有者权益合计	238	所有者权益合计	238
164	所有者权益合计	-	239	资产总计	239	资产总计	239
165	资产总计	-	240	负债和所有者权益	240	负债和所有者权益	240
166	负债和所有者权益	-	241	负债	241	负债	241
167	负债	-	242	应付账款	242	应付账款	242
168	应付账款	-	243	应付票据	243	应付票据	243
169	应付票据	-	244	应付职工薪酬	244	应付职工薪酬	244
170	应付职工薪酬	-	245	应交税费	245	应交税费	245
171	应交税费	-	246	其他应付款	246	其他应付款	246
172	其他应付款	-	247	其他非流动负债	247	其他非流动负债	247
173	其他非流动负债	-	248	负债合计	248	负债合计	248
174	负债合计	-	249	所有者权益	249	所有者权益	249
175	所有者权益	-	250	实收资本	250	实收资本	250
176	实收资本	-	251	资本公积	251	资本公积	251
177	资本公积	-	252	盈余公积	252	盈余公积	252
178	盈余公积	-	253	未分配利润	253	未分配利润	253
179	未分配利润	-	254	所有者权益合计	254	所有者权益合计	254
180	所有者权益合计	-	255	资产总计	255	资产总计	255
181	资产总计	-	256	负债和所有者权益	256	负债和所有者权益	256
182	负债和所有者权益	-	257	负债	257	负债	257
183	负债	-	258	应付账款	258	应付账款	258
184	应付账款	-	259	应付票据	259	应付票据	259
185	应付票据	-	260	应付职工薪酬	260	应付职工薪酬	260
186	应付职工薪酬	-	261	应交税费	261	应交税费	261
187	应交税费	-	262	其他应付款	262	其他应付款	262
188	其他应付款	-	263	其他非流动负债	263	其他非流动负债	263
189	其他非流动负债	-	264	负债合计	264	负债合计	264
190	负债合计	-	265	所有者权益	265	所有者权益	265
191	所有者权益	-	266	实收资本	266	实收资本	266
192	实收资本	-	267	资本公积	267	资本公积	267
193	资本公积	-	268	盈余公积	268	盈余公积	268
194	盈余公积	-	269				

利润表

2022年度

编制单位：上海沃宁医药产业（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	229,565,768.06	846,312,386.24	(二) 按经营持续性分类：	44		
其中：营业收入	2	229,565,768.06	846,312,386.24	持续经营净利润	45	-220,550,399.44	4,946,998.18
利息收入	3			终止经营净利润	46		
△手续费及佣金收入	4			六、其他综合收益的税后净额	47	3,871,717.66	
△手续费及佣金收入	5			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		
二、营业总成本	6	628,374,177.16	1,027,677,526.71	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49		
其中：营业成本	7	18,717,524.65	365,294,651.88	1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
△利息支出	8			2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
△手续费及佣金支出	9			3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
△退保金	10			4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
△赔付支出净额	11			5. 其他	54		
△提取保险合同准备金净额	12			(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55	3,871,717.66	
△保单红利支出	13			1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
△分保费用	14			2. 其他债权投资公允价值变动	57		
税金及附加	15	25,383,831.70	55,273,032.34	☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
销售费用	16			4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
管理费用	17	57,164,669.45	51,953,083.32	☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
研发费用	18			6. 其他债权投资信用减值准备	61		
财务费用	19	527,108,121.86	555,156,759.17	7. 现金流量套期损益（现金流量套期损益的有效部分）	62		
其中：利息费用	20	558,587,435.30	580,315,047.23	8. 外币财务报表折算差额	63		
利息收入	21	35,426,633.30	40,023,875.75	9. 其他	64	3,871,717.66	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			☆归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
其他	23			七、综合收益总额	66	-216,678,681.78	4,946,998.18
加：其他收益	24	102,046,026.91	117,375,383.07	归属于母公司所有者的综合收益总额	67	-216,678,681.78	4,946,998.18
投资收益（损失以“-”号填列）	25	23,500,768.64	31,592,180.79	☆归属于少数股东的综合收益总额	68		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	-2,297,676.21	-164,839.04	八、每股收益：	69		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			基本每股收益	70		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			稀释每股收益	71		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			补充资料一：（由市场监管部门的金融企业按审计后的数据填报）	72		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	74,336,948.13	64,053,446.85	营业收入	73		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	136,515.08	-11,393,627.85	加：△利息收入	74		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32			△已赚保费	75		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			△手续费及佣金净收入	76		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-198,788,150.34	20,268,194.70	减：△利息支出	77		
加：营业外收入	35	67,008.07	3,400,529.20	加：△公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	78		
其中：政府补助	36	11,255.80	39,418.93	△投资收益（损失以“-”号填列）	79		
减：营业外支出	37	2,343,866.18	3,976,766.13	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38	-201,065,008.45	19,691,957.77	△汇兑收益（损失以“-”号填列）	81		
减：所得税费用	39	19,465,390.99	14,744,959.59	△其它业务收入	82		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40	-220,550,399.44	4,946,998.18	补充资料二：	83		
(一) 按所有权归属分类：	41			☆归属于母公司所有者的净利润	84		
归属于母公司所有者的净利润	42	-220,550,399.44	4,946,998.18	☆少数股东损益	85		
少数股东损益	43				86		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；△为按项目金额企业专用；加☆为执行新金融工具准则企业适用。

单位负责人：王以明

主管会计工作负责人：王以明

会计（财务）机构负责人：王以明

填表人：王以明



现金流量表

2022年度

编制单位：上海太平洋财产保险(集团)有限公司

项目		上期金额		本期金额		行次		项 目		本期金额		行次		上期金额		行次	
一、经营活动产生的现金流量		—		—		1		收回投资收到的现金		4,170,000,000.00		30		4,170,000,000.00		30	
销售商品、提供劳务收到的现金		300,445,592.72		812,488,923.99		2		取得投资收益收到的现金		27,700,171.39		31		27,700,171.39		31	
△客户存款和同业存放款项净增加额		—		—		3		处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		—		32		—		32	
△向中央银行借款净增加额		—		—		4		处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		—		33		—		33	
△向其他金融机构拆入资金净增加额		—		—		5		收到其他与投资活动有关的现金		—		34		—		34	
△收到原保险合同保费取得的现金		—		—		6		投资活动现金流入小计		4,197,700,171.39		35		4,197,700,171.39		35	
△收到再保业务现金净额		—		—		7		购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		87,653,063.82		36		87,653,063.82		36	
△保户储金及投资款净增加额		—		—		8		投资支付的现金		2,724,100,000.00		37		2,724,100,000.00		37	
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		—		—		9		△质押贷款净增加额		—		38		—		38	
△收取利息、手续费及佣金的现金		—		—		10		取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		—		39		—		39	
△拆入资金净增加额		—		—		11		支付其他与投资活动有关的现金		—		40		—		40	
△回购业务资金净增加额		—		—		12		投资活动现金流出小计		2,815,753,063.82		41		2,815,753,063.82		41	
△代理买卖证券收到的现金净额		—		—		13		投资活动产生的现金流量净额		1,381,947,107.57		42		1,381,947,107.57		42	
收到的税费返还		—		—		14		三、筹资活动产生的现金流量：		—		43		—		43	
收到其他与经营活动有关的现金		1,794,051,415.94		1,825,105,063.43		15		吸收投资收到的现金		78,935,855.54		44		78,935,855.54		44	
经营现金流入小计		2,101,590,961.69		2,716,529,842.96		16		其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		—		45		—		45	
购买商品、接受劳务支付的现金		31,956,779.97		66,199,938.52		17		取得借款收到的现金		—		46		—		46	
△客户贷款及垫款净增加额		—		—		18		收到其他与筹资活动有关的现金		—		47		—		47	
△存放中央银行和同业款项净增加额		—		—		19		筹资活动现金流入小计		—		48		—		48	
△支付原保险合同赔付款项的现金		—		—		20		偿还债务支付的现金		3,139,164,000.00		49		3,139,164,000.00		49	
△拆出资金净增加额		—		—		21		分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,375,793,965.26		50		3,375,793,965.26		50	
△支付利息、手续费及佣金的现金		—		—		22		其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		—		51		—		51	
△支付保单红利的现金		—		—		23		支付其他与筹资活动有关的现金		—		52		—		52	
支付给职工及为职工支付的现金		26,949,938.64		27,443,091.83		24		筹资活动现金流出小计		4,142,243.94		53		4,142,243.94		53	
支付的各项税费		30,577,997.29		27,713,139.16		25		筹资活动产生的现金流量净额		—910,322,641.46		54		-910,322,641.46		54	
支付其他与经营活动有关的现金		2,438,677,136.65		2,393,637,025.80		26		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		—		55		—		55	
经营现金流出小计		2,528,171,852.55		2,514,993,195.36		27		五、现金及现金等价物净增加额		—426,580,890.86		56		-426,580,890.86		56	
经营活动产生的现金流量净额		—426,580,890.86		201,536,647.60		28		加：期初现金及现金等价物余额		—		57		—		57	
二、投资活动产生的现金流量：		—		—		29		六、期末现金及现金等价物余额		—		58		—		58	

注：如△楷体项目金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计(财务)机构负责人：

填表人：



所有者权益变动表

2022年度

[illegible]

2/1/82

John

[Handwritten signature]

王立军



上海大宁资产经营(集团)有限公司

财务报表附注

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

一、公司基本情况

(一) 公司简介

上海大宁资产经营(集团)有限公司(以下简称公司或本集团)前身系上海大宁资产经营有限公司,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会《关于同意成立上海大宁资产经营有限公司的批复》(闸国资[2008]128 号),由上海市闸北区国有资产监督管理委员会以货币形式出资组建,于 2008 年 7 月 22 日成立。公司统一社会信用代码:913100006778417841。

公司成立时注册资本为人民币 10,000.00 万元,由上海市闸北区国有资产监督管理委员会全额认缴出资,占注册资本的 100.00%。该次出资业经上海申北会计师事务所有限公司审验,并由其出具申北会验企字(2008)第 185 号验资报告。

2010 年 9 月 19 日,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会《关于同意向上海大宁资产经营有限公司股权增资的批复》(闸国资[2010]89 号),上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本集团增资人民币 103,000.00 万元,其中以货币形式增资人民币 310,194,701.74 元,以持有上海金贸资产投资有限公司 100%股权作价增资人民币 17,571,026.48 元,以持有上海金贸实业有限公司 100%股权作价增资人民币 473,854,143.98 元,以持有上海市闸北区商业资产经营有限公司 100%股权作价增资人民币 228,380,127.80 元。增资后,公司注册资本为人民币 113,000.00 万元。该次增资业经上海荣业会计师事务所审验,并由其出具沪荣业会验字(2010)第 2086 号验资报告。

2011 年 11 月,根据上海市闸北区人民政府办公室“闸府办便函(2011)第 270 号”公文办理便函,公司名称变更为上海大宁资产经营(集团)有限公司。

2012 年 7 月,根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会的决定,上海市闸北区国有资产监督管理委员会对本集团增资人民币 187,000.00 万元,其中以货币形式增资人民币 56,747.58 万元,以房产增资人民币 117,610.42 万元,以土地使用权增资人民币 12,642.00 万元。增资后,公司注册资本增至人民币 300,000.00 万元。该次增资业经上海东洲政信会计师事务所审验,并由其出具沪东洲政信会所验字(2012)第 2080 号验资报告。

2016 年 7 月 18 日,公司股东变更为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

公司注册地:上海市静安区运城路 328 号 3 幢 101 室。

法定代表人:毛立鹏。

公司属商务服务业,公司经营范围为:资产经营管理,实业投资,房产开发经营,园林经营,停车场,市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务,装饰工程,建筑工程,公园自有设备

租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装潢材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本集团的最终控制方为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

（二）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本集团财务报告由本集团董事会 2023 年 4 月 21 日批准报出。

（三）合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本集团及本集团控制的子公司。本集团子公司的相关信息参见附注【九】。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本集团财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

（二）持续经营

本集团不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（三）营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本集团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。

2、非同一控制下的企业合并

本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，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管理费用于发生时计入当期损益。本集团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。

本集团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；本集团在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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本集团且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本集团且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本集团将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：①企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；②企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；③

其他合同安排产生的权利；④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本集团需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本集团可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本集团应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本集团应考虑的因素包括但不限于：①本集团能否任命或批准被投资方的关键管理人员；②本集团能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；③本集团能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；④本集团与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本集团与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本集团是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本集团、被投资方活动的重大部分有本集团参与其中或者是以本集团的名义进行、本集团自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本集团在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本集团通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本集团应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：①该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；②除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

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、会计期间应与本集团一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

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

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司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。

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

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本集团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其他综合收益以及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。

本集团在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司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原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本集团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，如果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，则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。

本集团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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、（十五）2 中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产

生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据本附注三（二十七）“收入”的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

1、金融工具的确认和初始计量：

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

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

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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

对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团

以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

2、金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

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

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

3、金融负债的分类、确认和计量

本集团将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

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

4、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的

以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、权益工具

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

6、金融资产的减值准备

本集团以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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债权投资。
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

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

（1）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

1) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 信用风险显著增加

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

(2) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(3) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(4) 核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（十一）应收账款

