

公司代码：600773

公司简称：西藏城投

西藏城市发展投资股份有限公司 2019 年年度报告



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

拟以2019年利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.15元（含税），预计共分配利润为12,294,911.16元。本次不进行公积金转增，也不进行送红股。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的主要风险，详细请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	58
第十一节	财务报告.....	61
第十二节	备查文件目录.....	193

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、上市公司、西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
控股股东、实际控制人	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司（原东方花旗证券有限公司）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	西藏自治区拉萨市金珠西路56号14楼
公司注册地址的邮政编码	850000
公司办公地址	(拉萨总部) 西藏拉萨城关区金珠西路56号14楼 (上海) 上海市天目中路380号北方大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	(拉萨) 850000 (上海) 200070
公司网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct600773@163.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	韩频、郑钢
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方证券承销保荐有限公司
	办公地址	上海市黄浦区中山南路318号24层
	签字的保荐代表人姓名	李旭巍、邵获帆
	持续督导的期间	2019年1月1日-2019年12月31日
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	东方证券承销保荐有限公司
	办公地址	上海市黄浦区中山南路318号24层
	签字的财务顾问主办人姓名	李旭巍、王炜
	持续督导的期间	2019年1月1日-2019年12月31日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	1,343,819,998.30	1,176,955,736.42	14.18	964,852,157.50
归属于上市公司股东的净利润	106,374,285.92	104,220,380.58	2.07	81,952,120.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	105,160,988.64	86,134,087.01	22.09	56,049,239.53
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75	-	183,127,763.18
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股	3,486,190,120.67	3,307,127,114.38	5.41	3,211,934,136.94

东的净资产				
总资产	13,929,822,087.09	11,869,893,816.47	17.35	11,062,855,071.89

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.13		0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.13	0.11	18.18	0.07
加权平均净资产收益率(%)	3.09	3.2	减少0.11个百分点	2.65
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.05	2.65	增加0.40个百分点	2.14

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

2019年经营活动产生的现金流量净额较上年变化较大,主要为本期较上期收到了较多的预收房款,上期项目建设投入较多,经营活动产生的现金流为负。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2019年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	321,056,066.74	297,490,806.70	319,654,186.46	405,618,938.40
归属于上市公司股东的净利润	25,589,898.29	25,231,116.13	20,697,736.03	34,855,535.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,804,620.91	24,433,600.14	20,568,270.82	37,354,496.77
经营活动产生的现金流量净额	-476,266,046.48	370,508,310.83	-8,361,861.79	478,789,968.55

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	73,740.06		701,356.88	277,058.23
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	187,528.79		1,050,000.00	
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				903,209.15
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				2,336,895.03
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			4,752,971.47	3,802,054.80
对外委托贷款取得的损益	1,163,600.61		18,929,989.79	22,287,657.23
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,574.63		-9,540,098.14	-15,799.95
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,320.14			-1,753,322.08
少数股东权益影响额	-754.24		1,013.06	-35,081.14
所得税影响额	-101,563.45		2,191,060.51	-1,899,790.60
合计	1,213,297.28		18,086,293.57	25,902,880.67

十一、采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，属于房地产行业。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

（二）报告期内公司所从事的经营模式

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

（三）报告期内公司所属的行业情况

根据国家统计局数据，2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，增速比1—11月份回落0.3个百分点，比上年加快0.4个百分点。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比1—11月份回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点。2019年，商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，1—11月份为增长0.2%，上年为增长1.3%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%，增速比1—11月份回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。2019年，房地产开发企业到位资金178609亿元，比上年增长7.6%，增速比1—11月份加快0.6个百分点，比上年加快1.2个百分点。其中，国内贷款25229亿元，增长5.1%；利用外资176亿元，增长62.7%；自筹资金58158亿元，增长4.2%；定金及预收款61359亿元，增长10.7%；个人按揭贷款27281亿元，增长15.1%。

政策方面，明确坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

市场方面，全年开发投资额得以在大体量下保持高增速是高水平施工面积与后进发力的土地购置面积共同作用的结果。投资增速呈现前高后低走势，主要是由于第一季度各地市场普遍回暖，房企融资也略有好转，房地产开发增速上升。4月开始，部分区域房价下行压力加大，房企拿地意愿降低，房地产开发投资增速也因此逐步下滑。

销售方面，总体上来看，全国商品房销售保持韧性，成交金额再创历史新高，但从趋势来看，年末成交和均价增速双双放缓，热度有所回落。分城市级别看，核心一二线城市依旧维持较高销售水平，三四线市场成交明显降速但并未失速。

资金方面，2019年，金融政策整体总量宽松，但居民房贷、企业融资前松后紧。1-2月份，受春节假期和2018年金融监管加强、去杠杆、信贷紧缩大趋势影响，到位增速为近三年最低值。随后信贷有所放松，企业融资难度相对降低，成本下降促使到位资金增速短期上升。5月份起，政府逐步收紧房企融资政策，债券、信托、ABS等融资手段被限，资金增速开始有所回落并趋于稳定。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、丰富的行业经验

公司从事房地产开发工作二十几年来，累计了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等20余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域从事多年保障性住房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。

2、专业的管理团队

公司依托上海人才优势，形成了一支稳定而优秀的管理团队。公司的董事及核心经营班子中的多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长朱贤麟先生、总经理曾云先生、副总经理于隽隽先生、王柏东先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。除此之外，上海北方智选假日酒店委托知名酒店品牌洲际集团管理，被授权使用洲际集团的预定系统和注册商标，对酒店的服务质量和管理水平有充分的保障。公司委托的商业管理经营

团队在国内拥有丰富的商业运营经验，其团队成员均为从事商业地产和零售业多年的业界人士，对商业市场发展具备精准的洞察能力，能够全面的为我公司提供投资预测、项目规划、开发定位等技术支持和多元化的服务，助推项目在行业领域的成功发展。

3、准确的市场战略定位

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

4、独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能聘请了国内盐湖开发的专家宋彭生、李武为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，经过近几年的开发，形成了相对成熟完整和稳定的两湖协同开发生产提取碳酸锂的工艺流程，基于独特资源禀赋形成的这一工艺流程获得了 17 项发明专利；新材料方面，依托清华大学的技术优势，已经建成石墨烯杂化物吨级工业化试验线，该工业化试验线目前是该领域技术领先的生产线。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司认真贯彻党的十九大和十九届四中全会精神，董事会与管理层进一步深入推动“创新驱动、转型发展”的战略，深耕房地产主营业务的发展，积极推动新能源、新材料战略转型。

在全国房地产调控政策力度不变、行业整体下行压力下，公司房地产业务开展稳中有序。在工程建设方面，公司目前主要在建项目包括上海松江广富林佘山和园二期、上海静安桥东商办楼及徐家宅 110KV 变电站项目、福建泉州海宸尊域 C-3-1 地块二期、C-3-2 及 B-1 地块、陕西西安和润 DK1、DK3 地块、西咸新区中国锂产业园 B 区，完成了中国锂产业园（一期）A 区、世贸之都国际名品区项目 A 区（一期）及 B 区、上海松江广富林佘山和园二期 2-6 号地块 44-47#、53-59# 楼的竣工验收备案，实现了陕西西安和润 DK2、DK4 地块三幢安置楼回迁；在房地产销售方面，继续加大资金回笼力度，主要在售房源有上海松江广富林佘山和园二期、福建泉州海宸尊域 C-3-1 地块二期以及其他存量房；在酒店经营方面，藏投酒店实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 961.03 万元，完成业绩承诺；在商业运营方面，陕西西咸新区静安荟奥莱公园打造情景式奥特莱斯购物体验，汇集众多高性价比的国际名品和国内知名品牌，客流和销售业绩稳步提升，促进了所在开发新区商业氛围的提升，为公司下一步在该地区的地产开发创造了更好的条件，此外泉州、西安市区的奥特莱斯项目也在积极的推进之中。

对外投资方面，西藏国能矿业发展有限公司（简称“西藏国能”）持续推动采矿证续证工作，同时继续加强研发工作，积极推进吸附、萃取等各项试验工作，进一步优化工艺路线。北京北方国能科技有限公司掺氮多壁管（WAANT）研发工艺完成，具备工业化生产条件；在锦州凯美能源持续进行超级电容器应用测试，测试显示超级电容器性能在容量提升、电阻下降等方面具有一定优势。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司董事会按照 2019 年的经营计划，积极推动公司各项业务稳步、有序开展。报告期内，公司实现营业收入 1,343,819,998.30 元，实现利润总额 168,888,950.91 元，实现归属于上市公司股东的净利润 106,374,285.92 元。

(一) 主营业务分析**1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,343,819,998.30	1,176,955,736.42	14.18
营业成本	763,539,606.21	664,418,909.35	14.92
销售费用	98,768,960.67	103,663,213.35	-4.72
管理费用	111,461,161.75	101,014,683.19	10.34
财务费用	43,651,236.02	70,841,015.31	-38.38
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75	-
投资活动产生的现金流量净额	485,547,310.65	-441,838,062.76	-
筹资活动产生的现金流量净额	348,737,714.92	-116,465,185.76	-

财务费用变动原因:2019年西藏城投投入到各项目的资金增长较多,利息进行了资本化处理,计入财务费用利息支出有所减少。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司收入主要来源于房地产销售,成本为所售房源对应的开发成本,具体分析如下:

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
主营业务	1,239,531,583.47	740,417,934.42	40.27	9.21	13.29	减少2.15个百分点
其他业务	104,288,414.83	23,121,671.79	77.83	148.77	113.08	增加3.71个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
和源福邸	514,285.72	240,000.00	53.33	-94.97	-95.24	增加2.58个百分点
临汾名城	428,571.42	135,060.10	68.49	-74.72	-74.96	增加0.30个百分点
和源名城一期	1,529,150.15	786,460.84	48.57	-72.89	-52.88	减少21.85个百分点
佘山和园	319,215,131.42	226,054,446.38	29.18	122.94	117.84	增加1.66个百分点
海宸尊域C-3-1地块一期	797,071,145.72	455,764,173.36	42.82	-10.03	-11.89	增加1.21个百分点
商场经营	69,372,416.52	53,835,602.26	22.40	267.63	197.78	增加18.21