1、应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收款项分为不同组别。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本集团对该应收账款单项确定预期信用损失。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

按组合计提损失准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	合并范围内关联方应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
托管单位组合	应收公司授权实施管理单位款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
押金、备用金及保证金组合	各种押金、备用金、保证金、职工借款等	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2、以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账 龄	应收账款预期平均损失率	其他应收款预期平均损失率
1 年以内	0%	0%
1 至 2 年	5%	5%
2 至 3 年	10%	10%
3 至 4 年	30%	30%
4 至 5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等，本集团将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

（十二）存货

1、存货的分类

本集团存货分为：在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、开发成本、开发产品和在产品等种类。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品采用一次摊销法。

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

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

（十三）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本集团采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本集团基于内部信用评级对具有类似风险特征的各类合同资产确定相应的损失准备的比例。预期信用损失准备的金额将随本集团的估计而发生变化。

（十四）终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本集团处置或被本集团划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要

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主要经营地区进行处置计划的一部分。③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本集团对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本集团主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本集团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：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3、持有待售资产的会计处理方法

本集团对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本集团停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：①被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②决定不再出售之日的可收回金额。

（十五）长期股权投资

1、投资成本的初始计量

（1）企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是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。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差

额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，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作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、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。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入的长期股权投资，应当以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业将放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确认为投资成本，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

（1） 后续计量

本集团对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本集团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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

本集团因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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。

【本集团通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有一部分对联营企业的权益性投资的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团均按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。】

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，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，本集团按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本集团取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除

外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本集团采用的会计政策或会计期间不一致，按本集团会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本集团与联营企业及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本集团的部分予以抵销；④本集团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，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本集团和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

（1）在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十六) 投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本集团按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本集团固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本集团无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本集团出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本集团按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

【本集团持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注三、（三十二））为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十七) 固定资产

1、固定资产的确认条件

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本集团；② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法

(1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

(2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

(3) 投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

(4) 固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

(5) 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估

计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产折旧

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，预计净残值率【5】%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	5.00	4.75
机器设备	平均年限法	10	5.00	9.50
运输工具	平均年限法	5	5.00	19.00
其他设备	平均年限法	5	5.00	19.00
土地	不计提折旧	-	-	-

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本集团提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建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，按照估计的价值转入固

定资产，并按照本集团固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本集团在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本集团带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本集团以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）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。

本集团发生的借款费用，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，计入相关的资产成本；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。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：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支付的现金、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估计或生产活动已经开始。

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者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。该项中断如果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继续资本化。

4、借款费用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，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（二十）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，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。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

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，在为本集团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公司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。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本集团带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十一）商誉

1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本集团在期末终了时对商誉进行减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（二十三）合同负债

1、合同负债的确认方法

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十四）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

本集团在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本集团已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本集团确定推定义务金额提供了明显证据。

2、离职后福利 - 设定提存计划

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

酬。

3、辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。②本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本集团按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

（二十五）预计负债

本集团涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- a. 该义务是本集团承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本集团；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本集团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。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；③如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、（十九）【“借款费用”】）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十七）收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。附有质量保证条款的合同，本集团对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本集团将其作为单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照承诺向客户转让商品或提供服务的单独售价间接确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

- 1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（二十八）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

（二十九）政府补助

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本集团在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；

非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本集团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企业提供贷款的，本集团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集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的

未来很可能不会转回的，不予确认。

（三十一）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

— 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

— 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

— 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

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

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、（十一）所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十二）公允价值计量

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本集团选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，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，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十三）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，不构成关联方。此外，本集团同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本集团的关联方。

四、重要会计政策、会计估计的变更

- 1、本期无重要会计政策变更
- 2、本期无其他会计政策变更
- 3、本期无重要会计估计变更

五、前期会计差错更正

本期公司前期无会计差错更正事项。

六、利润分配

本集团章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- A、弥补亏损
- B、按 10%提取盈余公积金
- C、支付股利

七、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	16%，9%，6%，5%，3%等
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴； 从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
土地使用税	实际占用的土地面积，土地面积计量标准为每平方米。	每平方米年税额 1.5-30 元
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%，5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

八、合并财务报表项目附注

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	316,560.81	288,874.93
银行存款	3,485,619,112.87	2,040,821,688.88
其他货币资金		-
合 计	3,485,935,673.68	2,041,110,563.81
其中：存放在境外的款项总额	-	-

因抵押、质押或冻结等对 使用有限制的款项总额	1,363,755,794.15	-
---------------------------	------------------	---

(二) 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

1、交易性金融资产

种类	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	90,000,000.00	1,695,000,000.00
其中：债务工具投资		-
权益工具投资		-
其他	90,000,000.00	1,695,000,000.00
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		-
其中：债务工具投资		-
权益工具投资		-
其他		-
合 计	90,000,000.00	1,695,000,000.00

(三) 应收账款

1、应收账款按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	122,811,271.19	129,703,645.20
1 至 2 年(含 2 年)	42,641,891.52	396,282,565.88
2 至 3 年(含 3 年)	334,385,662.49	550,308.77
3 至 4 年(含 4 年)	468,123.64	665,145.82
4 至 5 年(含 5 年)	116,256.46	176,411.48
5 年以上	2,060,406.98	1,959,348.86
小计	502,483,612.28	529,337,426.01
减：坏账准备	4,461,289.17	4,482,336.67
合计	498,022,323.11	524,855,089.34

2、按坏账准备计提方法分类

(1) 2022 年应收账款：

种类	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的应收账款	96,876,377.31	19.28%	3,349,716.38	3.46%	93,526,660.93
其中：					
其他	4,724,693.90	0.94%	3,349,716.38	70.90%	1,374,977.52
直线法摊销的应收租金	92,151,683.41	18.34%			92,151,683.41
按组合计提坏账准备的应收账款	405,607,234.97	80.72%	1,111,572.79	0.27%	404,495,662.18
其中：					
账龄组合	34,700,937.74	6.91%	1,111,572.79	3.20%	33,589,364.95
关联方组合	370,906,297.23	73.81%			370,906,297.23
合计	502,483,612.28	100.00%	4,461,289.17	0.89%	498,022,323.11

种类	期初余额				
	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的应收账款	87,826,976.54	16.59%	3,349,716.38	3.81%	84,477,260.16
其中：					
其他	4,814,693.90	0.91%	3,349,716.38	69.57%	1,464,977.52
直线法摊销的应收租金	83,012,282.64	15.68%	-	0.00%	83,012,282.64
按组合计提坏账准备的应收账款	441,510,449.47	83.41%	1,132,620.29	0.26%	440,377,829.18
其中：	-	0.00%	-		-
账龄组合	55,224,486.12	10.43%	1,132,620.29	2.05%	54,091,865.83
关联方组合	386,285,963.35	72.98%	-	-	386,285,963.35
合 计	529,337,426.01	100.00%	4,482,336.67	0.85%	524,855,089.34

1) 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
直线法摊销的应收租金	92,151,683.41	-	-	预计可以收回
其他	4,724,693.90	3,349,716.38	70.90%	--
合计	96,876,377.31	3,349,716.38	3.46%	--

2) 按组合计提坏账准备:

组合名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
账龄组合	34,700,937.74	1,111,572.79	3.20%	--
关联方组合	370,906,297.23			--
合计	405,607,234.97	1,111,572.79	0.27%	--

3、坏账准备本期计提及变动情况

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款单位情况:

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例	账龄	计提理由
上海怡锦企业管理有限公司	1,775,475.43	1,220,769.42	68.76%	2-3 年	涉诉
上海宝顺餐饮有限公司	1,043,933.47	223,661.96	21.42%	2-3 年	涉诉
上海竹澜网络科技有限公司	1,905,285.00	1,905,285.00	100.00%	1-2 年	涉诉
合计	4,724,693.90	3,349,716.38	70.90%	--	--

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	33,070,357.69	95.30	0.00	0.00%	33,070,357.69
1 至 2 年(含 2 年)	540,945.45	1.56	27,047.27	5.00%	513,898.18
2 至 3 年(含 3 年)	5,285.19	0.02	528.52	10.00%	4,756.67
3 至 4 年(含 4 年)					
4 至 5 年(含 5 年)	704.83	0.00	352.42	50.00%	352.41
5 年以上	1,083,644.58	3.12	1,083,644.58	100.00%	0.00
合计	34,700,937.74	100.00	1,111,572.79	1.65	33,589,364.95

账龄自应收账款确认日起开始计算。

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	款项性	应收账款期末	账龄	占应收账	坏账准备
------	-----	--------	----	------	------

	质	余额		款总额的 比例%	期末余额
上海铭洲投资管理有限公司	售房款	191,907,584.71	2-3 年	38.19	-
上海宁汇投资管理有限公司	售房款	178,318,712.52	2-3 年	35.49	-
浙江玖维客信息技术有限公司	租金	34,510,455.37	1-2 年	6.87	-
上海佰正企业发展有限公司	租金	26,041,078.08	1-2 年	5.18	-
上海江程资产管理有限公司	租金	13,481,244.61	1-2 年	2.68	-
合计	--	444,259,075.29	--	88.41	-

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,273,944.73	86.39	5,984,135.13	99.06
1 至 2 年 (含 2 年)	620,653.85	12.55	52,750.00	0.87
2 至 3 年 (含 3 年)	52,750.00	1.06	4,268.90	0.07
3 年以上	-		-	-
小计	4,947,348.58	100.00	6,041,154.03	100.00
减: 坏账准备			-	-
合计	4,947,348.58	100.00	6,041,154.03	100.00

(五) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1	16,487,245.44	11,315,697.26
应收股利	2	516,800.00	-
其他应收	3	2,071,320,530.92	2,118,782,236.98
合 计		2,088,324,576.36	2,130,097,934.24

1、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
企业借款	15,372,949.95	11,315,697.26
定期存款	1,114,295.49	
合计	16,487,245.44	11,315,697.26

(2) 本集团不存在逾期应收利息。

2、应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
上海福乐思特房地产发展有限公司	516,800.00	
合 计	516,800.00	

3、其他应收

(1) 按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	642,726,352.35	565,388,586.75
1 至 2 年(含 2 年)	467,621,324.20	1,320,736,352.51
2 至 3 年(含 3 年)	846,015,511.60	55,697,441.33
3 至 4 年(含 4 年)	17,891,311.47	27,736,158.40
4 至 5 年(含 5 年)	10,377,206.83	157,882,029.17
5 年以上	143,257,590.79	52,203,037.58
小计	2,127,889,297.24	2,179,643,605.74
减：坏账准备	56,568,766.32	60,861,368.76
合计	2,071,320,530.92	2,118,782,236.98

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(2) 账面余额按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	5,446,149.75	3,154,750.80
关联方	145,321,661.12	145,376,246.86
托管企业	1,506,697,537.65	1,595,098,637.65
其他	470,423,948.72	436,013,970.43
合计	2,127,889,297.24	2,179,643,605.74

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

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	46,974,363.84	2.21	46,974,363.84	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,080,914,933.40	97.79	9,594,402.48	0.46	2,071,320,530.92
合计	2,127,889,297.24	100.00	56,568,766.32	2.66	2,071,320,530.92

类 别	期初余额				
	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	51,266,966.28	2.35	51,266,966.28	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,128,376,639.46	97.65	9,594,402.48	0.45	2,118,782,236.98
合 计	2,179,643,605.74	100.00	60,861,368.76	2.79	2,118,782,236.98

1) 2022 年末单项计提坏帐准备的其他应收款单位情况:

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100	预计无法收回
上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100	预计无法收回
亚洲新人奖	10,226,954.88	10,226,954.88	100	预计无法收回
麒麟网（北京）影视文化传媒有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司	3,070,538.86	3,070,538.86	100	预计无法收回
合 计	46,974,363.84	46,974,363.84	100	--

2) 组合中，以账龄表为基础计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	88,590,988.37	4.17	-	1,224,744,519.35	0.98	-
1至2年(含2年)	11,687,449.48	0.55	584,372.47	17,087,371.32	0.01	854,368.57
2至3年(含3年)	7,101,489.97	0.33	710,149.00	690,983.27	0.00	69,098.33
3至4年(含4年)	657,545.69	0.03	197,263.71	3,794,574.46	0.00	1,138,372.34
4至5年(含5年)	1,737,102.38	0.08	868,551.19	1,950.00	0.00	975.00
5年以上	7,234,066.11	0.34	7,234,066.11	7,531,588.25	0.01	7,531,588.25
合计	117,008,642.00	5.50	9,594,402.48	1,253,850,986.65	1.00	9,594,402.48

(4) 大额其他应收款明细如下:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应 收款期末 总额的比 例%	坏账 准备 期末 余额
上海中亚商业 有限公司	委托管理单位 往来款	1,279,958,170.30	1-2年, 2-3年, 3年 以上	60.15	
上海云澜实业 发展有限公司	关联方往来款	134,500,000.00	1-2年	6.32	
合 计		1,414,458,170.30		66.47	

(六) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,795.00		5,795.00
在产品(开发成本)	1,983,807,789.68		1,983,807,789.68
库存商品	1,004,064.35		1,004,064.35
开发产品	376,557,737.85	80,472.39	376,477,265.46
合计	2,361,375,386.88	80,472.39	2,361,294,914.49

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,795.00	-	5,795.00
在产品(开发成本)	1,200,654,790.19	-	1,200,654,790.19

库存商品	873,759.59	-	873,759.59
开发产品	376,557,737.85	80,472.39	376,477,265.46
合 计	1,578,092,082.63	80,472.39	1,578,011,610.24

[注]期末用于债务担保的存货，详见本附注八(五十三)“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

2、存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转回数	本期转销数	
开发产品	80,472.39	-	-	-	80,472.39

3、借款费用资本化情况

【宁嘉存货静安区天目社区 C07-0102 单元 20B-01 地块项目年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 14,659,668.47 元（2022 年年末余额：人民币 8,106,079.03 元）。】

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	101,068,196.39	130,146,736.99
待认证增值税进项税额	9,117,085.34	25,645.05
预交所得税	39,563,394.63	9,076,436.17
预交土地增值税	39,168,868.13	
预交增值税	34,793,875.18	
预交附加税	3,479,387.54	
其他	28,673.02	16,491.94
小 计	227,219,480.23	139,265,310.15
减：减值准备		-
合 计	227,219,480.23	139,265,310.15

(八) 长期应收款

单位名称	期末余额	期初余额	款项的性质或内容
上海景裕股权投资中心(有限合伙)	70,000,000.00	60,000,000.00	关联方借款
上海宁汇资产管理有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	关联方借款
上海骏哲投资发展有限公司	35,000,000.00	30,000,000.00	关联方借款
小 计	140,000,000.00	125,000,000.00	

(九) 长期股权投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				
		追加投	减少投	权益法下确	其他综	其他权

		资	资	认的投资损 益	合收益 调整	益变动
联营企业	-	-	-	-	-	-
上海润宁体育发展有限公司	6,889,921.15	-	-	-2,919,814.86	-	-
上海云澜实业发展有限公司	162,683,898.79	-	-	651,947.74	-	-
上海茶业交易中心有限公司	29,809.09	-	-	-29,809.09	-	-
清宁（上海）创业孵化器有限公司	2,425,805.98	-	-	15,005.00	-	-
上海宁汇资产管理有限公司	10,147,407.68	-	-	-5,641,535.60	-	-
上海新苏房地产开发有限公司	1,892,371.14	-	-	-75,170.01	-	-
上海厚瓚房屋租赁有限公司	74,999,551.99	-	-	-40,330.68	-	-
合 计	259,068,765.82	-	-	-8,039,707.50	-	-

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面 价值)	其中：减 值准备期 末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
联营企业	-	-	-	-	-
上海润宁体育发展有限公司	-	-	-	3,970,106.29	-
上海云澜实业发展有限公司	-	-	-	163,335,846.53	-
上海茶业交易中心有限公司	-	-	-	-	-
清宁（上海）创业孵化器有限公司	-	-	-	2,440,810.98	-

上海宁汇资产管理 有限公司	-	-	-	4,505,872.08	-
上海新苏房地 产开发有限公司	-	-	-	1,817,201.13	-
上海厚瓚房屋 租赁有限公司	-	-	-	74,959,221.31	-
合 计	-	-		251,029,058.32	-

(十) 其他权益工具投资

项目名称	期末余额	期初余额
上海福乐思特房地产发展有限公司	9,420,331.27	9,420,331.27
上海大众新亚出租汽车有限公司	300,000.00	300,000.00
上海今洲科技有限公司	20,000.00	20,000.00
合 计	9,740,331.27	9,740,331.27

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产	112,718,419.60	67,570,886.07
其中：债务工具投资		-
权益工具投资		-
基金	112,718,419.60	67,570,886.07
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		-
合 计	112,718,419.60	67,570,886.07

(十二) 投资性房地产

1、采用公允价值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
一、期初余额	14,701,194,988.39	80,648,623.18	34,179,903.30	14,816,023,514.87
二、本期变动	32,763,034.63		11,647,672.96	44,410,707.59
加：外购	44,239,812.40		2,687,369.20	46,927,181.60
存货\固定资产\在 建工程转入	2,508,798.51		8,960,303.76	11,469,102.27
企业合并增加				

更新改造等				
无偿转入资本公积				
减：处置	67,466,500.00			67,466,500.00
在建工程转出				
其他转出				
公允价值变动	53,480,923.72			53,480,923.72
三、期末余额	14,733,958,023.02	80,648,623.18	45,827,576.26	14,860,434,222.46

注：1、期末投资性房地产公允价值业经沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森国际评报字(2023)第 0564 号确认。

2、期末用于担保的投资性房地产，详见本附注八(五十三)“所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

（十三）固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	土地	其他	合计
一、账面原值：	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	350,151,536.22	26,646,016.46	7,513,533.41	1,232,951,374.95	29,249,677.23	1,646,512,138.27
2.本期增加金额	-	7,520.36	574,129.32	55,360,550.00	6,541,613.12	62,483,812.80
（1）购置	-	7,520.36	574,129.32		1,523,104.29	2,104,753.97
（2）在建工程转入	-	-	-	55,360,550.00	5,008,026.79	60,368,576.79
（3）企业合并增加	-	-	-		-	-
（4）关联方调入	-	-	-		10,482.04	10,482.04
3.本期减少金额	-	11,200.00	1,049,907.57		917,418.83	1,978,526.40
（1）处置或报废	-	11,200.00	1,049,907.57		917,418.83	1,978,526.40
（2）转投房	-	-	-		-	-
（3）划出	-	-	-		-	-
4.期末余额	350,151,536.22	26,642,336.82	7,037,755.16	1,288,311,924.95	34,873,871.52	1,707,017,424.67
二、累计折旧	-	-	-		-	-
1.期初余额	84,791,370.52	22,144,626.19	5,143,885.14		21,225,653.89	133,305,535.74
2.本期增加金额	16,511,966.88	482,279.31	329,021.51		3,967,269.15	21,290,536.85
（1）计提	16,511,966.88	482,279.31	329,021.51		3,962,569.62	21,285,837.32
（2）企业合并增加	-	-	-		-	-

(3) 划入	-	-	-		4,699.53	4,699.53
3.本期减少金额	-	10,640.00	834,658.23		872,067.25	1,717,365.48
(1) 处置或报废	-	10,640.00	834,658.23		872,067.25	1,717,365.48
(2) 转投房	-	-	-		-	-
(3) 划出	-	-	-		-	-
4.期末余额	101,303,337.40	22,616,265.50	4,638,248.42		24,320,855.79	152,878,707.11
三、减值准备	-	-	-		-	-
1.期初余额	-	-	-		-	-
2.本期增加金额	-	-	-		-	-
3.本期减少金额	-	-	-		-	-
4.期末余额	-	-	-		-	-
四、账面价值	-	-	-		-	-
1.期末账面价值	248,848,198.82	4,026,071.32	2,399,506.74	1,288,311,924.95	10,553,015.73	1,554,138,717.56
2.期初账面价值	265,360,165.70	4,501,390.27	2,369,648.27	1,232,951,374.95	8,024,023.34	1,513,206,602.53

(十四) 在建工程

	注	期末余额	期初余额
在建工程	1	33,450,364.27	86,667,737.31
工程物资	-	-	-
合计	--	33,450,364.27	86,667,737.31

1、在建工程

(1) 在建工程情况：

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
灵石社区 N070402 单元 091a 地块	483,018.87	-	483,018.87	471,698.12	-	471,698.12
地下空间	32,426,379.92		32,426,379.92	86,196,039.19	-	86,196,039.19
万荣路 505 号金贸办公区改造工程	8,320.75		8,320.75			
万荣路 373 号 1 号楼	532,644.73	-	532,644.73			

合 计	33,450,364.27		33,450,364.27	86,667,737.31	-	86,667,737.31
-----	---------------	--	---------------	---------------	---	---------------

(2) 重要在建工程项目本期变动情况:

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
灵石社区 N070402 单元 091a 地块	-	471,698.12	11,320.75			483,018.87
地下空间	估算 12.38 亿	86,196,039.19	1,590,890.73	55,360,550.00		32,426,379.92
合 计		86,667,737.31	1,602,211.48	55,360,550.00		32,909,398.79

续上表

项目名称	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
灵石社区 N070402 单元 091a 地块	-	前期	-	-	-	自筹
地下空间	7.11	前期				自筹
合 计						

(十五) 无形资产

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	126,420,000.00	7,875,825.46	134,295,825.46
2.本期增加金额		1,751,174.64	1,751,174.64
(1)购置		1,751,174.64	1,751,174.64
(2)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	126,420,000.00	9,627,000.10	136,047,000.10
二、累计摊销			
1.期初余额		2,682,437.29	2,682,437.29
2.本期增加金额		2,226,837.67	2,226,837.67
(1) 计提		2,226,837.67	2,226,837.67
3.本期减少金额			

(1)处置			
4.期末余额		4,909,274.96	4,909,274.96
三、账面价值			
1.期末账面价值	126,420,000.00	4,717,725.14	131,137,725.14
2.期初账面价值	126,420,000.00	5,193,388.17	131,613,388.17

(十六) 商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
上海君庭置业有限公司	12,938,178.34	-	-	-	-	12,938,178.34

(十七) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他 减少 额	期末余额	其他 减少 的原 因
广茂苑装修项目	19,635.34		19,635.34		-	-
人才公寓	1,412,382.81		68,010.48		1,344,372.33	-
本部办公楼	5,590,732.71		3,061,080.50		2,529,652.21	-
二青少训练办公场地装 修费	1,564,150.51	92,528.19	330,097.54		1,326,581.16	-
大宁功能区数字化升级 改造		1,349,695.65			1,349,695.65	
平顺路 921 号	4,279,631.79		1,056,877.65		3,222,754.14	-
洛川中路 1100 弄 63 号	200,218.69		79,625.10		120,593.59	-
上海第一机床厂厂房改 造项目	192,069,107.21		19,532,452.08		172,536,655.13	-
食堂项目	10,027,436.51		1,019,738.88		9,007,697.63	
质保金摊销	3,837,944.13		390,299.28		3,447,644.85	
大宁公园改建项目	4,115,952.28	65,332.33	1,674,775.63		2,506,508.98	-
大宁绿地办公楼装修工 程	482,252.62	10,194.17	281,398.08		211,048.71	-

大宁公园综合改造工程	14,599,045.01	98,327.89	4,754,615.82		9,942,757.08	-
公园路灯及监控改造工程（荷塘及南国风光区域）	374,234.33		86,361.72		287,872.61	-
公园荷塘区域改造工程	1,930,311.97	28,584.90	460,479.70		1,498,417.17	-
公园绿化灌溉给水系统及罗马广场排水系统	2,176,158.87	30,943.40	490,013.01		1,717,089.26	-
公园长堤石桥区域亲水平台改造工程	1,285,104.86	21,226.42	288,232.03		1,018,099.25	-
东块绿化移植项目	1,491,062.09		325,322.64		1,165,739.45	-
西块行道树及花灌木调整项目	1,172,041.17	0.01	255,718.08		916,323.10	-
公园北门综合整治工程		1,075,763.47			1,075,763.47	
合 计	246,627,402.90	2,772,596.43	34,174,733.56	-	215,225,265.77	-

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：	--	--
资产减值准备、信用资产减值损失	15,388,138.97	16,827,750.17
内部交易未实现利润	2,386,847.25	2,386,847.25
可抵扣亏损		-
其他（投房调整）	671,344.62	671,344.62
租赁准则摊销差异	4,892,090.90	5,692,607.09
小 计	23,338,421.74	25,578,549.13
递延所得税负债：		--
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	53,456,987.73	48,420,104.35
非同一控制企业合并资产评估增值		-
折旧、摊销相关的应纳税暂时性差异	13,381,408.81	13,559,980.24
其他债权投资公允价值变动		-
投资性房地产、存货公允价值变动	1,102,351,196.85	1,124,116,202.34
其他综合收益变动	34,605,421.05	
小 计	1,203,795,014.44	1,186,096,286.93

2、应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

应纳税项目：	--	--
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	213,827,950.90	193,680,417.37
非同一控制企业合并资产评估增值		-
折旧、摊销相关的应纳税暂时性差异	53,525,635.24	54,239,920.95
投资性房地产、存货公允价值变动	4,409,404,787.39	4,496,464,809.30
其他综合收益变动	138,421,684.21	
小 计	4,815,180,057.74	4,744,385,147.62
可抵扣差异项目：		--
资产减值准备、信用资产减值损失	61,552,555.89	67,311,000.68
内部交易未实现利润	9,547,389.00	9,547,389.00
其他（投房调整）	2,685,378.48	2,685,378.48
租赁准则摊销差异	19,568,363.57	22,770,428.34
小 计	93,353,686.94	102,314,196.50

3、未确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	583,360,966.02	326,678,593.78
信用减值损失	1,988,077.77	1,987,714.31
合计	585,349,043.79	328,666,308.09

4、未确认为递延所得税资产的可抵扣亏损的到期年度

年 度	期末余额	期初余额	到期年度
2017		35,653,589.11	2022 年度
2018	50,203,982.38	54,260,848.76	2023 年度
2019	70,117,534.50	71,375,565.90	2024 年度
2020	70,994,957.15	86,753,597.84	2025 年度
2021	82,452,674.50	47,710,421.61	2026 年度
2022	309,591,817.49	30,924,570.56	2027 年度
合计	583,360,966.02	326,678,593.78	