收入						个百分点
客房餐饮收入	51,400,882.52	3,602,191.48	92.99	2.37	74.34	减少 2.89 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
陕西	69,372,416.52	53,835,602.26	22.40	267.63	197.78	增加 18.21 个百分点
泉州	797,071,145.72	455,764,173.36	42.82	-10.03	-11.89	增加 1.21 个百分点
上海	373,088,021.23	230,818,158.80	38.13	37.08	78.82	减少 14.44 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

1、公司 2019 年主营业务收入主要包括泉州 C-3-1 地块一期、陕西静安荟奥莱公园项目、上海广富林余山和园项目二期、上海藏投酒店经营及存量房项目。

2、2018 年 12 月底孙公司陕西世贸之都静安荟奥莱公园开始试营业，本期陕西收入来源于商场经营收入。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
主营业务		740,417,934.42	96.97	653,567,515.40	98.37	13.32	
其他业务		23,121,671.79	3.03	10,851,393.95	1.63	113.08	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
富友嘉园				1,101,123.12	0.17	-100.00	
和源福邸		240,000.00	0.03	5,040,000.00	0.77	-95.24	
和源企业广场				1,064,376.00	0.16	-100.00	
和源祥邸				300,000.00	0.05	-100.00	
临汾名城		135,060.10	0.02	539,380.30	0.08	-74.96	
和源名城一期		786,460.84	0.11	1,668,929.69	0.26	-52.88	

和源馨苑				566,100.00	0.09	-100.00	
和源名城二期				900,000.00	0.14	-100.00	
佘山和园	226,054,446.38	30.53	103,769,226.71	15.88	117.84		
永盛苑				56,666.84	0.01	-100.00	
和源名邸				1,155,929.28	0.18	-100.00	
海宸尊域 C-3-1 地块一期	455,764,173.36	61.54	517,260,353.37	79.14	-11.89		
商场经营收入	53,835,602.26	7.27	18,079,253.78	2.77	197.78		
客房餐饮收入	3,602,191.48	0.49	2,066,176.31	0.32	74.34		

成本分析其他情况说明

2019 年孙公司上海北方广富林置业有限公司佘山和园项目二期竣工交付，于本期结转收入同时结转了对应的成本。

2018 年 12 月底孙公司陕西世贸之都静安荟奥莱公园开始试营业，本期收入来源于商场经营收入，对应结转货品销售的采购成本及商场运营成本。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 6,333.83 万元，占年度销售总额 2.69%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 120,757.91 万元，占年度采购总额 54.03%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019 年	2018 年	增减变动(%)
销售费用	98,768,960.67	103,663,213.35	-4.72
管理费用	111,461,161.75	101,014,683.19	10.34
财务费用	43,651,236.02	70,841,015.31	-38.38

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

项目	2019 年度	2018 年度	变动比例
	(元)	(元)	
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75	-
投资活动产生的现金流量净额	485,547,310.65	-441,838,062.76	-
筹资活动产生的现金流量净额	348,737,714.92	-116,465,185.76	-
净现金流量	1,198,955,396.68	-1,588,323,657.27	-

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
资产						
货币资金	1,562,868,311.21	11.22	366,570,006.59	3.09	326.35	本期收到较多的预售房款，且上期期末 6.3 亿元结构性存款在其他流动资产科目列示。
应收账款	53,262,469.99	0.38	169,674,016.76	1.43	-68.61	本期孙公司上海地产北方建设有限公司收到上海市静安区建设和管理委员结算的保障房房款。
预付款项	11,330,224.87	0.08	28,273,872.84	0.24	-59.93	本期静安荟购物公园采购的商品已到货转入存货科目核算。
其他流动资产	283,077,308.85	2.03	849,616,585.19	7.16	-66.68	本期 6.3 亿元结构性存款到期转入货币资金科目列示。
在建工程	34,095,952.26	0.24	140,014,263.95	1.18	-75.65	本期孙公司陕西世贸之都建设开发有限公司的静安荟购物公园部分场馆竣工，转入固定资产科目核算。
其他非流动资产			70,500,000.00	0.59	-100.00	本期收到了西藏国能矿业归还的委托贷款。

负债						
短期借款	501,239,631.92	3.60	200,000,000.00	1.68	150.62	本期新增了较多的短期借款。
预收款项	1,655,354,900.81	11.88	797,830,702.76	6.72	107.48	本期收到了较多的预售房款。
应交税费	144,699,006.11	1.04	76,874,603.47	0.65	88.23	本期孙公司上海广富林置业有限公司佘山和园项目二期竣工交付，结转收入计提了对应的税金。
一年内到期的非流动负债	1,623,584,104.53	11.66	250,500,000.00	2.11	548.14	本期在一年内到期的银行借款较上期有所增加。
递延所得税负债	30,051,855.37	0.22	1,880,139.83	0.02	1,498.38	根据新金融工具准则，本期其他权益工具投资公允价值变动计提了对应的递延所得税负债。

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	787,400.00	农民工工资保证金保函
存货	4,413,724,116.55	银行贷款抵押
固定资产	317,712,672.33	银行贷款抵押
投资性房地产	25,526,661.08	银行贷款抵押
无形资产	71,615,282.00	银行贷款抵押
合计	4,829,366,131.96	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务为房地产开发与经营，行业经营性分析情况如下：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	西咸新区泾河新城崇文镇虎杨村、崇文村	57,247	0	24.3 万	否		
2	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	57,891	0	143,361.93	否		
3	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	57,975	0	144,772.62	否		
4	西咸新区泾河新城崇文镇蔡壕村、虎杨村	59,301	0	148,018.83	否		
5	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村	67,542	0	104,075.91	否		
6	西咸新区泾河新城崇文镇崇文村、蔡壕村、虎杨村	43,554	0	108,793.04	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	陕西西咸新区	静安荟奥莱公园	商业	竣工	108,332.00	151,223.00	165,887.00		108,819.69	108,000.00	18,653.31
2	陕西西咸新区	中国锂产业园	厂房	在建	138,007.20	208,084.02	209,111.18	13,270.61	16,596.40	70,000.00	3,409.60
3	陕西西安	DK1 地块	商住	在建	40,375.19	197,163.55	257,207.85	257,207.85	-	263,900.00	31,377.59
4	陕西西安	DK3 地块	商住	在建	20,711.80	144,645.02	193,018.85	193,018.85	-	188,000.00	30,605.35
5	福建泉州	C-3-1 地块二期项目	商住	在建	31,930.00	164,999.48	225,791.25	225,791.25	-	144,000.00	41,767.59
6	福建泉州	C-3-2 地块项目	商住	在建	40,361.00	181,534.57	266,105.41	266,105.41	-	220,000.00	20,045.13
7	福建泉州	B-1 地块项目	商住	在建	28,898.00	86,685.23	126,639.23	126,639.23	-	110,000.00	17,936.72

8	上海松江	广富林 2-6 号地块商品住宅项目	住宅	在建	167,588.00	134,048.87	284,183.01	172,080.82	112,195.72	365,900.00	47,950.37
9	上海静安	桥东二期商办楼	商办	在建	14,168.26	59,624.03	82,587.63	82,587.63	-	151,293.00	13,283.37
10	上海静安	徐家宅 110KV 变电站项目	市政配套设施	在建	22,600.00	-	5,794.00	5,794.00	-	10,636.00	4,607.79

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海松江	佘山和园	住宅	36,616.11	14,194.34
2	福建泉州	海宸尊域·九龙居 (一期)	商住	23,495.28	8,388.60
3	福建泉州	海宸尊域·九龙居 (二期)	商住	150,036.12	111,028.82
4	上海静安	和源企业广场	办公	2,854.41	
5	上海静安	存量商业	商业	8,285.62	2,915.82

报告期内，公司共计实现销售金额 235,535.33 万元，销售面积 139,092.39 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入 / 房地产公允价值 (%)
1	上海静安	秣陵路 100 号	办公	1,546.65	1,325,700.57	否	
2		俞泾港路 6 号 6-7 楼	商业	1,297.40	735,914.24	否	
3		汾西路 38-2 号 101-104 室	商业	1,189.58	815,714.29	否	
4		普善路 115 号 101、102, 139 号 204 室	办公	1,390.21	2,040,272.23	否	
5		中兴路 1286 号 204 室	商业	154.44	174,742.80	否	
6		天目中路 380 号	办公	4,564.26	4,462,831.63	否	
7		共和新路 2989 弄 12 号地下 1 层 01、02 室	商业	843.17	276,234.29	否	

8		广延路 148 号	办公	662.45	953,928.00	否	
---	--	-----------	----	--------	------------	---	--

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
708,556.91	5.66	23,344.40

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

主要子公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海地产北方建设有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	180,000,000.00	478,248,604.19	326,888,412.65	792,520.91
上海北方广富林置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	50,000,000.00	4,371,788,882.58	94,819,305.99	18,348,836.13
上海国投置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	300,000,000.00	2,954,805,514.12	442,015,020.62	-18,334,373.35

上海和田城市建设开发公司	房地产	服务, 开发, 经营, 销售	20,000,000.00	223,670,909.75	147,197,803.19	1,425,265.71
上海北方城市发展投资有限公司	房地产	房地产开发	455,494,797.83	14,362,255,203.68	2,163,027,909.44	99,908,557.27
上海越秀置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	10,000,000.00	17,176,012.60	16,932,463.67	550,139.01
泉州市上实置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	705,806,098.00	3,829,881,480.11	869,183,803.59	179,272,967.57
西安和润置业有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	50,000,000.00	2,333,707,521.32	-41,879,278.24	-28,933.50
陕西国能锂业有限公司	房地产	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发	157,000,000.00	1,629,483,897.27	79,202,556.72	-140,104,153.21
陕西春秋庄园农业科技有限公司	房地产	苗木的种植与销售; 养殖业的投资(限以自有资金投资); 房地产的开发与销售	30,000,000.00	44,122,091.06	22,373,113.71	-1,437,354.76
陕西世贸之都建设开发有限公司	房地产	房地产开发、销售; 房屋租赁、物业管理、商务信息咨询、咨询服务、建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售	80,000,000.00	1,062,430,383.37	-78,913,208.86	-118,830,665.00
陕西世贸新都建设开发有限公司	房地产	房地产开发、销售、房屋租赁、物业管理	65,000,000.00	64,365,181.36	64,308,426.07	-304,542.56
陕西世贸铭城建设开发有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	65,000,000.00	206,295,491.83	60,012,893.06	-3,997,192.12

陕西世贸馨城建设开发有限公司	房地产	房地产开发、经营、物业管理	50,000,000.00	131,115,144.86	48,780,917.64	-568,581.86
上海藏投酒店有限公司	住宿餐饮	旅馆，餐饮服务，食品流通，会务服务，礼仪服务，日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售。	10,000,000.00	904,776,609.31	474,181,821.58	9,758,643.70
主要参股公司	所处行业	主要产品或服务	注册资本	年末总资产	年末净资产	本年净利润
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	金融	小额贷款	100,000,000.00	141,191,403.96	117,914,572.05	9,263,781.56
西藏国能矿业发展有限公司	矿业	硼矿及其伴生矿	100,000,000.00	805,560,185.21	-79,242,616.73	-46,876,416.86
西藏旺盛投资有限公司	矿业投资	矿业投资，矿产品加工、销售	50,000,000.00	27,339,647.63	27,303,728.13	-1,611,159.56
陕西国能新材料有限公司	制造业	碳纳米材料、石墨烯材料、纳米材料、电池材料、电容材料、节能环保产品的生产、销售、技术开发、技术转让、技术服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务	40,000,000.00	39,299,568.40	-19,105,892.61	-12,606,322.64
赛特（上海）商业管理有限公司	商业零售	服装服饰、箱包、珠宝首饰等	20,000,000.00	842,428.20	-4,033,422.37	-525,932.07

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

房地产行业方面，2019年下半年以来，随着楼市调控政策的逐步发酵，购买力的持续释放，销售的增长惯性明显降低，加之金融政策收紧，房企资金面的情况也不容乐观，由此造成了房地产开发投资额增速的缓步下行，新开工意愿偏低，拿地态度也相对谨慎。预计2020年在整体房地产行业政策面没有出现大幅宽松信号的情况下，这样的趋势还将延续。政策上继续保持“住房不炒、因城施策”，在经济下行压力下，楼市基本面“承压”。同时，受新型冠状病毒疫情影响商品房销售面积将持续走低，随着疫情的明显控制和好转，商品房销售面积可能出现大幅提升。

新能源、新材料方面，2019年我国新能源汽车销量为120.6万台，同比下降4%，受补贴大幅退坡与市场需求疲弱影响，使得新能源车销售与动力电池增长乏力，国内碳酸锂受新增产能的大量投产影响，价格持续走低但较2018年有所收窄。根据工信部《新能源汽车产业发展规划

（2021-2035年）》公开征求意见稿，到2025年新能源汽车销量占比需要提升至25%，预计未来五年新能源汽车销量将高速增长，加上国内政策趋于稳定与个人消费需求释放，碳酸锂价格有望再度回升。石墨烯是新兴的明星材料，将有巨大的应用价值和产业前景。随着石墨烯研究的发展和技术的进步，石墨烯下游应用领域将会逐步扩大，其在新兴材料领域正在推广，对成型材料改性也将是该等材料应用的重要方面。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将会继续围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，坚持房地产主业不动摇，加快推进新能源、新材料产业投资的快速发展。

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

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、房地产开发及商业运营

公司2020年房产开发项目主要有上海松江广富林佘山和园项目二期、上海静安桥东商办楼项目、福建泉州C-3-1地块二期、C-3-2地块、B-1地块、西安和润DK1、DK3地块、中国锂产业园B区。其中，佘山和园项目二期、桥东商办楼、泉州C-3-1地块二期、中国锂产业园（一期）B区一标段实现竣工验收。全力推进松江广富林佘山和园项目二期、泉州海宸尊域B-1地块、西安和润DK3地块公寓及商办楼项目的销售，全力做好销售资金回笼工作，同时做好剩余房源、商铺以及车位的销售。此外，继续加大陕西西咸新区静安荟奥莱公园的宣传推广及招商力度，在销售、收益、客流、会员发展等经营指标上进一步提升，同时做好泉州、西安市区奥特莱斯商业项目前期可研及筹备工作。

2、新能源、新材料投资

西藏国能矿业发展有限公司力争完成矿证续期并启动扩能准备工作，做好量产和销售的相关工作；旺盛公司继续推进联合科考工作。陕西国能新材料有限公司进行西安基地建设准备，将北京怀柔石墨烯生产装置和小试装置整体搬迁到西安锂产业园，积极拓展市场，加快产品在下游市场实际应用的步伐。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、公司正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段，根据公司的整体战略部署，公司目前的跨区域发展，面临着更为激烈的行业竞争。如何顺应当地的发展政策，适应当地文化并取得认同，以及在拓展领域内取得更大的成功，对公司而言是一项挑战。

2、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，随着公司多个项目的启动，公司面临一定的筹资压力。公司作为中小型房地产企业，在资金资源开发能力等综合实力方面较大型房产企业还有明显差距，伴随着行业集中度的近一步提高，使得企业发展也面临一定风险。

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

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

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

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司利润分配政策的制定和调整

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

2、公司利润分配政策的执行

2018 年度利润分配方案已经 2019 年 4 月 22 日召开的公司 2018 年度股东大会审议通过。利润分配方案为：本次利润分配以方案实施前的公司总股本 819,660,744 股为基数，每股派发现金红利 0.015 元（含税），共计派发现金红利 12,294,911.16 元。上述利润分配方案已于规定时间实施完毕。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率

						(%)
2019 年	0	0.15	0	12,294,911.16	106,230,071.58	11.57
2018 年	0	0.15	0	12,294,911.16	104,220,380.58	11.80
2017 年	0	0.10	0	8,196,607.44	81,952,120.20	10.00

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	上海市闸北区国有资产监督管理委员会（已更名为“上海市静安区国有资产监督管理委员会”，承诺事项继续有效，以下简称“闸北区国资委”）	根据上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称“闸北区国资委”）出具的保证上市公司“五独立”承诺，作为上市公司的控股股东，为保证上市公司在本次重组完成后的独立运作，闸北区国资委承诺在作为上市公司控股股东期间，与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面实现相互独立。闸北区国资委所作上述承诺有利于本次交易后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。	长期有效	否	是	无	无
	解决同业竞争	闸北区国资委	为避免 2009 年公司重大资产重组完成后，闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间出现同业竞争之情形，保证双方的合法权益及上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权益，作为上市公司的控股股东，闸北区国资委（承诺人）承诺： 1) 在本次重大资产重组完成后，承诺人及承诺人控股、实际控制的企业（除上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司外）将不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务；上海不夜城新发展公司与上海城铭置业有限公司在其在建项目及拟建项目（即：上海新泉路 340 街坊、上海普善路 281 街坊地块、上海老沪太路 295 地块）开发完毕后，不再从事与上市公司相竞争的业务。承诺人将对控股、实际控制的其他企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。2) 在本次重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按规定进行回避，不参与表决。3) 如上市公司认定承诺人或承诺人控股、实际控制	长期有效	否	是	无	无

			的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4) 承诺人保证严格遵守中国证监会、上海证券交易所的有关规范性文件及《公司章程》的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。”						
解决同业竞争	闸北区国资委	为进一步避免和消除上海城铭置业有限公司拟开发项目 295 地块侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，闸北区国资委于 2009 年 8 月出具了《关于解决上海城铭置业有限公司同业竞争问题的承诺函》，承诺在本次重组实施完毕的公告发布之日起三十日内，促使并确保国有独资公司上海不夜城新发展公司将所持有的上海城铭置业有限公司 50% 股权托管给上市公司或其控股子公司，即将除股权处置权以及股权收益权以外的其他股东权利全部托管给上市公司或其控股子公司，托管期限至 295 街坊 26 丘地块开发建设并销售完毕，并签署相关的股权托管协议。2010 年 1 月 28 日，闸北区国资委、北方城投以及上海不夜城新发展公司签订了《托管协议》，托管期限为《托管协议》签署之日起开始，至上海城铭置业有限公司从事的房地产项目闸北区 295 街坊 26 丘地块开发结束并销售完毕之日止。	长期有效	否	是	无	无		
解决关联交易	闸北区国资委	为减少和规范闸北区国资委及其控制的下属企业与上市公司之间的关联交易，闸北区国资委承诺：（1）在本次交易完成后，承诺人及其控制的企业将尽量减少并规范与上市公司及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其控制的企业将以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。（2）承诺人及其控制的企业作为上市公司的实际控制人期间，不会利用其实际控制人地位损害上市公司及其他股东（特别是中小	长期有效	否	是	无	无		

			<p>股东)的合法权益。(3) 承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生, 承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失(含直接损失和间接损失)。</p>					
其他	闸北区国资委	<p>(1) 相关承诺闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》, 承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司已开发完成并基本销售完的项目, 按最终税务清算结果, 如北方城投及其下属子公司依法承担补交土地增值税的部分, 由闸北区国资委全额承担; 如北方城投及其下属子公司依法享有退回的多交土地增值税部分, 由闸北区国资委全额收回。同时, 闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司税收有关事项的承诺函》, 承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》中确定的资产交割日之前的闸北区国资委拟注入上市公司的北方城投及下属子公司, 依法履行缴纳企业所得税、营业税、城建税等各项税种, 如出现北方城投及其下属子公司需依法承担补交上述税种的情形, 补交部分由闸北区国资委全额承担。(2) 公司下属孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司(以下简称“动拆迁公司”)于2010年6月28日收到《上海市地方税务局第六稽查局税务处理决定书》(沪地税六稽处[2010]107号)以及《上海市地方税务局第六稽查局税务行政处罚决定书》(沪地税六稽罚一[2010]72号)。闸北区国资委已经于2010年将上述罚款金额支付与上市公司完毕。(3) 2010年7-9月, 因下属全资子公司北方城投下属上海润华置业有限公司注销, 税务清算时需补缴土地增值税17,945,524.62元, 北方城投按持股比例需承担7,178,209.84元。根据闸北区国资委于2009年3月20日出具的《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》, 闸北区国资委已于2010年承担补缴土地增</p>	长期有效	否	是	无	无	