（十九）其他非流动资产

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣的	100,117.99	-	100,117.99			

项 目	期末余额			期初余额		
进项税额						
多缴企业所得税	8,798,094.82		8,798,094.82			
使用权房产	110,405,196.00		110,405,196.00	112,991,061.00	-	112,991,061.00
小计	119,303,408.81		119,303,408.81	112,991,061.00	-	112,991,061.00
减：一年内到期部分	-	-	-	-	-	-
合计	119,303,408.81		119,303,408.81	112,991,061.00	-	112,991,061.00

(二十) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	300,000,000.00	
合 计	300,000,000.00	

(二十一) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	182,606,695.13	292,761,668.35
服务费	5,211,976.74	4,400,761.56
质保金	807,288.91	2,894,741.72
绿化养护费		1,033,863.50
其他	23,738,576.01	21,457,580.65
合计	212,364,536.79	322,548,615.78

(二十二) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
租金	68,280,591.70	78,769,125.19

1、期末账龄超过 1 年的重要预收账款情况

单位名称	金额	欠款时间和未结转的原因	经济内容
上海苏河湾投资控股有限公司	2,585,553.67	服务尚未提供完毕	租金
七浦路 328 弄房产	3,436,540.00	物业尚未交付	租金
上海梁泰木业有限公司	21,542,500.00	服务尚未提供完毕	租金

合 计	27,564,593.67	--	--
-----	---------------	----	----

(二十三) 合同负债

1、合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收服务费	174,730.00	332,983.17
预收物业服务费	1,403,531.68	1,951,361.89
售房款	1,523,692,169.65	
合 计	1,525,270,431.33	2,284,345.06

(二十四) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	187,934.55	91,747,197.65	91,753,592.26	181,539.94
二、离职后福利-设定提存计划		14,206,706.18	14,206,706.18	
三、辞退福利		393,839.71	393,839.71	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	187,934.55	106,347,743.54	106,354,138.15	181,539.94

1、短期薪酬

短期薪酬项目	期初应付未付金额	本期应付	本期支付	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	104,105.25	72,592,633.94	72,696,739.19	
二、职工福利费		4,022,012.87	4,022,012.87	
三、社会保险费		6,459,849.19	6,362,454.39	97,394.80
其中：1. 医疗保险费		6,314,920.99	6,217,526.19	97,394.80
2. 工伤保险费		139,147.32	139,147.32	
3. 生育保险费		5,780.88	5,780.88	
4.其他				
四、住房公积金		6,660,896.58	6,660,896.58	
五、工会经费和职工教育经费		1,469,092.07	1,468,776.23	315.84
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				

九、其他短期薪酬	83,829.30	542,713.00	542,713.00	83,829.30
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	187,934.55	91,747,197.65	91,753,592.26	181,539.94

2、离职后福利

(1) 设定提存计划

本集团参与的设定提存计划情况如下：

设定提存计划项目	期初应付 未付金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付 金额
一、基本养老保险费		9,799,914.96	9,799,914.96	
二、失业保险费		306,149.81	306,149.81	
三、企业年金缴费		4,100,641.41	4,100,641.41	
合 计		14,206,706.18	14,206,706.18	

(二十五) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	36,343,344.91	37,588,323.42
增值税	3,051,652.89	3,760,852.12
土地增值税	18,492,912.22	24,424,768.00
土地使用税	630,129.84	652,694.76
房产税	11,768,801.67	11,272,559.54
教育费附加	101,528.57	127,143.66
地方教育费附加	40,482.86	54,366.39
城市维护建设税	126,852.71	179,756.89
代扣代缴个人所得税	72,938.88	246,501.67
其他	149,477.00	196,866.79
合 计	70,778,121.55	78,503,833.24

(二十六) 其他应付款

	注	期末余额	期初余额
应付利息	1	185,978,114.39	177,364,241.84
应付股利	--		-
其他	2	560,387,050.59	634,206,884.05

合 计	--	746,365,164.98	811,571,125.89
-----	----	----------------	----------------

1、应付利息

(1) 应付利息明细列示如下:

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	19,935,971.88	8,091,571.14
企业债券利息	166,042,142.51	169,272,670.70
合 计	185,978,114.39	177,364,241.84

(2) 本集团不存在逾期应付利息。

2、其他

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	149,433,467.72	153,651,957.65
应付暂借款	32,419,417.65	157,023,082.06
政府扶持金	102,914,628.10	100,210,999.04
关联方往来	100,985,240.63	199,135,240.63
其他	174,634,296.49	24,185,604.67
合计	560,387,050.59	634,206,884.05

(2) 期末其他应付款大额明细如下::

单位名称	金额	欠款时间	经济内容	账龄超过一年未偿还或结转的原因
飞利浦(中国)投资有限公司	7,573,544.01	5 年以上	押金、保证金	租赁未到期
上海宁汇投资管理有限公司	18,000,000.00	3-4 年	暂借款	抵购房款
上海铭洲企业管理有限公司	18,000,000.00	3-4 年	暂借款	抵购房款
闸北区商业网点办	20,399,772.75	4 年以上	历史遗留	对方未催收
上海市闸北区商业生活服务公司	19,985,422.30	2-3 年	往来款	对方公司资金充足, 未催还
上海市闸北区彭浦镇人民政府	10,500,000.00	5 年以上	项目建设期借款	对方未催收
上海江程资产管理有限公司	5,523,779.04	2 年以上	保证金押金	租赁尚未到期

浙江玖维客信息技术有限公司	4,755,793.41	2 年以上	保证金押金	租赁尚未到期
上海佰正企业发展有限公司	2,967,851.48	2 年以上	保证金押金	租赁尚未到期
阿科玛（中国）投资有限公司 上海分公司	2,335,996.98	2 年以上	保证金押金	租赁尚未到期
合 计	110,042,159.97			

（二十七）一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	649,391,681.00	525,696,803.00
一年内到期的应付债券	1,997,591,317.79	1,395,189,928.77
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的租赁负债	4,684,027.89	4,853,297.15
合 计	2,651,667,026.68	1,925,740,028.92

2、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款		20,000.00
抵押借款	390,327,156.00	302,922,278.00
保证借款	35,000,000.00	22,500,000.00
抵押、质押借款	84,744,525.00	68,744,525.00
抵押、保证借款	100,320,000.00	93,510,000.00
质押、抵押、保证借款	39,000,000.00	38,000,000.00
合计	649,391,681.00	525,696,803.00

3、一年内到期的应付债券

项 目	期末余额
公司债 16 沪宁 01	1,198,339,823.75
三期私募公司债 18 大宁 02	799,251,494.04
合 计	1,997,591,317.79

（二十八）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销增值税	144,469,251.94	7,535,208.36
合计	144,469,251.94	7,535,208.36

（二十九）长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		646,970,000.00
抵押借款	3,392,596,160.01	3,769,123,316.01
保证借款	94,500,000.00	117,000,000.00
抵押、质押借款	598,366,955.73	666,822,786.73
抵押、保证借款	823,440,000.00	916,950,000.00
质押、抵押、保证借款	221,000,000.00	259,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	649,391,681.00	525,696,803.00
其中：信用借款		20,000.00
抵押借款	390,327,156.00	302,922,278.00
保证借款	35,000,000.00	22,500,000.00
抵押、质押借款	84,744,525.00	68,744,525.00
抵押、保证借款	100,320,000.00	93,510,000.00
质押、抵押、保证借款	39,000,000.00	38,000,000.00
合计	4,480,511,434.74	5,850,169,299.74

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注【八、（五十三）】。

质押借款的质押资产类别以及金额，参见附注【八、（五十三）】。

（三十）应付债券

1、应付债券明细情况

项 目	期末余额	期初余额
公司债 16 沪宁 01		1,196,318,743.78
三期私募公司债 18 大宁 02		797,762,348.39
19 大宁 MTN001	99,699,927.02	100,000,000.00
二期中票 20 大宁 MTN001	598,417,785.70	599,284,045.98
三期中票 20 大宁 MTN002	498,663,521.38	499,385,960.56
四期中票 21 大宁 MTN001	697,908,372.09	698,929,205.96
一期公募公司债 20 大宁 01	992,296,970.36	990,578,057.50
二期公募公司债 20 大宁 02	99,160,697.71	99,004,426.54
一期公募公司债 21 大宁 01	497,276,243.39	496,822,016.79
二期公募公司债 21 大宁 02	497,022,611.99	496,573,717.70
22 大宁 01	794,770,812.79	
22 大宁 PPN001	1,035,006,047.78	
合 计	5,810,222,990.21	5,974,658,523.20

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(年)	发行金额	期初余额	分类到一年内到期
公司债 16 沪宁 01	1,200,000,000.00	2016-10-18	5+2	1,200,000,000.00	1,196,318,743.78	
二期公司债 17 沪宁 01	800,000,000.00	2017-7-21	5+2	800,000,000.00		796,131,660.43
私募公司债 17 大宁 01	600,000,000.00	2017-10-31	5	600,000,000.00		599,058,268.34
三期私募公司债	800,000,000.00	2018-6-26	5	800,000,000.00	797,762,348.39	

18 大宁 02						
19 大宁 MTN001	100,000,000.00	2019-11-27	5	100,000,000.00	100,000,000.00	
二期中票 20 大宁 MTN001	600,000,000.00	2020-3-17	5	600,000,000.00	599,284,045.98	
三期中票 20 大宁 MTN002	500,000,000.00	2020-4-29	5	500,000,000.00	499,385,960.56	
四期中票 21 大宁 MTN001	700,000,000.00	2021-3-5	5	700,000,000.00	698,929,205.96	
一期公募公司债 20 大宁 01	1,000,000,000.00	2020-1-14	5+2	1,000,000,000.00	990,578,057.50	
二期公募公司债 20 大宁 02	100,000,000.00	2020-9-14	5+2	100,000,000.00	99,004,426.54	
一期公募公司债 21 大宁 01	500,000,000.00	2021-4-1	5+2	500,000,000.00	496,822,016.79	
二期公募公司债 21 大宁 02	500,000,000.00	2021-10-12	5+2	500,000,000.00	496,573,717.70	
22 大宁 01	800,000,000.00	2022-7-12	5+2	800,000,000.00		
22 大宁 PPN001	1,036,000,000.00	2022-10-14	5	1,036,000,000.00		
小 计	9,236,000,000.00			9,236,000,000.00	5,974,658,523.20	1,395,189,928.77

续上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	分类到一年内到期	期末余额
公司债 16 沪宁 01		-	2,021,079.97		1,198,339,823.75	
二期公司债 17 沪宁 01		-	3,868,339.57	800,000,000.00		
私募公司债 17 大宁 01		-	941,731.66	600,000,000.00		
三期私募公司债 18 大宁 02		-	1,489,145.65		799,251,494.04	
19 大宁 MTN001		-	-300,072.98			99,699,927.02
二期中票 20 大宁 MTN001		-	-866,260.28			598,417,785.70
三期中票 20 大宁 MTN002		-	-722,439.18			498,663,521.38
四期中票 21 大宁 MTN001		-	-1,020,833.87			697,908,372.09
一期公募公司债 20 大宁 01		-	1,718,912.86			992,296,970.36
二期公募公司债 20 大宁 02		-	156,271.17			99,160,697.71
一期公募公司债 21 大宁 01		-	454,226.60			497,276,243.39
二期公募公司债 21 大宁 02		-	448,894.29			497,022,611.99
22 大宁 01	800,000,000.00		-5,229,187.21			794,770,812.79
22 大宁 PPN001	1,036,000,000.00		-993,952.22			1,035,006,047.78
合计	1,836,000,000.00		1,965,856.03	1,400,000,000.00	1,997,591,317.79	5,810,222,990.21

(三十一) 递延收益

项目	期末余额	期初余额
增值税加计抵减		
进项税加计抵扣	286,626.93	

项目	期末余额	期初余额
合计	286,626.93	

(三十二) 实收资本

投资人	期初数	期初出资比例(%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例(%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	3,000,000,000.00	100.00			3,000,000,000.00	100.00

(三十三) 其他权益工具

1、期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
20 大宁 Y1	2020/6/18	权益工具	4.60%	100 元/张	1,000 万张	人民币 10.00 亿元	5+N 年	--	--
21 大宁 Y1	2021/3/8	权益工具	4.69%	100 元/张	600 万张	人民币 6.00 亿元	3+N 年	--	--

2、主要条款

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2020】491号”批复核准，本集团于2020年6月18日面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）人民币10.00亿元（债券简称“20大宁Y1”），债券基础期限5年，以每5个计息年度为1个周期，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延迟1个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。债券的票面利率在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。同时，债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件（包括向普通股股东分红、向偿付顺序劣后于本次债券的证券进行任何形式的兑付以及减少注册资本），债券的每个付息日，本集团可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2020】491号”批复核准，本集团于2021年3月8日面

向合格投资者公开发行永续期公司债券（第二期）人民币 6.00 亿元(债券简称“21 大宁 Y1”)，债券基础期限 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，按约定的基础期限延迟 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。债券的票面利率在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。同时，债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件（包括向普通股股东分红、向偿付顺序劣后于本次债券的证券进行任何形式的兑付以及减少注册资本），债券的每个付息日，本集团可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。