		值税款 7,178,209.84 元。(4) 2011 年度公司对满足清算条件的部分楼盘进行了土地增值税清算,其中北方佳苑项目为重组前已开发完成并基本销售完的项目。根据税务事务所的清算审计报告,属于资产交割日即 2009 年 11 月 30 日前实现的收入应补缴的土地增值税为 24,308,693.34 元。闸北区国资委已经将上述税款支付给上市公司。						
其他	闸北区国资委	为保障上市公司利益,闸北区国资委承诺:对于北方城投存在的逾期贷款 115 万元,如中国建设银行就这两笔贷款要求北方城投承担任何利息或逾期罚息的支付义务,闸北区国资委将在接到北方城投书面通知的十个工作日内完成支付。	长期有效	否	是	无	无	
股份限售	上海市静安区国有资产监督管理委员会(以下简称“静安区国资委”)	静安区国资委所认购的西藏城投本次发行的股份,自本次发行结束之日起至 36 个月届满之日将不以任何方式进行转让,包括但不限于通过证券市场公开转让、通过协议方式转让或由西藏城投回购该等股票。自本次重组完成之日起 12 个月内,静安区国资委不以任何方式转让在本次重组前所持有的西藏城投股票,包括但不限于通过证券市场公开转让、通过协议方式转让或由西藏城投回购该等股票。在本次重组完成后 6 个月内,如西藏城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价,或者重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的,静安区国资委在本次重组中认购的西藏城投股票的锁定期自动延长至少 6 个月。如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的,在形成调查结论以前,静安区国资委不转让在西藏城投拥有权益的股份,并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交西藏城投董事会,由西藏城投董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定;未在两个交易日内提交锁定申请的,静安区国资委授权西藏城投董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定;西藏城投董事会未向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息的,授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节,静安区国资委承诺锁定股份自愿用于相关投资者	36 个月	是	是	无	无	

			赔偿安排。上述限售期届满后按中国证监会和上交所的有关规定执行。					
解决土地等产权瑕疵	静安区国资委		静安区国资委已就藏投酒店产证证载用途与实际用途存在差异可能引起的潜在法律后果出具不可撤销的承诺，承诺“在本次西藏城投购买藏投酒店 100%股权的过程中及之后，若藏投酒店因上述产证证载用途与实际用途不一致之问题被有权主管部门处以行政处罚，因此给西藏城投造成的任何损失或不利后果由本单位以包括但不限于现金补偿的方式承担。”	长期有效	否	是	无	无
解决关联交易	静安区国资委		静安区国资委出具了《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于西藏城市发展投资股份有限公司关联交易的承诺函》，作出如下承诺：（1）静安区国资委作为西藏城投的控股股东、实际控制人严格遵照法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》、西藏城投《公司章程》、《关联交易决策规则制度》中涉及关联交易的规定。（2）静安区国资委与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照法律法规及西藏城投《公司章程》等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东地位在关联交易中谋取不当利益。（3）静安区国资委确保不发生占用西藏城投资金、资产的行为。（4）静安区国资委确保严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及西藏城投章程的有关规定行使股东权利，在股东大会对涉及静安区国资委与西藏城投关联交易进行表决时，依法履行回避表决的义务。	长期有效	否	是	无	无
解决同业竞争	静安区国资委		为进一步规范和解决同业竞争问题，静安区国资委出具了《关于与西藏城市发展投资股份有限公司避免同业竞争的承诺》，作出如下承诺：“（1）本单位及本单位所拥有控制权的其他企业，不存在以直接或间接的方式从事与西藏城投及其控制的其他企业相同或相似的业务。（2）如本单位及本单位拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与西藏城投及其控制的其他企业的生产经营构成竞争的活动，则将在西藏城投提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如西藏城投进一步提出受让请求，则本单位拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估	长期有效	否	是	无	无

		后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。(3) 在作为西藏城投的股东期间, 本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务, 亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会, 本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。(4) 如违反以上承诺, 本单位愿意承担由此产生的全部责任, 充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。”					
盈利预测及补偿	静安区国资委	静安区国资委承诺藏投酒店在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数(净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准) 不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。若本次交易在 2017 年 12 月 31 日前(含当日) 实施完毕, 则静安区国资委利润补偿期为 2017 年度、2018 年度、2019 年度; 若本次交易未能于 2017 年 12 月 31 日之前实施完毕, 则利润补偿期相应顺延。利润补偿期内每个会计年度内静安区国资委合计应补偿股份数的计算公式如下: 每年应补偿股份数=本次发行股份总数×[(累计预测净利润数-累计实现净利润数) ÷ 补偿期内各年的预测净利润数总和]-补偿期限内已补偿股份数量(不包括资产减值补偿股份数量) 在逐年补偿的情况下, 各年计算的应补偿股份数量小于 0 时, 按 0 取值, 即已经补偿的股份不予冲回。静安区国资委应补偿股份的总数与静安区国资委资产减值补偿股份总数之和不超过静安区国资委在本次交易中以所持标的资产认购的股份总数。静安区国资委应当按照其在本次交易中获得上市公司股份数量占西藏城投本次交易发行股份总数量的比例承担补偿义务。	三年	是	是	无	无
解决土地等产权瑕疵	静安区国资委	静安区国资委就变更土地房产证载用途所需支付成本出具承诺: 上海藏投酒店有限公司持有的沪房地静字(2016)第 021443 号《上海市房地产权证》所载位于中兴路 1738 号的土地用途为办公, 房产用途为办公楼, 而该处房产实际上用于酒店经营。	长期有效	否	是	无	无

			藏投酒店前述房产及土地的实际使用情况与《上海市房地产权证》中的证载信息相比存在差异。针对上述事项，静安区国资委承诺：在本次西藏城市发展投资股份有限公司收购藏投酒店100%股权的过程中及收购完成之后，若藏投酒店根据中国证券监督管理委员会或其他主管部门之要求需变更中兴路1738号的土地、房产的证载用途，使之与实际酒店经营用途相符，则静安区国资委自愿承担藏投酒店该等房屋、土地用途变更所需相关费用。以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给西藏城投或相关各方造成损失的，静安区国资委愿承担相应的法律责任。					
	其他	静安区国资委	公司控股股东、实际控制人静安区国资委根据中国证监会相关规定，为公司填补回报措施能够得到切实履行，作出如下承诺：“本单位不越权干预西藏城投的经营管理活动，不侵占西藏城投的公司利益，切实履行对西藏城投填补回报的相关措施。”	长期有效	否	是	无	无
	置入资产价值保证及补偿	静安区国资委	为充分保护上市公司以及上市公司全体股东的利益，静安区国资委就本次重大资产重组交易标的的减值补偿事宜出具承诺，本次重组的减值补偿期间为本次重组新发行的股份过户静安区国资委名下之日起连续3个会计年度（含本次重组股权过户日的当年）。在本次重大资产重组实施完毕后，西藏城投可在补偿期内每一会计年度结束后聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并不晚于公告补偿期每一个会计年度的年度审计报告后三十日内出具减值测试结果的审核意见；如根据减值测试结果，标的资产相对本次交易作价存在减值情形，静安区国资委将依据减值测试结果按照协议约定对西藏城投进行股份补偿。	36个月	是	是	无	无
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	闸北区国资委	本公司控股股东上海市闸北区国有资产监督管理委员会直接及间接控股的公司中，上海苏河湾投资控股有限公司（下称“苏河湾控股”）及其控股子公司从事的295街坊26丘和101地块开发项目以及上海大宁资产经营（集团）有限公司（下称“大宁集团”）及其控股子公司从事的海大宁中心广场（大宁中心广场一期）以及757街坊33丘地块综合用房开发项目（大宁中心广场四期）与本公司存在竞争关系。鉴于上述情况，本	长期有效	否	是	无	无

		<p>公司及本公司控股股东闸北区国资委拟采取的解决措施如下：</p> <p>1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：本公司拟继续托管 295 街坊 26 丘项目，并在该项目开发完毕后，由闸北区国资委督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权。101 地块项目继续由苏河湾控股自用，不用于销售等商业用途。同时，闸北区国资委承诺：（1）将上海城铭置业有限公司 50% 的股权继续托管给西藏城投，同时，295 街坊 26 丘项目开发完毕后，将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权；（2）101 地块项目用于上海苏河湾投资控股有限公司办公自用；（3）苏河湾控股及其控股子公司不从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。</p> <p>2、大宁集团及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：本公司与大宁集团于 2014 年 7 月 14 日签订委托管理协议的方式解决上海大宁中心广场项目的同业竞争问题，主要内容包括：（1）大宁集团将其开发建设的上海大宁中心广场项目委托本公司行使进行建设管理及经营管理的权利。托管期间，上海大宁中心广场项目的管理人员由本公司选派，建设管理、运营管理的日常事项由本公司决定；（2）双方就上海大宁中心广场项目正式投入使用后的年度经营目标达成了共识；（3）托管费用：在上海大宁中心广场项目达到双方约定的经营目标的前提下，在托管期间，大宁集团每年向本公司支付托管费人民币 500 万元；如未达到经营目标，则大宁集团每年向本公司支付托管费人民币 250 万元；如超过本协议约定的经营目标，则就超出经营目标部分，大宁集团将向本公司支付超出部分金额的 25% 作为托管费用。大宁集团查阅上海大宁中心广场项目的经营数据后认为本公司在上海大宁中心广场项目开业后 3 年内均未完成经营目标，本公司表示理解，经友好磋商，本公司与大宁集团已于 2020 年 4 月 23 日签署了《〈委托管理协议〉之终止协议》，自 2020 年 1 月 1 日本公司不再受托管理上海大宁中心广场项目。此外，由于目前大宁集团持有大宁广荣 50% 股权，大宁集团对大宁广</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>荣不具有控股权，因此不再与本公司存在同业竞争。同时，闸北区国资委承诺：（1）在大宁广荣建设的大宁中心广场四期项目竣工验收后 18 个月内通过增资扩股或其他方式将大宁集团所持有的大宁广荣的权益降至 50%以下；（2）上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司不再从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。3、除以上承诺外，闸北区国资委另承诺：（1）除上海苏河湾投资控股有限公司及其控股子公司、上海大宁资产经营（集团）有限公司及其控股子公司，闸北区国资委直接及间接控股企业均不从事与西藏城投相竞争的业务。（2）闸北区国资委将切实履行控股股东义务，保障西藏城投的独立性，确保不损害西藏城投及西藏城投其他股东的利益；闸北区国资委及闸北区国资委控股、实际控制的企业将不会以任何形式直接或间接地从事与西藏城投及其子公司相竞争的业务。（3）闸北区国资委将严格履行上述承诺事项，并督促实际控制的企业切实履行上述承诺事项。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