本集团认为该永续期公司债券不符合金融负债的定义，因而将债券发行总额扣除承销费等相关交易费用后按净额计入其他权益工具。

3、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 大宁 Y1	10,000,000.00	991,169,811.33					10,000,000.00	991,169,811.33
21 大宁 Y1	6,000,000.00	596,904,339.63					6,000,000.00	596,904,339.63
合计	16,000,000.00	1,588,074,150.96					16,000,000.00	1,588,074,150.96

（三十四）资本公积

1、明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,181,716,470.08		-	1,181,716,470.08

（三十五）其他综合收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	4,582,148.45			4,582,148.45
二、将重分类进损益的其他综合收益				-
投资性房地产转为公允价值模式计量	2,190,558,821.34		2,557,839.04	2,188,000,982.30
其他综合收益合计	2,195,140,969.79		2,557,839.04	2,192,583,130.75

注：本期其他综合收益变化系上海大宁广荣有限公司出售投资性房地产减少其他综合收益形成。

（三十六）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	76,359,974.42		-	76,359,974.42

（三十七）未分配利润

项 目	金 额
调整前上期末未分配利润	881,363,406.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	881,363,406.37
加：本期归属于母公司股东的净利润	-189,721,821.59
减：提取法定盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	92,487,313.10
转作股本的普通股股利	
其他	
期末未分配利润	599,154,271.68

1、本年内分配普通股股利

根据股东决议，集团本期以现金方式向公司股东上缴上一年度国资收益金额 18,347,313.10 元，另外 74,140,000.00 元系计提的其他权益工具中的可续期公司债利息。

（三十八）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	523,957,074.65	155,419,428.76	1,221,345,234.68	525,692,016.25
其他业务	370,943.01		1,036,480.67	-
合计	524,328,017.66	155,419,428.76	1,222,381,715.35	525,692,016.25

2、主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商业服务	418,664,164.65	120,008,791.58	491,553,676.50	122,939,083.81
旧区改造	9,486,048.29	7,537,726.00	393,037,294.70	217,425,795.72
网点经营	88,173,540.33	25,861,486.86	86,824,312.36	23,406,118.46
工程施工			419,686.79	
商业综合体销售收入			214,125,666.31	138,046,869.61

其他	7,633,321.38	2,011,424.32	35,384,598.02	23,874,148.65
小 计	523,957,074.65	155,419,428.76	1,221,345,234.68	525,692,016.25

3、公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	105,387,215.33	652,588,243.85
占当年营业收入比例(%)	14.60	53.39

(三十九) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	967,194.72	1,230,328.86
教育费附加	571,306.07	591,027.27
地方教育费附加	380,870.71	394,579.08
房产税	38,161,782.19	39,329,299.57
土地增值税	-19,252,684.37	24,228,867.00
土地使用税	2,042,445.42	2,500,651.40
车船使用税	6,480.00	8,790.00
印花税	1,098,662.29	2,599,303.84
其他		-
合 计	23,976,057.03	70,882,847.02

(四十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
服务费用	992,253.08	11,165,374.11
绿化养护费用	7,358,094.41	2,454,858.14
水电费	3,622,326.96	3,054,939.53
修理费	246,396.96	311,802.91
中介费用	107,911.58	88,608.25
广告费	127,545.00	202,692.26
工程款	956,940.12	1,414,834.98
其他	884,120.33	253,720.41
合计	14,295,588.44	18,946,830.59

(四十一) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	107,640,085.86	110,525,383.62

折旧费	21,268,233.78	21,769,187.82
业务招待费	2,632,050.35	4,067,628.59
低值易耗品摊销	239,147.36	331,618.12
交通差旅费	25,245.51	562,792.96
办公费	834,346.86	1,414,126.15
水电费	430,353.11	514,753.89
通讯费	648,637.23	624,620.05
租赁物业费	61,881.67	49,627.11
聘请中介机构费用	7,801,748.91	11,881,143.74
长期待摊费用摊销	13,232,243.32	2,536,263.02
无形资产摊销	2,226,837.67	9,983,581.92
修理费	5,003,432.01	5,162,145.48
广告宣传费	2,634,722.49	8,232,954.18
招商服务费	9,305,242.98	6,510,924.49
其他	4,232,619.77	3,130,376.73
合 计	178,216,828.88	187,297,127.87

（四十二）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
贷款及应付款项的利息支出	587,953,974.87	642,557,011.17
减：资本化的利息支出	9,694,101.81	4,913,094.54
存款及应收款项的利息收入	13,293,033.65	64,572,410.33
手续费	4,799,161.98	9,663,949.06
其他	3,987,798.22	1,795,313.89
合 计	573,753,799.61	584,530,769.25

（四十三）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
代扣个人所得税手续费	165,452.03	68,394.92
政府补助	81,250,945.87	74,172,014.09
财政拨款	14,273,953.45	200,000.00
财政扶持资金	93,532,663.11	117,119,390.73
免征增值税		7,349.07
增值税加计递减	1,607,298.36	2,318,188.83
野保检测费（静安绿化管理中心）		57,320.74

稳岗补贴	8,348.00	16,887.46
税收减免	70,178.35	17,954.50
工会经费返还		373.92
租金补贴	14,929,076.12	
其他	120,002.81	
合 计	205,957,918.10	193,977,874.26

（四十四）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,039,707.50	14,605,059.55
处置长期股权投资产生的投资收益		-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	24,870,128.10	32,264,678.73
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	1,281,800.00	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-
合并层面视同处置的权益法核算转换为成本法核算的长期股权投资		-12,668,360.97
理财产品投资收益		-
合 计	18,112,220.60	34,201,377.31

（四十五）公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	20,147,533.53	17,570,886.07
按公允价值计量的投资性房地产	63,344,856.59	30,767,600.61
合 计	83,492,390.12	48,338,486.68

（四十六）信用减值损失

项目	本期发生额
应收账款	21,047.50
其他应收款	96,015.08
合 计	117,062.58

（四十七）资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得		109,053.73
处置固定资产损失	-119,688.86	
合 计	-119,688.86	109,053.73

（四十八）营业外收入

项 目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废毁损利得			7,051.25	7,051.25
政府补助	11,765.80	11,765.80	41,547.20	41,547.20
违约金及罚款收入	116,121.50	116,121.50	500.00	500.00
奖励所得			90,000.00	90,000.00
赔偿收入			3,203,726.67	3,203,726.67
无法支付的应付款	309,078.21	309,078.21	80,438.54	80,438.54
其他	310,864.22	310,864.22	118,145.87	118,145.87
合 计	747,829.73	747,829.73	3,541,409.53	3,541,409.53

（四十九）营业外支出

项 目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废毁损损失合计	13,188.09	13,188.09	37,239.22	37,239.22
其中：固定资产报废毁损损失	13,188.09	13,188.09	37,239.22	37,239.22
对外捐赠	3,042,386.00	3,042,386.00	4,646,880.00	4,646,880.00
其中：公益性捐赠	3,042,386.00	3,042,386.00	4,626,880.00	4,626,880.00
非公益性捐赠			20,000.00	20,000.00
违约金、赔偿金及罚款支出	54,975.63	54,975.63	6,274.90	6,274.90
其他	1,503.72	1,503.72	8,973.42	8,973.42
合 计	3,112,053.44	3,112,053.44	4,699,367.54	4,699,367.54

（五十）所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	34,416,142.52	35,320,927.89
递延所得税调整	22,573,545.64	4,846,820.31
[汇算清缴差异调整]	-23,282.67	-112,414.52
其他		-
合 计	56,966,405.49	40,055,333.68

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-116,138,006.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	-26,455,040.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-66,816.18
非应税收入的影响	1,982,930.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	740,613.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,323,800.58
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	78,209,700.43
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-114,661.36
以前年度可抵扣暂时性差异转回	1,051,146.85
合并子公司的所得税影响	4,942,332.11
所得税费用	56,966,405.49

（五十一）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	本期发生额	上期发生额
利息收入	34,033,384.06	43,806,447.29
保证金、押金	20,074,615.62	57,736,490.90
财政扶持资金、政府补助	302,155,080.94	145,475,068.16
零星收款与往来	22,289,740.13	47,778,714.64
代收租金		30,105,590.05
托管企业往来	1,474,419,872.96	939,917,533.13
疫情防控专项资金及补贴	266,591,934.20	
其他往来款	348,133,055.49	900,000,000.00
合 计	2,467,697,683.40	2,164,819,844.17

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付往来及零星支出	74,616,739.11	157,329,346.94
其他往来	380,173,857.10	900,000,000.00
托管企业往来	1,390,674,372.96	945,168,555.98
土地出让	749,000,000.00	

抗疫资金支出	278,632,382.37	
联合合营公司往来		134,901,196.75
押金、定金等		33,845,919.89
合 计	2,873,097,351.54	2,171,245,019.56

3、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
登记费		36,000.00

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到少数股东划入借款本金及利息	25,009,028.47	13,610,885.89

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付租金（租赁负债）	4,703,651.94	8,028,434.90
融资顾问费和银团费用	2,000,000.00	9,200,000.00
合 计	6,703,651.94	17,228,434.90

（五十二）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-173,104,411.72	55,930,958.36
加：资产减值准备	-135,263.66	14,514,666.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,895,403.68	27,312,246.84
无形资产摊销	2,014,076.59	1,955,922.23
长期待摊费用摊销	32,844,360.96	31,497,684.20
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）	-19,576,212.41	-109,053.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	11,532.91	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-67,274,159.80	-48,338,486.68
财务费用（收益以“-”号填列）	573,753,799.61	639,439,230.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,142,029.69	-34,201,377.31

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,240,127.39	-8,828,224.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	17,485,762.63	230,498,027.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	-34,363,776.64	-89,678,874.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,665,305,053.85	-94,295,596.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,046,436,008.83	4,750,524.35
其他	2,012,655.99	139,989,435.36
经营活动产生的现金流量净额	-251,207,179.18	870,437,083.06
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	2,122,179,879.53	2,041,110,563.81
减：现金的期初余额	2,041,110,563.81	2,621,862,595.35
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	81,069,315.72	-580,752,031.54

2、现金和现金等价物的构成

项 目	期 末 数	期 初 数
一、现金		
其中：库存现金	316,560.81	288,874.93
可随时用于支付的银行存款	2,121,863,318.72	2,040,821,688.88
可随时用于支付的其他货币资金		-
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、现金和现金等价物余额	2,122,179,879.53	2,041,110,563.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(五十三) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因	说明
货币资金	1,363,755,794.15		[注 1]
应收账款	4,037,735.14	借款质押	[注 2]
存货	63,915,955.64	借款抵押	[注 3]
投资性房地产	10,957,718,568.71	借款抵押	[注 3]、[注 4]
合 计	12,389,428,053.64	--	--

[注1] 鉴于上海宁嘉房地产开发有限公司与江苏银行股份有限公司上海分行分支机构江苏银行股份有限公司上海宝山支行签订了JK152720000389号《借款合同(房地产类借款专用)》及DY152720000032号《最高额抵押合同》，江苏银行股份有限公司上海分行分支机构江苏银行股份有限公司上海宝山支行向上海宁嘉房地产开发有限公司发放了贷款资金用于上海市静安区天目社区C07-0102单元20B-01地块住宅项目。2022年6月23日，上海宁嘉房地产开发有限公司与江苏银行股份有限公司上海分行签订了《资金监管协议》。上海宁嘉房地产开发有限公司与江苏银行股份有限公司上海分行分支机构江苏银行股份有限公司上海宝山支行签订的《房地产开发贷款项目封闭管理合作协议》项下指定存款账户(账号:18800010840)不再作为开发项目销售收入归集账户，开发项目预销售收入出租收入等收入全部在本协议项下监管账户中归集并使用。

[注2]上海大宁商业资产管理有限公司就向建设银行上海杨浦支行申请人民币35,000.00万元的银行借款于2017年12月20日与建设银行上海杨浦支行签订了51012705117005号应收账款质押合同，以其应收房租收入就借款本金人民币35,000.00万元及其孳息提供质押担保。截止2022年12月31日，担保余额22,100.00万元，其中，一年内到期金额3,900.00万元；应收账款账面余额403.77万元。

[注3] 上海君庭置业有限公司就2020年12月8日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为3652022020009号贷款总额人民币49,800.00万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪（2017）杨字不动产权第006708号、沪（2017）杨字不动产权第014970号、沪（2018）杨字不动产权第010442号、沪（2018）杨字不动产权第010444号、沪（2018）杨字不动产权第009587号、沪（2018）杨字不动产权第009588号及沪（2019）杨字不动产权第028229号房产，抵押担保范围为借款合同下全部债务，抵押期限自2020年12月8日起至2027年12月7日止。截止2022年12月31日，担保余额为38,860.75万元，其中，一年内到期金额4,400.00万元；担保抵押物中，存货的账面价值为6,391.60万元，投资性房地产的账面价值为79,592.30万元。

[注4] 上海大宁资产经营(集团)有限公司于2018年6月15日与中国光大银行股份有限公司上海分行就同日签订的编号为3651082018001号贷款总额人民币190,000.00万元的《固定资产暨项目融资借款合同》签订了抵押合同，抵押物为“沪（2018）静字不动产权第009500号”房地产，“沪2018静