西藏城投以发行股份的形式收购静安区国资委持有的上海藏投酒店有限公司 100% 的股份。公司与静安区国资委签订《利润补偿协议》，静安区国资委同意对标的资产在本次交易实施完毕当年及其后连续两个会计年度（以下简称“利润补偿期”或“承诺年度”）的净利润作出承诺，并就实际盈利数不足预测利润数的情况对西藏城投进行补偿。静安区国资委承诺藏投酒店在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。上海藏投酒店有限公司 2019 年实现扣除非经常性损益后净利润 961.03 万元，已完成业绩承诺。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

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

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

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的

确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

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

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

以按照财会（2019）6号和财会（2019）16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	366,570,006.59	货币资金	摊余成本	366,570,006.59
应收账款	摊余成本	169,674,016.76	应收账款	摊余成本	169,674,016.76
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	414,543,233.47	其他应收款	摊余成本	414,543,233.47
其他流动资产	摊余成本	630,000,000.00	货币资金	摊余成本	630,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	17,100,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	122,251,108.82
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000.00

母公司：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	53,240,478.82	货币资金	摊余成本	53,240,478.82
应收账款	摊余成本	79,707,939.63	应收账款	摊余成本	79,707,939.63
			应收款项融	以公允价值计	

原金融工具准则			新金融工具准则		
			资	量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	3,352,572,356.63	其他应收款	摊余成本	3,352,572,356.63
其他流动资产	摊余成本	430,000,000.00	货币资金	摊余成本	430,000,000.00
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000.00

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

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

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	90.10
境内会计师事务所审计年限	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	47.70
财务顾问	东方证券承销保荐有限公司	
保荐人	东方证券承销保荐有限公司	

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第八届董事会第八次（定期）会议以及公司 2018 年年度股东大会审议通过，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度年报审计机构和内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司副总经理王柏东先生因为个人住房需求，拟购买公司全资孙公司泉州市上实置业有限公司开发的海宸尊域九龙居住宅一套，房屋位于福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域 C-3-1 地块，总面积为 300.26 平方米，房屋售价为泉州市住房和城乡建设局备案价格，单价为 10,867 元，总价为 3,262,925 元。该事项已经公司第八届董事会第九次（定期）会议审议通过。	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告编号：2019-019

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海北方物业管理有限公司	其他	接受劳务	物业管理	市场价	1,778,823.80	1,778,823.80	10.29			
上海北方企业(集团)有限公司	关联人(与公司同一董事长)	购买商品	支付动迁房源款	市场价	15,240,640.00	15,240,640.00	88.13			
金昌北方国能额有限公司	联营公司	销售商品	车辆销售	市场价	100,000.00	100,000.00	0.58			
上海闸北北方小额贷款	联营公司	租入租出	房产出租	市场价	174,742.80	174,742.80	1.01			

股份 有限 公司										
合计				/	/	17,294,206.60	100.00	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明										

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**□适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**□适用 不适用**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况** 适用 不适用

西藏城投以发行股份的形式收购静安区国资委持有的上海藏投酒店有限公司 100% 的股份。公司与静安区国资委签订《利润补偿协议》，静安区国资委同意对标的资产在本次交易实施完毕当年及其后连续两个会计年度（以下简称“利润补偿期”或“承诺年度”）的净利润作出承诺，并就实际盈利数不足预测利润数的情况对西藏城投进行补偿。静安区国资委承诺藏投酒店在 2017 年度至 2019 年度期间的净利润数（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为准）不低于 514.90 万元、733.85 万元、949.24 万元。上海藏投酒店有限公司 2019 年实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 961.03 万元，已实现承诺业绩。

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**□适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**□适用 不适用**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项** 适用 不适用

1、公司于 2014 年向上海北方企业（集团）有限公司（以下简称“北方集团”）申请委托贷款，额度为 15 亿元，借款期限为三年，借款利率为基准利率上浮 5%，公司可在借款期限内根据资金情况在约定额度内提前归还和续借，该笔委托贷款到期后，续借三年，借款利率不变。该事

项经公司第七届董事会第二十四次（临时）会议及 2017 年第三次临时股东大会审议通过。具体详见公司于 2017 年 8 月 1 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《关于关联交易的公告》。

报告期内，公司于 2019 年 1 月 23 日向北方集团借款 1 亿元，2019 年 5 月 23 日还款 2 亿元并支付相应利息，2019 年 9 月 13 日还款 5000 万元并支付相应利息，2019 年 11 月 1 日还款 1 亿元并支付相应利息，使用额度 7.5 亿元。

2、公司通过银行向西藏国能矿业发展有限公司提供委托贷款用于其项目开发经营，额度为人民币 6050 万元，委托贷款期限为叁年，委托贷款利率为银行同期基准利率上浮 20%，该笔委托贷款由西藏金泰工贸有限责任公司提供保证担保。该事项经公司第七届董事会第十七次（临时）会议审议通过。具体详见公司于 2017 年 1 月 7 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《关于关联交易的公告》。

报告期内，西藏国能于 2019 年 2 月 26 日归还 6050 万元并支付相应利息，使用额度 0 元。

3、公司通过银行向西藏国能矿业发展有限公司提供委托贷款用于其项目开发经营，额度为人民币 10250 万元，委托贷款期限为 3 年，委托贷款利率为银行同期基准利率上浮 20%。该笔委托贷款由西藏金泰工贸有限责任公司提供保证担保。该事项经公司第七届董事会第二十六次（临时）会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过。具体详见公司于 2017 年 12 月 26 日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《关于关联交易的公告》。

报告期内，西藏国能于 2019 年 3 月 5 日归还 1000 万元并支付相应利息，使用额度 0 元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	-
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,400,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	4,650,000,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	4,650,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	133.59%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	4,650,000,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	4,650,000,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（3）委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

（1）委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
参股公司项目建设委托贷款	自有资金	-70,500,000.00	0	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益（如有）	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额（如有）
浦发银行	参股公司项目建设委托贷款	60,500,000.00	2017.1.24	2020.1.23	自有资金	补充运营资金		5.7%		6,211,812.50	已收回	是	否	
上海银行	参股公司项目建设委托贷款	10,000,000.00	2018.3.14	2021.3.12	自有资金	补充运营资金		5.7%		565,250.00	已收回	是	否	

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

√适用□不适用

为全面贯彻中央精准扶贫、精准脱贫战略，响应习近平总书记的号召，集中力量打赢扶贫开发攻坚战，公司积极参与各种形式的捐赠、帮扶等活动，履行国有企业社会责任，将精准扶贫作为公司重要工作内容。

在精准扶贫的工作推进中，公司深入发掘自身优势，通过在藏投资的西藏国能矿业发展有限公司，为当地上下游配套企业提供业务机会，直接和间接创造各类工作岗位和税收，为当地经济做出贡献，造福当地百姓。

2. 年度精准扶贫概要

√适用□不适用

公司一方面通过联营企业西藏国能矿业发展有限公司在藏投资，2019年，向西藏阿里地区日土县东汝乡捐赠大米42吨，折合27.05万元，新招收员工16人，解决就业人数116人，在当地贡献税收461.03万元；另一方面公司积极响应上海市静安区委区政府关于结对扶贫工作的要求和部署，聚焦深度贫困村，与云南麻栗坡八布乡结对帮扶，捐赠35万元实施八布乡农贸市场建设项目，产生的收益用于增加哪灯村委会集体经济建设。

3. 精准扶贫成效

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	35
2. 物资折款	27.05
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	117
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	35
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	117

4. 后续精准扶贫计划

√适用□不适用

公司将进一步加大在西藏地区的精准扶贫力度。一方面，公司将全力配合西藏当地政府的精准扶贫工作规划，尽力承担扶贫责任，尤其是针对项目所在地西藏阿里地区，协助当地政府做好精准扶贫工作，结合当地的贫困情况，有针对性的制定精准扶贫措施。另一方面公司继续利用当地资源，深入挖掘自身优势，优化资源配置，选择适合西藏地区条件、有特色的产业作为发展方向，使潜在的优势尽快转化为现实经济优势，创造经济效益的同时促进当地就业，增强自身精准扶贫的能力。第三方面，根据当地的需求，做好当地困难群众帮扶工作，例如为当地贫困居民捐款捐物，协助当地解决贫困子女上学，继续帮助贫困人口就业，加强职业技能培训。实现精准扶贫任务，解决困难群众脱贫不返贫。

公司将继续积极响应上海市静安区区委区政府关于结对扶贫工作的要求和部署，聚焦深度贫困村，积极履行社会责任，开展精准帮扶，共创共同发展、企村双赢的新局面。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司一直高度重视并积极履行社会责任。2019年，公司坚持创新驱动、转型发展，创新经营机制，努力实现企业发展与社会、环境的全面协调可持续发展，进一步提升了企业的竞争力和美誉度。