字不动产权第009485号"房地产，分别作价105,000.00万元、作价246,000.00万元，抵押担保范围为借款合同主合同下全部债务，抵押期限自2018年11月29日起至2033年11月29日止。截止2022年12月31日，担保余额为151,436.91万元，其中，一年内到期金额13,832.72万元，担保抵押物的账面价值为413,658.38万元。

上海大宁资产经营(集团)有限公司于2017年12月14日与建设银行上海杨浦支行就上海大宁商业资产管理有限公司向其申请人民币35,000.00万元借款签订了51012705117005-1号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市永和路183号的房地产就不超过人民币1,260.00万元部分提供抵押担保。截止2022年12月31日，担保抵押物的账面价值为2,619.60万元。

上海金贸实业有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币35,000.00万元与建设银行上海杨浦支行签订了51012705117005-3、4号最高额抵押合同及其补充协议，以名下上海市止园路401号的房地产就不超过人民币2,906.00万元部分提供抵押担保，以其名下上海市芷江西路66号的房地产就不超过人民币2,390.00万元部分提供抵押担保。截止2022年12月31日，抵押资产账面价值15,489.27万元。

上海大宁资产经营(集团)有限公司于2017年5月26日与上海农商银行静安支行就2017年5月26日签订的合同编号为《31377174570032-1》、《31377174570032-2》、《31377174570032-3》的贷款金额总计63,325.00万元的固定资产借款合同分别签订了抵押合同和保证合同，抵押物标的为位于沪太路1111弄2号、3号和5号总计36,053.54平方米的房地产。抵押期限自2017年5月26日至2026年12月18日止。截止2022年12月31日，担保余额33,761.96万元，其中，一年内到期金额8,000.00万元，担保抵押物的账面价值为77,195.33万元。

上海大宁资产经营(集团)有限公司于2016年6月6日与中信银行股份有限公司上海分行就2016年6月签订的编号(2016)沪银贷字第731401160006号贷款总额人民币80,000.00万元的大宁路街道472号街坊地块项目《固定资产借款合同》分别签订了(2016)沪银抵字第731401163003《抵押合同》和(2016)沪银最质字第731401163004号《最高额应收账款质押合同》，抵押物为沪(2021)静字不动产权第007285号房产，质押物为该项目运营后的应收租赁款，担保期限自2016年6月27日起至2031年6月27日止。截止2022年12月31日，担保余额45,246.70万元，其中，一年内到期金额4,874.45万元，担保物账面价值为106,590.81万元。

上海大宁资产经营(集团)有限公司于2020年9月21日与兴业银行股份有限公司上海静安支行就2020年9月21日签订的编号为DNBGJK2020-1号贷款总额人民币128,000.00万元的《并购借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为灵石路702号甲全幢、712全幢；万荣路700号1、2、4、6-8、14-17、19、23-26、28、31、33-35、37-40、42、43全幢；灵石路728弄7、15-20号全幢及灵石路726号地下1层地下车库，抵押担保范围为借款合同主合同下全部债务，抵押期限自2020年9月25日起至2027年9月24日止。截止2022年12月31日，担保余额为115,200.00万元，其中，一年内到期金额12,800.00万元，

担保抵押物的账面价值为221,730.71万元。

上海大宁广荣投资有限公司于2013年1月与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行就2013年1月25日签订的贷款总额人民币65,000.00万元的彭浦镇757街坊33丘地块项目银团贷款合同、于2018年1月就2017年12月27日签订的贷款总额为人民币43,000.00万元彭浦镇757街坊33丘地块项目银团贷款合同，均签订了抵押合同，抵押物为“沪房地闸字（2011）第013694号”国有建设用地使用权，担保期限分别为2013年1月29日起至2028年1月28日止、2017年12月27日起至2028年1月24日。2019年9月，上海大宁广荣有限公司与中国建设银行上海杨浦支行、中国农业银行上海闸北支行签订了编号为51012705117006号和编号为51012705113001号的《关于彭浦镇757街坊33丘综合用房项目银团贷款之抵押合同》，约定以“沪（2019）静字不动产权第014447号”、“沪（2019）静字不动产权第014448号”房地产分别为贷款总额人民币65,000.00万元和人民币43,000.00万元提供抵押，担保期限分别为2013年1月25日起至2028年1月24日、2017年12月27日起至2028年1月24日。2021年11月签订的《彭浦镇757街坊33丘综合用房项目银团贷款补充协议》，兴业银行股份有限公司上海静安支行受让中国农业银行上海闸北支行在主合同项下的承贷额及贷款余额并成为主合同下贷款人。2020年末上海大宁广荣投资有限公司按协议向股东分配房产，需更换产证，故由股东上海大宁经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司按照出资比例，向贷款行提供阶段性担保。变更后的不动产抵押物的产证号分别为，上海大宁广荣投资有限公司抵押的不动产产证是沪（2022）静字不动产权第000046号和沪（2019）静字不动产权第014448号（此证不变），集团抵押的不动产产证是沪（2021）静字不动产权第025854号，上海宁汇投资管理有限公司抵押的不动产产证是沪（2021）静字不动产权第025855号，上海铭洲企业管理有限公司抵押的不动产产证是沪（2021）静字不动产权第025856号。截止2022年12月31日，担保余额为82,344.00万元，其中，一年内到期金额10,032.00万元；本公司担保抵押物账面价值69,686.02万元。

上海启迪置业有限公司于2014年9月4日与中国工商银行股份有限公司上海市宝山支行就2014年9月4日签订的固定资产支持融资借款合同（编号13142001377）签订了抵押合同，合同编号：13142001377201。抵押物为上海市闸北区广中西路777弄55号203、3层、6层-16层、65号101、102、77号2层房产及59号地下1层人防车库。截止2022年12月31日，担保余额5,490.00万元，其中一年内到期金额3,000.00万元，抵押物的账面价值60,333.99万元。

上海华清置业有限公司于2018年4月10日与中国工商银行股份有限公司上海市宝山支行就2018年4月10日签订的固定资产支持融资借款合同（编号13182000473）签订了抵押合同，合同编号：13182000473201。抵押物为上海市广中西路777弄50、60、70、88、90号房产。截止2022年12月31日，担保余额9,100.00万元，其中一年内到期金额600.00万元，抵押物的账面价值48,875.45万元。

(五十四) 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
代扣个人所得税 手续费等	119,853.39	其他收益	119,853.39
财政扶持资金	201,547,314.30	其他收益	201,547,314.30
残疾人就业岗位 补贴等	11,765.80	营业外收入	11,765.80

(五十五) 租赁

1、本集团作为承租人的租赁情况

(1) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1.期初余额	42,424,528.83
2.本期增加金额	110,369.19
3.本期减少金额	2,739,460.52
4.期末余额	39,795,437.50
二、累计折旧	
1.期初余额	5,577,755.28
2.本期增加金额	5,497,689.81
(1) 计提	5,497,689.81
3.本期减少金额	720,950.04
(1) 处置	720,950.04
4.期末余额	10,354,495.05
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
3.本期减少金额	
(1) 处置	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	29,440,942.45

2.期初账面价值	36,846,773.55
----------	---------------

(2) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	29,836,381.91	36,536,494.97
减：一年内到期的租赁负债	4,684,027.89	4,853,297.15
合计	25,152,354.02	31,683,197.82

九、在其他主体中的权益

(本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元)

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	上海金贸实业有限公司	一级	上海市	上海市	五金工具	100.00	-	其他
2	上海宁极贸易有限公司	二级	上海市	上海市	商品销售	100.00	-	投资设立
3	上海闸北安居房产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并
4	上海宁嘉房地产开发有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	投资设立
5	上海大宁广荣投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	50.00	-	投资设立
6	清宁(上海)资本管理有限公司	一级	上海市	上海市	资本投资、管理	53.00	-	投资设立
7	上海大宁商业投资有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
8	上海宁禧商业管理有限公司	二级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
9	上海宁玺物业管理有限公司	二级	上海市	上海市	物业管理	100.00	-	投资设立
10	上海大宁绿地开发建设有限公司	一级	上海市	上海市	绿地开发	100.00	-	其他
11	上海大宁公园管理有限公司	二级	上海市	上海市	公园经营管理	100.00	-	投资设立
12	上海丽水宝贝文化发展有限公司	二级	上海市	上海市	文化服务	100.00	-	非同一控制下的企业合并
13	上海宇轩房地产开发有限公司	二级	上海市	上海市	房产开发经营	100.00	-	投资设立
14	上海多媒体谷投资有限公司	二级	上海市	上海市	商务服务业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
15	上海华清置业有限公司	三级	上海市	上海市	房产开发经营	-	100.00	非同一控制下的

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
						直接	间接	
								企业合并
16	上海启迪置业有限公司	三级	上海市	上海市	楼宇开发、物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
17	上海华清物业管理有限公司	三级	上海市	上海市	物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
18	无锡启迪物业管理有限公司	四级	无锡市	无锡市	物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
19	常州华清物业服务服务有限公司	四级	常州市	常州市	物业管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并
20	无锡启迪建设发展有限公司	三级	无锡市	无锡市	房产开发经营	-	70.00	非同一控制下的企业合并
21	无锡启迪企业管理有限公司	四级	无锡市	无锡市	自有房屋出租	-	100.00	非同一控制下的企业合并
22	常州启迪置业有限公司	三级	常州市	常州市	房地产开发与经营	-	60.00	非同一控制下的企业合并
23	上海清启信息科技有限公司	四级	上海市	上海市	计算机软件开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并
24	上海大宁建设投资管理有限公司	一级	上海市	上海市	投资管理	100.00	-	投资设立
25	上海大宁商业资产管理有限公司	二级	上海市	上海市	资产管理	40.00	-	投资设立
26	上海雷勃贸易有限公司	一级	上海市	上海市	贸易	100.00	-	投资设立
27	上海双盾劳防制品有限公司	二级	上海市	上海市	劳防用品销售	100.00	-	同一控制下的企业合并
28	上海市闸北区商业资产经营有限公司	一级	上海市	上海市	实业投资	100.00	-	投资设立
29	上海宁驰商业建设投资有限公司	二级	上海市	上海市	商业投资	100.00	-	投资设立
30	上海申北副食品市场经营管理	二级	上海市	上海市	市场管理服务	100.00	-	投资设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	有限公司							
31	上海宁音企业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
32	上海宁铂商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
33	上海宁璨商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
34	上海宁坚商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
35	上海宁立房地产开发有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
36	上海宁万商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
37	上海宁耀商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
38	上海宁月商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
39	上海宁礼商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
40	上海宁纯商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
41	上海宁羿商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
42	上海宁净商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
43	上海宁未商业管理有限公司	一级	上海市	上海市	企业管理、物业管理	100.00	-	投资设立
44	上海君庭置业有限公司	一级	上海市	上海市	房地产开发与经营	100.00	-	非同一控制下的企业合并

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据:

本集团持有上海大宁商业资产管理有限公司 40.00%的股权,为该公司的第一大股东,并在董事会中占有多数,对其具有实质控制权,故将其纳入合并财务报表范围。

本集团持有上海大宁广荣投资有限公司 50.00%的股权,为该公司的第一大股东,并在董事会中占有多数,对其具有实质控制权,故将其纳入合并财务报表范围。

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
上海大宁商业资产管理有限公司	60.00	11,777,279.27		91,970,653.27
上海大宁广荣投资有限公司	50.00	-1,882,946.03	4,633,920.59	155,712,856.41
合计:	--	9,894,333.24	4,633,920.59	247,683,509.68

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
上海大宁商业 资产管理有限 公司	41,439,538.88	652,188,486.53	693,628,025.41	111,523,789.00	428,819,814.30	540,343,603.30
上海大宁广荣 投资有限公司	763,713,612.39	475,147,572.54	1,238,861,184.93	188,613,784.77	736,184,032.71	924,797,817.48
合计:	805,153,151.27	1,127,336,059.07	1,932,489,210.34	300,137,573.77	1,165,003,847.01	1,465,141,420.78

续上表:

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海大宁商业 资产管理有限 公司	59,037,378.76	679,303,402.49	738,340,781.25	118,157,930.10	486,527,227.82	604,685,157.92
上海大宁广荣 投资有限公司	800,880,734.83	545,107,853.46	1,345,988,588.29	182,516,017.20	839,013,125.06	1,021,529,142.26
合计:	859,918,113.59	1,224,411,255.95	2,084,329,369.54	300,673,947.30	1,325,540,352.88	1,626,214,300.18

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营 活动 现金 流量
上海大宁商 业资产管理 有限公司	107,519,015.86	19,628,798.78	19,628,798.78	43,306,580.69	123,500,828.26	30,668,336.76	30,668,336.76	87,152,051.88
上海大宁广 荣投资有限 公司	6,142,045.01	9,093,221.37	9,093,221.37	6,853,162.48	25,150,432.60	-46,646,842.20	-46,646,842.20	14,284,911.69
合计:	113,661,060.87	28,722,020.15	28,722,020.15	50,159,743.17	148,651,260.86	-22,640,561.33	-22,640,561.33	101,436,963.57

(二) 在合营企业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	本企业持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	注册资本(万元)
				直接	间接		
上海宁汇资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理	20	-	权益法	10,000.00
上海润宁体育发展有限公司	上海市	上海市	体育场管理	40	-	权益法	1,000.00
上海云澜实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营	49	-	权益法	33,333.33
上海厚瓚房屋租赁有限公司	上海市	上海市	房地产业	10	-	权益法	75,000.00

持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据：在上海厚瓚房屋租赁有限公司的董事会或类似机构派有代表，已构成重大影响。

2、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额			
	上海厚瓚房屋租赁有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	上海润宁体育发展有限公司	上海云澜实业发展有限公司
流动资产	97,278,826.93	104,813,106.09	16,840,877.19	480,793,496.94
其中：现金和现金等价物	3,524,142.50	83,105,834.40	13,954,743.99	201,468,076.24
非流动资产	887,017,725.19	937,579,436.18	1,733,973.03	182,258,717.28
资产合计	984,296,552.12	1,042,392,542.27	18,574,850.22	663,052,214.22
流动负债	735,591.37	302,895,791.15	8,649,584.50	327,287,945.92
非流动负债	233,968,747.62	716,967,390.73	-	-
负债合计	234,704,338.99	1,019,863,181.88	8,649,584.50	327,287,945.92
少数股东权益	-	-	-	2,440,810.98
归属于母公司股东权益	749,592,213.13	22,529,360.39	9,925,265.72	333,323,457.32
净资产	749,592,213.13	22,529,360.39	9,925,265.72	335,764,268.30
按持股比例计算的净资产份额	74,959,221.31	4,505,872.08	3,970,106.29	163,328,494.09
对合营企业权益投资的账面价值	74,959,221.31	4,505,872.08	3,970,106.29	163,328,494.09
营业收入	-	173,437,406.10	20,448,521.08	11,647,026.00

	期末余额/本期发生额			
	上海厚瓚房屋租赁有限公司	上海宁汇资产管理有限公司	上海润宁体育发展有限公司	上海云澜实业发展有限公司
财务费用	-7,268.94	99,734,865.20	-308,014.03	-2,555,072.27
所得税费用	-	-	-560,368.74	
净利润	-403,306.77	-28,207,678.01	-7,299,537.16	1,330,505.60
其他综合收益	-	-	-	
综合收益总额	-403,306.77	-28,207,678.01	-7,299,537.16	1,330,505.60

十、关联方及关联交易

（一）关联方

1、本集团的母公司情况

母公司名称	业务性质	对本集团持股比例 (%)	对本集团的表决权比例 (%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	政府机关	100.00	100.00

2、本集团的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、（一）。

3、本集团的合营、联营公司情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、（二）。

4、本集团其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
上海苏河湾投资控股有限公司	同一最终控制方
上海骏哲投资发展有限公司	子公司的少数股东
上海景裕股权投资中心（有限合伙）	子公司的少数股东
上海宁汇投资管理有限公司	子公司的少数股东
上海铭洲企业管理有限公司	子公司的少数股东
上海中亚商业有限公司	委托管理单位
上海金贸资产经营有限公司	委托管理单位
上海闸北地区工贸投资公司	委托管理单位
上海市闸北区金属材料公司	委托管理单位
上海闸北富业公司	委托管理单位
上海大宁菜市场经营管理有限公司	委托管理单位

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
上海大宁服饰市场管理有限公司	委托管理单位
上海闸北电器五金工业公司	委托管理单位
上海勃雷物业管理有限公司	委托管理单位
上海友谊食品厂	委托管理单位
上海市闸北区副食品公司	委托管理单位
上海韩港实业发展有限公司	其他关联方
上海四达公司	委托管理单位
上海捷门旅游用品有限公司	委托管理单位
闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	其他关联方
上海三联包装装潢公司	委托管理单位
上海东方木业有限公司	委托管理单位
上海闸北百货总公司沪新公司	委托管理单位
上海市闸北区商业网点管理办公室	其他关联方
上海市闸北区园林建设发展公司	委托管理单位
上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	其他关联方
上海市第二轻工业局下属皮革公司	其他关联方
上海市闸北区商业生活服务公司	委托管理单位
上海新新百货公司	委托管理单位
上海不夜城劳务服务有限公司	委托管理单位
上海海联外贸塑料厂	委托管理单位
上海长征劳防用品公司	委托管理单位

(二) 关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海铭洲企业管理有限公司	物业租赁		3,477,605.37
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁		12,307,754.36
上海中亚商业有限公司	物业租赁		11,659.02
合计:	--		15,797,018.75

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海铭洲企业管理有限公司	房产销售	27,586,095.17	-
上海宁汇资产管理有限公司	房产销售	9,843,999.98	-
上海宁汇资产管理有限公司	物业租赁	12,692,922.92	24,648,736.93
上海宁汇物业管理有限公司	物业租赁	190,476.20	
上海苏河湾投资控股有限公司	土地租赁、绿化工程	206,844.28	206,844.28
上海大宁菜市场经营管理有限 公司	物业租赁	1,559,703.90	2,850,026.42
上海宁汇投资管理有限公司	资金占用费		11,315,697.26
上海铭洲企业管理有限公司	承担利息支出	9,926,857.67	8,474,308.25
上海宁汇投资管理有限公司	承担利息支出	11,720,095.82	9,134,850.85
合计:	--	59,474,369.21	56,630,463.99

2、关联担保情况

子公司-上海大宁广荣投资有限公司借款关联担保情况

借款余额	到期 日期	利率	抵（质）押品/ 担保人
823,440,000.00	2028-1-24	4.655%	担保人：上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司

担保方式：由上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司按照出资比例，提供阶段性担保。

3、关联方资金拆借

关联方	期初数	本期增加	本期减少	期末数
拆入	--	--	--	--
上海宁汇投资管理有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00
上海铭洲企业管理有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00
合计:	36,000,000.00			36,000,000.00
拆出	--	--	--	--
上海宁汇资产管理有限公司	35,000,000.00	-		35,000,000.00

上海景裕股权投资中心(有限合伙)	60,000,000.00	10,000,000.00	-	70,000,000.00
上海骏哲投资发展有限公司	30,000,000.00	5,000,000.00	-	35,000,000.00
合计:	125,000,000.00	15,000,000.00		140,000,000.00

(三) 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		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海宁汇投资管理有限公司	178,318,712.52	-	197,890,011.67	-
	上海铭洲企业管理有限公司	191,907,584.71	-	188,395,951.68	-
	上海大宁菜市场经营管理有限公司	680,000.00			
	小计	370,906,297.23	-	386,285,963.35	-
应收利息					
	上海宁汇投资管理有限公司	14,126,891.04		11,315,697.26	
	上海铭洲企业管理有限公司	1,246,058.91			
	小计	15,372,949.95		11,315,697.26	
其他应收款					
	上海中亚商业有限公司	1,274,772,545.30	-	1,279,958,170.30	-
	上海宁汇资产管理有限公司	8,425,131.84	-	8,425,131.84	-
	上海闸北地区工贸投资公司	63,422,898.15	-	63,422,898.15	-
	上海市环上大国际影视园区管理委员会办公室	2,370,904.99	-	2,425,490.73	-
	上海勃雷物业管理有限公司	8,675,441.00	-	5,285,441.00	-
	上海市闸北区金属材料公司	13,626.70	-	13,626.70	-
	上海闸北富业公司	8,208,119.40	-	8,208,119.40	-
	上海闸北百货总公司沪新公司	3,300,000.00	-	3,300,000.00	-
	上海大宁菜市场经营管理有限公司	107,669,855.99	-	205,819,855.99	-
	上海市闸北区副食品公司	7,666,430.00	-	5,932,698.85	-
	上海大宁服饰市场管理有限公司	276,400.00	-	276,400.00	-
	上海四达公司	210,000.00	-	210,000.00	-
	上海友谊食品厂	62,580.00	-	62,580.00	-
	上海捷门旅游用品有限公司		-	-	-
	闸北区促进中部繁荣繁华工作推进小组办公室	25,624.29	-	25,624.29	-
	上海三联包装装潢公司		-	-	-
	上海东方木业有限公司		-	-	-
	上海市闸北区商业生活服务公司	12,476,751.26	-	12,476,751.26	-
	上海景裕股权投资中心(有限合伙)		-	-	-
	上海骏哲投资发展有限公司		-	-	-
	上海金贸资产经营有限公司	19,942,889.85	-	10,132,096.00	-
	上海云澜实业发展有限公司	134,500,000.00	-	134,500,000.00	-
小计	--	1,652,019,198.77	-	1,740,474,884.51	-
长期应收款					
	上海景裕股权投资中心(有限合伙)	70,000,000.00	-	60,000,000.00	-
	上海骏哲投资发展有限公司	35,000,000.00	-	30,000,000.00	-
	上海宁汇资产管理有限公司	35,000,000.00	-	35,000,000.00	-
小计	--	140,000,000.00	-	125,000,000.00	-

2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项			
	上海苏河湾投资控股有限公司	2,585,553.67	2,792,397.95
	上海宁汇资产管理有限公司	0	7,509,753.31
	小计		10,302,151.26
其他应付款			
	上海宁汇投资管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
	上海铭洲企业管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
	上海宁汇资产管理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
	上海市闸北区商业生活服务公司	19,985,422.30	19,985,422.30
	上海金贸资产经营有限公司	5,025,906.06	5,025,906.06
	上海大宁菜市场经营管理有限公司		98,150,000.00
	上海市闸北区商业网点管理办公室	20,399,772.75	20,399,772.75
	上海大宁服饰市场管理有限公司	12,476,751.26	12,476,751.26
	上海市闸北区园林建设发展公司	332,000.00	332,000.00
	上海市第二轻工业局下属皮革公司	3,724,495.66	3,724,495.66
	上海闸北电器五金工业公司	40,892.60	40,892.60
	小计	100,985,240.63	199,135,240.63

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

其他重大财务承诺事项

(1) 本集团合并范围内公司之间的担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团合并范围内公司之间的担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额/余额	借款到期日	备注
上海大宁资产经营(集团)有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	1,260.00	2027-12-31	[注 1]
上海大宁绿地开发建设有限公司	上海大宁资产经营(集团)有限公司	国家开发银行股份有限公司	9,450.00	2026-06-29	[注 2]
上海金贸实业有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	5,296.00	2027-12-31	[注 3]
上海君庭置业有限公司	上海大宁资产经营(集团)有限公司	中国光大银行股份有限公司上海分行	38,860.75	2027-12-7	[注 4]
上海大宁资产经营(集团)有限公司	上海大宁广荣投资有限公司	中国建设银行上海杨浦支行、兴业银行股份有限公司上海静安支行	41,172.00	至借款人及保证人就原抵押物取得相应产证并就该等产证对应的房屋办妥以贷款人为抵押权人的抵押担保，且贷款人取得全部对应的新的不动产抵押书原件之日止。	[注 5]
小 计	--	--	96,038.75	--	--

[注 1]本集团就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-1 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名

下上海市永和路 183 号的房地产就不超过人民币 1,260.00 万元部分提供抵押担保。

[注 2]上海大宁绿地开发建设有限公司就本集团向国家开发银行股份有限公司借款人民币 18,000.00 万元与国家开发银行股份有限公司签订了 31002016011000001228 号借款合同的保证合同，就本集团借款本金人民币 18,000.00 万元及其孳息提供连带责任保证，截止 2022 年 12 月 31 日，担保余额 9,450.00 万元，其中，一年内到期金额 3,500.00 万元。

[注 3]上海金贸实业有限公司就上海大宁商业资产管理有限公司向建设银行上海杨浦支行借款人民币 35,000.00 万元与建设银行上海杨浦支行签订了 51012705117005-3、4 号最高额抵押合同及其补充协议，以其名下上海市止园路 401 号的房地产就不超过人民币 2,906.00 万元部分提供抵押担保，以其名下上海市芷江西路 66 号的房地产就不超过人民币 2,390.00 万元部分提供抵押担保。

[注 4] 上海君庭置业有限公司就 2020 年 12 月 8 日大宁集团与中国光大银行股份有限公司上海分行签订的编号为 3652022020009 号贷款总额人民币 49,800.00 万元的《并购贷款借款合同》签订了《抵押合同》，抵押物为沪（2017）杨字不动产权第 006708 号、沪（2017）杨字不动产权第 014970 号、沪（2018）杨字不动产权第 010442 号、沪（2018）杨字不动产权第 010444 号、沪（2018）杨字不动产权第 009587 号、沪（2018）杨字不动产权第 009588 号及沪（2019）杨字不动产权第 028229 号房产，抵押担保范围为借款主合同下全部债务，抵押期限自 2020 年 12 月 8 日起至 2027 年 12 月 7 日止。截止 2022 年 12 月 31 日，担保余额为 38,860.75 万元，其中，一年内到期金额 4,400.00 万元；担保抵押物中，存货的账面价值为 6,391.60 万元，投资性房地产的账面价值为 79,592.30 万元。