1、完善管理制度，加强股东权益保护

公司不断规范和完善公司组织架构，依法设立了股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构和监督机构，权责明确，相互独立，相互制衡，并制定了一系列的管理制度规范治理，为股东创造价值。进一步树立服务投资者、积极回报投资者的责任意识，加强与投资者之间的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。公司密切关注证券市场规范化、法治化进程，适时完善公司治理制度，确保公司的运作符合法律、法规及监管规定。公司自上市以来，未曾受到证券监管部门的处罚。公司遵循“真实、准确、完整、及时、公平、公开”的原则进行信息披露。公司《重大信息内部报告制度》、《内幕知情人登记管理制度》、《公司保密工作制度》、《信息披露管理办法》等保证了信息的沟通与披露，保障了股东的知情权及合法权益。报告期内，公司根据中国证券监督管理委员会《上市公司治理准则》（2018修订）、《中华人民共和国公司法》（2018年修订）修订了《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及董事会下属委员会实施细则等制度，为公司进一步提高治理水平夯实基础。2019年为在指定媒体披露临时公告、定期报告及其他文件共计81份。

2、改进考核方式，强化员工权益保护

通过采用科学公平的考核办法，改革员工薪资结构，进一步完善人力资源管理、劳动用工管理以及员工薪酬、培训体系建设。一是严格执行《劳动法》、《劳动合同法》各项规定，积极推行员工薪酬制度改革，实施以岗定薪和薪酬增长机制，确保共享企业发展成果，维护员工队伍稳定，同时健全激励机制，强化全员绩效管理。二是加强人力资源建设，公司实施可持续发展的人力资源政策，报告期内，公司重新修订了各部门职能及各岗位要求，建立员工梯队建设实施方案，进一步完善并规范了人员招聘、劳动关系、岗位管理等关键业务，以能力确定岗位，建立健全科学的激励和约束机制。三是高度重视员工培训与职业发展，不断加大教育培训投入，健全教育培训体系，丰富培训方式和内容，并采取灵活多样的方式使其到基层锻炼，熟悉生产经营状况。

3、承担社会责任，依法纳税回报社会。

公司作为企业公民依法纳税、积极履行代扣代缴税款的法律义务；依法进行税务登记、设置账簿、保管凭证、纳税申报；如实向税务机关反映公司的生产经营情况和执行财务制度的情况，按有关规定提供相应的报表和资料，没有瞒报、漏报、误报、偷税漏税的行为。在着力发展自身业务的同时，公司推动各利益相关方共同发展，积极回馈社会，不遗余力的支持和支援社会经济发展和地方建设，发动公司员工及贫困当地的联营公司多次向贫困地区捐款捐物，积极履行帮扶职责。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	90,447,081	11.03				-16,891,031	-16,891,031	73,556,050	8.97
1、国家持股	73,556,050	8.97						73,556,050	8.97
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	16,891,031	2.06				-16,891,031	-16,891,031		
其中：境内非国有法人持股	16,891,031	2.06				-16,891,031	-16,891,031		
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	729,213,663	88.97				16,891,031	16,891,031	746,104,694	91.03
1、人民币普通股	729,213,663	88.97				16,891,031	16,891,031	746,104,694	91.03
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	819,660,744	100						819,660,744	100

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

2019年3月1日，公司发行股份购买资产之部分限售股上市流通，数量为16,891,031股。具体内容详见公司于2019年2月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于发行股份购买资产之部分限售股上市流通公告》（公告编号：2019-006）。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
厦门达沃斯投资管理有限公司	12,849,740	12,849,740	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
厦门国锂投资有限公司	1,390,753	1,390,753	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
湖北东方国金投资集团有限公司	1,191,183	1,191,183	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
厦门西咸实业有限公司	654,839	654,839	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
湖北国能工业投资有限公司	447,473	447,473	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
上海明捷企业发展集团有限公司	357,043	357,043	-	0	发行股份购买资产限售股上市流通	2019年3月1日
合计	16,891,031	16,891,031	-	-	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

2019年3月1日，公司发行股份购买资产之部分限售股上市流通，数量为16,891,031股。具体内容详见公司于2019年2月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于发行股份购买资产之部分限售股上市流通公告》（公告编号：2019-006）。

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	49,480
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数	50,687

(户)	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)	-

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海市静安区国有资产监督管理委员会		391,617,705	47.78	73,556,050	无	-	国家
东方国际(集团)有限公司		13,786,600	1.68	-	无	-	国有法人
厦门达沃斯投资有限公司		12,849,740	1.57	-	无	-	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司		12,047,400	1.47	-	无	-	国有法人
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	1,432,200	5,589,271	0.68	-	无	-	其他
南京长恒实业有限公司		4,650,338	0.57	-	无	-	境内非国有法人
周逸诚		3,794,817	0.46	-	无	-	境内自然人
王政兴		3,620,080	0.44	-	无	-	境内自然人
彭平良	3,355,900	3,355,900	0.41	-	无	-	境内自然人
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行		3,063,377	0.37	-	无	-	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海市静安区国有资产监督管理委员会	318,061,655	人民币普通股	318,061,655				
东方国际(集团)有限公司	13,786,600	人民币普通股	13,786,600				
厦门达沃斯投资有限公司	12,849,740	人民币普通股	12,849,740				
中央汇金资产管理有限责任公司	12,047,400	人民币普通股	12,047,400				
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5,589,271	人民币普通股	5,589,271				
南京长恒实业有限公司	4,650,338	人民币普通股	4,650,338				
周逸诚	3,794,817	人民币普通股	3,794,817				
王政兴	3,620,080	人民币普通股	3,620,080				
彭平良	3,355,900	人民币普通股	3,355,900				
上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	3,063,377	人民币普通股	3,063,377				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海市静安区国有资产监督管理委员会	73,556,050	2021年9月1日	73,556,050	因发行股份购买资产限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

注：1、上海市静安区国资委因承诺锁定延长 6 个月。

2、自本次重组完成之日起 12 个月内（即：2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日），静安区国资委不以任何方式转让在本次重组前所持有的西藏城投股票，包括但不限于通过证券市场公开转让、通过协议方式转让或由西藏城投回购该等股票。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

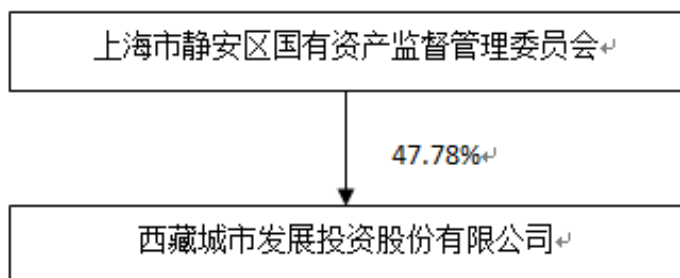
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

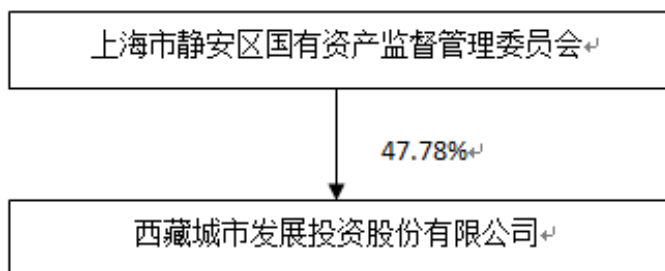
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
朱贤麟	董事长	男	58	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	110.26	否
曾云	董事、总经理	男	51	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	179.78	否
陈卫东	董事	男	50	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无		是
宋彭生	董事	男	82	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无		是
王信菁	董事	女	42	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无		是
魏飞	董事	男	57	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	15.59	否
邵瑞庆	独立董事	男	62	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	15.59	否
刘培森	独立董事	男	57	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	15.59	否
钟刚	独立董事	男	41	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无	15.59	否
沈捷英	监事长	女	46	2018年5月11日	2021年5月10日	-	-	-	无		是
吴素芬	监事	女	52	2018年5月11日	2021年5月10日	150,000	150,000	-	无		是

				月 11 日	月 10 日						
潘梦芝	职工监事	女	28	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	17.34	否
廖婷	财务总监	女	36	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	33.26	否
于隽隽	副总经理	男	47	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	109.70	否
王柏东	副总经理	男	44	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	112.36	否
程晓林	副总经理	男	38	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	77.12	否
刘颖	董事会秘书	女	32	2019 年 8 月 23 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	37.06	否
符蓉	董事会秘书 (离任)	女	36	2018 年 5 月 11 日	2021 年 5 月 10 日	-	-	-	无	17.54	否
合计						150,000	150,000			756.78	

姓名	主要工作经历
朱贤麟	历任上海北方城市发展投资有限公司执行董事、总经理；现任上海北方企业（集团）有限公司董事长、党委书记，西藏城市发展投资股份有限公司董事长。
曾云	历任上海北方企业（集团）有限公司董事、副总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事、总经理，西藏国能矿业发展有限公司董事长，西藏旺盛投资有限公司副董事长，金昌北方国能锂业有限公司董事长，上海闸北北方小额贷款股份有限公司董事长，上海新欣商厦有限公司董事，上海新苏家巷旧区改造发展有限公司董事。
陈卫东	历任上海北方企业（集团）有限公司副总经理，上海北方城市发展投资有限公司副总经理、总经理、董事，西藏城市发展投资股份有限公司副总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事，上海北方企业（集团）有限公司总经理。
宋彭生	现任西藏城市发展投资股份有限公司董事，西藏国能矿业发展有限公司技术顾问。
王信菁	历任西藏城市发展投资股份有限公司财务部经理、财务总监、副总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事，上海北方企业（集团）有限公司总会计师、董事。
魏飞	历任西藏城市发展投资股份有限公司独立董事；现任清华大学化工系教授，西藏城市发展投资股份有限公司董事。
邵瑞庆	历任上海海事大学经济管理学院副院长、院长，上海立信会计学院副院长，上海市第十三届人大代表，中海（海南）海盛船务股份有限