[注 5] 2021 年 11 月上海大宁广荣投资有限公司因按协议向股东分配房产，需更换产证，故由股东上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司就本集团与中国建设银行上海杨浦支行、兴业银行股份有限公司上海静安支行签订合同编号为 51012705113001 号和编号为 51012705117006 号的《“彭浦镇 757 街坊 33 丘综合用房项目”银团贷款保证合同》，贷款总额为人民币 65,000.00 万元和人民币 43,000.00 万元，担保金额为 52,695.00 万元和 40,500.00 万元，担保期限自本合同生效之日起至借款人及保证人就原抵押物取得相应产证并就该等产证对应的房屋办妥以贷款人为抵押权人的抵押担保，且贷款人取得全部对应的新不动产抵押书原件之日止。由上海大宁资产经营（集团）有限公司、上海铭洲企业管理有限公司、上海宁汇投资管理有限公司按照出资比例，提供阶段性担保。

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款余额/金额	借款到期日	备注
上海大宁资产经营（集团）有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	永和路 138 号	2,619.60	1,260.00	2027-12-31	-
上海金贸实业有限	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	止园路 401 号	7,545.72	2,906.00	2027-12-31	-

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款余额/金额	借款到期日	备注
公司	公司						
上海金贸实业有限公司	上海大宁商业资产管理有限公司	建设银行上海杨浦支行	芷江西路66号	7,943.55	2,390.00	2027-12-31	-
上海君庭置业有限公司	上海大宁资产经营(集团)有限公司	光大银行上海分行	国霞路70号、政恒路125弄等房地产	79,592.30	38,860.75	2027-12-7	-
上海大宁资产经营(集团)有限公司	上海大宁广荣投资有限公司	中国建设银行上海杨浦支行、兴业银行股份有限公司上海静安支行	广中西路699号13层-22层	69,686.02	41,172.00	至借款人及保证人就原抵押物取得相应产证并就该等产证对应的房屋办妥以贷款人为抵押权人的抵押担保,且贷款人取得全部对应的新不动产抵押书原件之日止。	-
小计	--	--	--	167,387.19	86,588.75	--	--

(2) 2022年12月31日,本集团对外担保情况。(单位:万元)

担保单位	被担保单位	担保标的	担保金额	担保到期日	备注
上海大宁资产经营(集团)有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	2020年面向专业投资者公开发行债券(20藏城发)	80,000.00	债券发行首日至到期日后六个月止	注

注:西藏城市发展投资股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请面向专业投资者公开发行不超过人民币9亿元(含9亿)的公司债券。上海大宁资产经营(集团)有限公司为此公司债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任的保证担保。西藏城市发展投资股份有限公司于2020年11月17日成功发行2亿元公司债券,债券期限为5年,附3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;于2022年9月7日成功发行6亿元公司债券,债券期限为5年,附3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(二)或有事项

截至2022年12月31日,本集团无需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日,本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至2022年12月31日,本集团无需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目附注

(一)应收账款

1、应收账款按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	84,537,279.86	97,717,582.75
1至2年(含2年)		
2至3年(含3年)		
3至4年(含4年)		135,000.00
4至5年(含5年)		
5年以上		
小计	84,537,279.86	97,852,582.75
减：坏账准备		40,500.00
合计	84,537,279.86	97,812,082.75

2、按坏账准备计提方法分类

种类	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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	84,537,279.86	100.00			84,537,279.86
合 计	84,537,279.86	100.00			84,537,279.86

种类	期初余额				
	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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	97,852,582.75	100.00	40,500.00	0.04	97,812,082.75
合 计	97,852,582.75	100.00	40,500.00	0.04	97,812,082.75

1) 按组合计提坏账准备:

组合名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由

关联方组合	77,460,330.98			
账龄组合	7,076,948.88			
合 计	84,537,279.86			

2) 本期应收账款预期信用损失的评估:

账龄	整个存续期预期 信用损失率	期末账面余额	期末减值准备
1 年以内(含 1 年)	-	84,537,279.86	-
1 至 2 年(含 2 年)	5.00		
2 至 3 年(含 3 年)	10.00		
3 至 4 年(含 4 年)	30.00		
4 至 5 年(含 5 年)	50.00		
5 年以上	100.00		
合计	-	84,537,279.86	

3、坏账准备本期计提及变动情况

(1) 本期变动情况

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)	
期初余额			40,500.00	40,500.00
期初余额在本期				
--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				
本期转回			40,500.00	40,500.00
本期转销				
本期核销				
期末余额				

4、期末大额应收账款明细如下：

单位名称	款项性质	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的 比例%	坏账准备 期末余额
上海大宁商业投资有限公司	租金	48,720,000.00	一年以内	57.63	
上海金贸实业有限公司	租金、服务费	12,478,932.19	一年以内	14.76	
合 计		61,198,932.19		72.39	

(二) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1	5,200,091.04	
应收股利			
其他应收	2	3,882,413,757.37	3,923,746,698.65
合 计		3,887,613,848.41	3,923,746,698.65

1、应收利息

项 目	期末余额	期初余额
关联方利息	5,200,091.04	
合 计	5,200,091.04	

2、其他应收

(1) 按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	704,320,967.92	1,084,719,959.13
1 至 2 年(含 2 年)	1,020,332,375.20	1,555,030,204.93
2 至 3 年(含 3 年)	949,322,265.00	127,531,913.63
3 至 4 年(含 4 年)	78,715,630.21	390,420,933.40
4 至 5 年(含 5 年)	373,614,370.54	417,236,484.43
5 年以上	805,442,848.71	402,434,505.78
小计	3,931,748,457.58	3,977,374,001.30
减：坏账准备	49,334,700.21	53,627,302.65
合计	3,882,413,757.37	3,923,746,698.65

(2) 账面余额按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	1,583,835.60	2,401,517.16
关联方	2,480,072,820.44	2,462,353,984.10
托管企业	1,328,753,485.22	1,422,278,316.37
其他	121,338,316.32	90,340,183.67
合 计	3,931,748,457.58	3,977,374,001.30

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

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	46,974,363.84	1.19	46,974,363.84	100.00	
按组合计提坏账准备	3,884,774,093.74	98.81	2,360,336.37	0.06	3,882,413,757.37
合 计	3,931,748,457.58	100.00	49,334,700.21	1.25	3,882,413,757.37

类 别	期初余额				
	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	51,266,966.28	1.29	51,266,966.28	100.00	
按组合计提坏账准备	3,926,107,035.02	98.71	2,360,336.37	0.06	3,923,746,698.65
合 计	3,977,374,001.30	100.00	53,627,302.65	1.35	3,923,746,698.65

1) 2022 年末单项计提坏帐准备的其他应收款单位情况:

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海米家文化传播有限公司	13,030,709.87	13,030,709.87	100.00	预计无法收回
上海连连看数字娱乐有限公司	11,304,086.76	11,304,086.76	100.00	预计无法收回
亚洲新人奖	10,226,954.88	10,226,954.88	100.00	预计无法收回
麒麟网（北京）影视文化传媒 有限公司	9,342,073.47	9,342,073.47	100.00	预计无法收回
上海明迪文化传媒有限公司	3,070,538.86	3,070,538.86	100.00	预计无法收回

合 计	46,974,363.84	46,974,363.84	100.00	
-----	---------------	---------------	--------	--

2) 2022 年按组合计提坏账准备的确认标准及说明

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	2,480,072,820.44	-	-
托管单位组合	1,328,753,485.22	-	-
押金、备用金及保证金组合	1,583,735.60	-	-
账龄组合	74,363,952.48	2,360,336.37	2.98
小 计	3,884,774,093.74	2,360,336.37	0.06

(4) 坏账准备本期计提及变动情况

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)	
期初余额	-	-	53,627,302.65	53,627,302.65
期初余额在本期	-	-	-	-
--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	-	-	-	-
本期转回	-	-	4,292,602.44	4,292,602.44
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
期末余额	-	-	49,334,700.21	49,334,700.21

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末总额 的比例%	坏账准备 期末余额
------	------	------	----	------------------------	--------------

上海大宁绿地开发建设有限公司	关联方往来款	1,574,085,709.50	1-3 年以上	40.04	
上海中亚商业有限公司	委托管理单位往来款	1,274,772,545.30	1-3 年	32.42	
上海君庭置业有限公司	关联方往来款	319,105,561.90	2-3 年	8.12	
上海市闸北区商业资产经营有限公司	关联方往来款	198,600,000.00	1-3 年	5.05	
上海云澜实业发展有限公司	关联方往来款	134,500,000.00	1-2 年	3.42	
合 计		3,501,063,816.70		89.05	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,513,210,892.12		4,513,210,892.12	3,741,310,892.12	-	3,741,310,892.12
对联营、合营企业投资	167,305,952.82		167,305,952.82	169,603,629.03	-	169,603,629.03
合计	4,680,516,844.94		4,680,516,844.94	3,910,914,521.15	-	3,910,914,521.15

1、 对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	追加投资	减少投资	本期计提减值准备	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
上海雷勃贸易有限公司	4,664,600.00	-	-	-	4,664,600.00	-
上海大宁建设投资管理有限公司	90,000,000.00	-	-	-	90,000,000.00	-
上海大宁绿地开发建设有限公司	1,023,521,120.34	-	-	-	1,023,521,120.34	-
上海金贸实业有限公司	473,854,143.98	-	-	-	473,854,143.98	-
上海市闸北区商业资产经营有限公司	228,380,127.80	-	-	-	228,380,127.80	-
上海大宁广荣投资有限公司	327,000,000.00	-	-	-	327,000,000.00	-
上海大宁商业投资有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-
上海闸北安居房产开发有限公司	5,590,900.00	-	-	-	5,590,900.00	-
上海宁嘉房地产开发有限公司	982,000,000.00	-	-	-	982,000,000.00	-
清宁（上海）资本管理有限公司	5,300,000.00	-	-	-	5,300,000.00	-

上海宁音企业管理 有限公司	75,100,000.00		-	-	75,100,000.00	-
上海宁铂商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁臻商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁月商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁耀商业管 理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
上海宁立房地产 开发有限公司	100,000.00	771,900,000.00	-	-	772,000,000.00	-
上海宁坚商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁万商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁礼商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁纯商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁羿商业管 理有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海宁净商业 管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
上海宁未商业 管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
上海君庭置业 有限公司	472,000,000.00	-	-	-	472,000,000.00	-
合计	3,741,310,892.12	771,900,000.00			4,513,210,892.12	

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额（账面 价值）	本期增减变动				
		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
联营企业	-	-	-	-	-	-
上海润宁体育 发展有限公司	6,889,921.15	-	-	-2,919,814.86	-	-
上海云澜实业 发展有限公司	162,683,898.79	-	-	651,947.74	-	-
上海茶业交易 中心有限公司	29,809.09	-	-	-29,809.09	-	-
合 计	169,603,629.03	-	-	-2,297,676.21	-	-

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	其中：减值准备期 末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
联营企业	-	-	-	-	-
上海润宁体育发 展有限公司	-	-	-	3,970,106.29	-
上海云澜实业发 展有限公司	-	-	-	163,335,846.53	-

上海茶业交易中心有限公司	-	-	-		-
合 计	-	-	-	167,305,952.82	-

（四）营业收入和营业成本

1. 明细情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	229,401,669.49	18,717,524.65	846,293,125.81	365,294,651.88
其他业务	164,098.57		19,260.43	-
合计	229,565,768.06	18,717,524.65	846,312,386.24	365,294,651.88

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业服务	190,884,942.13		210,901,609.88	4,591.38
旧区改造	9,486,048.29	7,537,726.00	393,472,044.53	215,941,593.12
网点经营	29,030,679.07	11,179,798.65	28,628,912.97	11,928,971.05
工程施工			419,686.79	-
商业综合体销售收入			212,363,761.55	137,419,496.33
其他			507,110.09	-
合计	229,401,669.49	18,717,524.65	846,293,125.81	365,294,651.88

3. 公司前五名客户的营业收入情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	184,176,821.77	775,604,447.72
占当年营业收入比例(%)	80.23	91.65

（五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,297,676.21	-164,839.04
交易性金融资产在持有期间的投资收益	23,802,178.90	31,727,019.83
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		-
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-
成本法核算的长期股权投资收益	1,996,265.95	-
合 计	23,500,768.64	31,562,180.79

上海大宁资产经营(集团)有限公司 (盖章)

日期: 2023 年 4 月 21 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201166688390414 (10-1)



扫描二维码
登录国家企业信
用公示系统
或手机APP
查询、下载、打印
信用信息

名称 中审会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

黄庆林;沈方;方文森;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;王勤;
成志城;姚运海;刘文俊;梁雪萍;王桂林

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办
理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建
设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会
计培训;法律、法规规定的其它业务。(依法须经批准的项目,经相关
部门批准后方可开展经营活动)

出资额 贰仟壹佰壹拾万元人民币

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋
1003室(存在多址信息)

此件仅用于报告出具及投标使用

登记机关

2023 年 03 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信
用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会（2007）27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于报告出具及投标使用

证书序号：0000492

说明

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



发证机关：天津市财政局

二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 成志斌
性别: 男
出生日期: 1971-04-20
身份证号: 430102197104200514
工作单位: 中审亚太会计师事务所(普通合伙) 上海分所





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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.

证书编号: 110001660017
No. of Certificate

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

发证日期: 2002年11月28日
Date of Issuance



2017年4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.



成志斌(110001660017)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10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.