	公司、上海汽车集团股份有限公司独立董事；现任上海立信会计金融学院教授、博士生导师，兼任中国东方航空股份有限公司独立董事、上海国际港务（集团）股份有限公司独立董事、中国光大银行股份有限公司独立董事，中国交通会计学会副会长、中国会计学会常务理事、中国审计学会理事、上海市会计学会副会长兼学术委员会主任、上海市审计学会常务理事等，被交通运输部聘为财会专家咨询委员会委员、被财政部聘为政府会计准则委员会咨询专家。2015年5月至今任本公司独立董事。
钟刚	现任华东政法大学经济法学院副教授、华东政法大学竞争法研究所主任，兼任上海市君悦律师事务所律师、江苏九鼎新材料股份有限公司独立董事，为瑞士比较法研究所访问学者。2015年5月至今任本公司独立董事。
刘培森	历任江西昌河汽车股份有限公司、中昌海运股份有限公司独立董事；现任上海英达国际人才有限公司任董事长兼总经理，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事，熊猫乳品集团股份有限公司独立董事。
沈捷英	现任上海北方企业（集团）有限公司工会主席，西藏城市发展投资股份有限公司监事长。
吴素芬	历任西藏城市发展投资股份有限公司职工监事；现任西藏城市发展投资股份有限公司监事。
潘梦芝	历任上海昶纬投资管理有限公司法务助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司法务、职工监事。
廖婷	历任上海北方城市发展投资有限公司投资发展部经理助理、综合管理部经理助理、副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司职工监事；现任上海闸北北方小额贷款股份有限公司董事，西藏城市发展投资股份有限公司财务总监。
于隽隽	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部员工、经理助理、副经理、经理、总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
王柏东	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
程晓林	历任上海北方企业（集团）有限公司员工、部门助理，西藏城市发展投资股份有限公司部门负责人、总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理，西藏国能矿业发展有限公司监事。
刘颖	历任西藏城市发展投资股份有限公司员工、证券事务代表，现任西藏城市发展投资股份有限公司董事会秘书。
符蓉	历任西藏城市发展投资股份有限公司证券事务代表、董事会秘书，湖南高新创业投资管理有限公司董事会秘书、西藏城市发展投资股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

□适用 √不适用

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
朱贤麟	北京北方国能科技有限公司	法定代表人、董事长
	金昌北方国能锂业有限公司	董事
	陕西国能新材料有限公司	法定代表人、董事长
	上海北方企业（集团）有限公司	法定代表人、董事长
	上海北方企业集团投资管理有限公司	法定代表人、执行董事
	上海新欣商厦有限公司	董事
	西藏国能矿业发展有限公司	董事
曾云	金昌北方国能锂业有限公司	法定代表人、董事长
	上海新欣商厦有限公司	董事
	西藏国能矿业发展有限公司	法定代表人、董事长
	西藏旺盛投资有限公司	副董事长
	上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	董事
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	法定代表人、董事长
陈卫东	上海北方企业（集团）有限公司	董事兼总经理
	上海星舜置业有限公司	董事
	上海中油梅山海宁加油站有限公司	董事
宋彭生	西藏国能矿业发展有限公司	技术顾问
王信菁	上海北方企业（集团）有限公司	董事、总会计师
邵瑞庆	上海立信会计学院	教授、博士生导师
	中国光大银行股份有限公司	独立董事
	上海国际港务（集团）股份有限公司	独立董事
	中国东方航空股份有限公司	独立董事
魏飞	清华大学化工系	教授

钟刚	华东政法大学经济法学院	副教授
	上海柏年律师事务所	律师
	江苏华灿电讯集团股份有限公司	独立董事
	江苏九鼎新材料股份有限公司	独立董事
	上海沃施园艺股份有限公司	独立董事
刘培森	上海英达国际人才有限公司	董事长
	熊猫乳品集团股份有限公司	独立董事
沈捷英	上海北方企业（集团）有限公司	工会主席
于隽隽	北京北方国能科技有限公司	董事
	陕西国能新材料有限公司	董事
	金昌北方国能锂业有限公司	董事兼总经理
	西藏国能矿业发展有限公司	董事
程晓林	西藏国能矿业发展有限公司	监事
廖婷	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	董事
在其他单位任职情况的说明	无	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交董事会和股东大会审核后执行；公司高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交公司董事会审核后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营状况，并参照市场上同行业平均薪酬水平，根据相关人员的岗位职责和工作业绩等因素，依照责、权、利相结合的原则综合确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 756.78 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 756.78 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
符蓉	董事会秘书	离任	离任
刘颖	董事会秘书	聘任	新聘

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	17
主要子公司在职员工的数量	266
在职员工的数量合计	283
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	10
销售人员	85
技术人员	60
财务人员	40
行政人员	41
酒店服务人员	47
合计	283
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	149
专科及以下	134
合计	283

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

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

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	266,299 小时
劳务外包支付的报酬总额	703.21 万元

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

具体内容如下：

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

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

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并分别规范了专门委员会议事规则，在专门委员会的组成、议事程序和决策程序上进行规范的约束，各专门委员会的作用得到了真正的发挥和进一步的加强。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

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

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

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 30 日	http://www.sse.com.cn/	2019 年 1 月 31 日
2018 年年度股东大会	2019 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn/	2019 年 4 月 23 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱贤麟	否	7	7	6	0	0	否	2
曾云	否	7	7	6	0	0	否	2
陈卫东	否	7	7	6	0	0	否	2
宋彭生	否	7	7	6	0	0	否	1
王信菁	否	7	7	6	0	0	否	2
魏飞	否	7	7	6	0	0	否	1
邵瑞庆	是	7	7	6	0	0	否	2
钟刚	是	7	7	6	0	0	否	2
刘培森	是	7	7	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2019 年内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》。详见公司于 2020 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《2019 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易所
西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券	15 藏城投	122491	2015 年 10 月 15 日	2022 年 10 月 15 日	900,000,000.00	5.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 15 日。公司于 2019 年 10 月 15 日按时足额兑付公司债券利息到相关账户。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国银河证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2-6 层
	联系人	邱甲璐
	联系电话	010-66568400
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1565 号 A 座 103 室 K-22

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司债券募集资金扣除发行费用后，已全部用于偿还全资孙公司上海国投置业有限公司银行贷款，调整债务结构。公司债券募集资金使用与募集说明书的约定一致，根据《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等有关制度定和本公司募集资金管理办法，公司对募集资金实行专户存储，对募集资金的使用严格履行内部审批程序，确保专款专用。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

2019 年 5 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2019]100113】，维持本公司“AA”的主体长期信用等级，评级展望维持“稳定”，同时维持“15 藏城投”“AA”的债项信用等级。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司债券报告期内未采取增信措施。公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司债券的本息偿付提供了可靠的保障。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人为中国银河证券股份有限公司。报告期内，中国银河证券股份有限公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》及《公司债券受托管理人执业行业准则》等法律法规的要求以及《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，维护债券持有人的合法权益。中国银河证券股份有限公司于 2019 年 6 月 26 日出具了《西藏城市发展投资股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务年度报告（2018 年度）》，并于 2019 年 6 月 28 日披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	282,762,919.86	214,744,933.18	31.67	本期收入增长较多,利润总额有所增加。
流动比率	1.95	2.95	-33.92	本期末流动负债增长较大,对应流动比率有所下降。
速动比率	0.38	0.55	-31.28	本期末流动负债增长较大,对应速动比率有所下降。
资产负债率 (%)	75.20	72.18	4.18	
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	-37.25	本期借款总额有所增加所致。
利息保障倍数	0.15	0.59	-74.43	本期借款总额增长较多,对应的利息费用有所增加。
现金利息保障倍数	1.12	-1.62		
EBITDA 利息保障倍数	0.20	0.65	-68.52	本期借款总额增长较多,对应的利息费用有所增加。
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

报告期内,公司及控股子公司银行授信额度为 74.9 亿元,贷款余额为 48.42 亿元,偿还银行贷款 5.09 亿元,未发生贷款展期、减免情形。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内,公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容,合规使用募集资金,未有损害债券投资者利益的情况发生。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

审计意见

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

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

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。

关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）房地产开发项目的收入确认</p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（二十三）所述，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：（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。如财务报表附注五、（三十二）所述，于 2019 年度，公司营业收入为人民币 134,382.00 万元，其中房地产开发产品收入为人民币 111,875.83 万元，房地产开发项目的收入约占公司收入的 83.25%。由于公司的房地产开发项目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；此外房地产开发项目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，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；②就本年确认房产销售收入的项目，检查和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产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房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，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p>（二）存货减值准备</p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注三、（十一）、附注五、（五）所述，截止 2019 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 960,759.43 万元，占公司总资产比例约 68.97%。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</p>	<p>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</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>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评估识别为关键审计事项。</p>	<p>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关键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。</p>

其他信息

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

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：韩频（项目合伙人）

中国注册会计师：郑钢

中国·上海

2020 年 4 月 23 日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,562,868,311.21	366,570,006.59
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		53,262,469.99	169,674,016.76
应收款项融资			
预付款项		11,330,224.87	28,273,872.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		367,770,920.15	414,543,233.47
其中：应收利息			5,543,645.85
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		9,607,594,306.82	8,019,343,634.97
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		283,077,308.85	849,616,585.19
流动资产合计		11,885,903,541.89	9,848,021,349.82
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			17,100,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		198,645,730.44	209,687,765.08
其他权益工具投资		130,411,508.71	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		65,796,091.33	77,890,680.29
固定资产		1,261,273,929.89	1,145,552,190.59
在建工程		34,095,952.26	140,014,263.95
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		241,567,201.20	247,698,297.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		67,683,474.64	77,430,486.61
递延所得税资产		44,444,656.73	35,998,783.11
其他非流动资产			70,500,000.00
非流动资产合计		2,043,918,545.20	2,021,872,466.65
资产总计		13,929,822,087.09	11,869,893,816.47
流动负债:			
短期借款		501,239,631.92	200,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,144,977,201.42	921,801,887.89
预收款项		1,655,354,900.81	797,830,702.76
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		4,254,047.54	3,852,884.02
应交税费		144,747,077.56	76,874,603.47
其他应付款		953,723,500.35	1,082,990,507.48
其中: 应付利息			19,769,818.12
应付股利			
应付手续费及佣金			

应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,623,584,104.53	250,500,000.00
其他流动负债		6,592,177.58	6,853,451.20
流动负债合计		6,034,472,641.71	3,340,704,036.82
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		3,477,018,813.46	4,329,500,000.00
应付债券		907,372,056.75	896,116,790.60
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		30,051,855.37	1,880,139.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,414,442,725.58	5,227,496,930.43
负债合计		10,448,915,367.29	8,568,200,967.25
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,641,646,749.09	1,641,646,749.09
减：库存股			
其他综合收益		84,983,631.53	
专项储备			
盈余公积		13,907,142.25	7,993,456.37
一般风险准备			
未分配利润		925,991,853.80	837,826,164.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,486,190,120.67	3,307,127,114.38
少数股东权益		-5,283,400.87	-5,434,265.16
所有者权益（或股东权益）合计		3,480,906,719.80	3,301,692,849.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,929,822,087.09	11,869,893,816.47

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：西藏城市发展投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	----	------------------	------------------

流动资产：			
货币资金		230,721,824.51	53,240,478.82
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		119,865,042.26	79,707,939.63
应收款项融资			
预付款项		3,699,107.82	19,145,415.28
其他应收款		4,530,369,036.04	3,352,572,356.63
其中：应收利息			5,543,645.85
应收股利		172,852,972.63	172,852,972.63
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,751,588.14	430,435,159.13
流动资产合计		4,886,406,598.77	3,935,101,349.49
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,894,832,083.78	2,916,979,631.04
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		11,375.85	38,863.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
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			70,500,000.00
非流动资产合计		2,894,843,459.63	2,987,518,494.87
资产总计		7,781,250,058.40	6,922,619,844.36
流动负债：			
短期借款		501,239,631.92	200,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款		636,357.52	741,297.02
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		146,175.00	686,175.00
应交税费		2,662,303.22	2,002,566.82
其他应付款		1,438,262,710.40	869,827,993.30
其中：应付利息			14,134,512.47
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,007,664,722.23	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,950,611,900.29	1,123,258,032.14
非流动负债：			
长期借款		327,707,037.20	1,300,000,000.00
应付债券		907,372,056.75	896,116,790.60
其中：优先股			
永续债			
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		1,235,079,093.95	2,196,116,790.60
负债合计		4,185,690,994.24	3,319,374,822.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,489,570,263.50	2,489,570,263.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		53,808,069.69	53,347,174.32
未分配利润		232,519,986.97	240,666,839.80
所有者权益（或股东权益）合计		3,595,559,064.16	3,603,245,021.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,781,250,058.40	6,922,619,844.36

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		1,343,819,998.30	1,176,955,736.42
其中:营业收入		1,343,819,998.30	1,176,955,736.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,160,514,815.74	1,054,696,099.57
其中:营业成本		763,539,606.21	664,418,909.35
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		143,093,851.09	114,758,278.37
销售费用		98,768,960.67	103,663,213.35
管理费用		111,461,161.75	101,014,683.19
研发费用			
财务费用		43,651,236.02	70,841,015.31
其中:利息费用		57,516,626.31	88,215,655.04
利息收入		16,314,358.92	18,505,521.75
加:其他收益		170,160.79	1,050,000.00
投资收益(损失以“-”号填列)		-10,553,434.03	-1,355,891.92
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-18,442,034.64	-27,598,853.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,163,600.61	26,242,961.26
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-1,661,094.67	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-2,343,397.17	-6,846,463.06
资产处置收益(损失以“-”号填列)		73,740.06	701,356.88
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		168,991,157.54	115,808,638.75
加:营业外收入		592,543.35	1,897,128.17
减:营业外支出		694,749.98	11,437,226.31
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		168,888,950.91	106,268,540.61
减:所得税费用		62,363,800.70	8,569,739.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		106,525,150.21	97,698,800.66

(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		106,525,150.21	97,698,800.66
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“—”号填列)		106,374,285.92	104,220,380.58
2. 少数股东损益 (净亏损以“—”号填列)		150,864.29	-6,521,579.92
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,120,299.91	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		6,120,299.91	
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		6,120,299.91	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		112,494,585.83	104,220,380.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		150,864.29	-6,521,579.92
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.13	0.13
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.13	0.13

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

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		72,954,989.65	76,636,313.51
减：营业成本		40,075,729.80	72,126,824.43
税金及附加		875,711.65	262,420.24
销售费用		3,071,419.27	2,008,092.68
管理费用		14,444,080.51	26,526,057.67
研发费用			
财务费用		-11,380,039.89	36,628,151.37
其中：利息费用		165,094,560.09	170,361,139.77
利息收入		176,524,649.18	134,332,471.50
加：其他收益			1,050,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-20,983,946.65	163,658,991.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-22,147,547.26	-30,894,724.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,163,600.61	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		591.94	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-7,186,533.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）		74,220.10	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,958,953.70	96,607,224.63
加：营业外收入			400.00
减：营业外支出		350,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,608,953.70	96,607,624.63
减：所得税费用			17,591.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,608,953.70	96,590,032.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,608,953.70	96,590,032.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		4,608,953.70	96,590,032.65
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.01	0.12
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.01	0.12

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,299,144,679.26	1,029,227,652.37
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			

收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		11,957,998.74	
收到其他与经营活动有关的现金		59,809,310.97	133,501,234.26
经营活动现金流入小计		2,370,911,988.97	1,162,728,886.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,646,885,594.60	1,818,832,398.16
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		68,930,791.27	44,187,614.51
支付的各项税费		191,126,314.16	181,833,764.71
支付其他与经营活动有关的现金		99,298,917.83	147,895,518.00
经营活动现金流出小计		2,006,241,617.86	2,192,749,295.38
经营活动产生的现金流量净额		364,670,371.11	-1,030,020,408.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		630,000,000.00	580,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,867,246.46	50,021,189.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		94,873.79	818,772.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		83,302,746.45	361,200,000.00
投资活动现金流入小计		726,264,866.70	992,039,962.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		230,117,556.05	192,560,930.59
投资支付的现金		10,600,000.00	1,241,317,094.23
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		240,717,556.05	1,433,878,024.82
投资活动产生的现金流		485,547,310.65	-441,838,062.76

量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,670,700,000.00	1,611,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			123,870,000.00
筹资活动现金流入小计		1,670,700,000.00	1,734,870,000.00
偿还债务支付的现金		858,625,000.00	1,227,112,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		361,198,947.00	390,426,923.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		102,138,338.08	233,795,762.75
筹资活动现金流出小计		1,321,962,285.08	1,851,335,185.76
筹资活动产生的现金流量净额		348,737,714.92	-116,465,185.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,198,955,396.68	-1,588,323,657.27
加：期初现金及现金等价物余额		363,125,514.53	1,951,449,171.80
六、期末现金及现金等价物余额		1,562,080,911.21	363,125,514.53

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		244,002.00	20,926,319.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,563,511.84	93,283,679.39
经营活动现金流入小计		10,807,513.84	114,209,999.00
购买商品、接受劳务支付的现金		26,191,372.60	96,056,044.08
支付给职工及为职工支付的现金		15,339,434.12	10,756,413.23
支付的各项税费		2,916,907.00	2,320,777.57
支付其他与经营活动有关的现金		8,596,050.05	18,452,166.09
经营活动现金流出小计		53,043,763.77	127,585,400.97
经营活动产生的现金流量净		-42,236,249.93	-13,375,401.97

额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	430,000,000.00	450,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,707,246.46	43,078,971.62	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	916,880,882.56	1,764,210,000.00	
投资活动现金流入小计	1,353,688,129.02	2,257,288,971.62	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		911,317,094.23	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	1,178,027,658.72	970,550,400.00	
投资活动现金流出小计	1,178,027,658.72	1,881,867,494.23	
投资活动产生的现金流量净额	175,660,470.30	375,421,477.39	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	912,500,000.00	200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	912,500,000.00	200,000,000.00	
偿还债务支付的现金	629,125,000.00	890,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,464,498.30	180,032,344.83	
支付其他与筹资活动有关的现金	84,853,376.38	144,278,983.34	
筹资活动现金流出小计	868,442,874.68	1,214,311,328.17	
筹资活动产生的现金流量净额	44,057,125.32	-1,014,311,328.17	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	177,481,345.69	-652,265,252.75	
加：期初现金及现金等价物余额	53,240,478.82	705,505,731.57	
六、期末现金及现金等价物余额	230,721,824.51	53,240,478.82	

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减: 库存 股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			其他
	优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年 期末余 额	819,660,7 44.00				1,641,646,74 9.09			7,993,456. 37		837,826,164 .92		3,307,127,11 4.38	-5,434,265 .16	3,301,692,84 9.22
加:会计 政策变 更						78,863,331 .62						78,863,331.6 2		78,863,331.6 2
前 期差 错更 正														
同 一控 制下 企业 合并														
其 他														
二、本年 期初余 额	819,660,7 44.00				1,641,646,74 9.09	78,863,331 .62		7,993,456. 37		837,826,164 .92		3,385,990,44 6.00	-5,434,265 .16	3,380,556,18 0.84
三、本期 增减变 动金额 (减少 以						6,120,299. 91		5,913,685. 88		88,165,688. 88		100,199,674. 67	150,864.29	100,350,538. 96

“一” 号填列)													
(一)综合 收益 总额						6,120,299. 91			106,374,285. .92		112,494,585. 83	150,864.29	112,645,450. 12
(二)所 有者投 入和减 少资本													
1. 所有 者投入 的普通 股													
2. 其他 权益工 具持有 者投入 资本													
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额													
4. 其他													
(三)利 润分配							5,913,685. 88	-18,208,597 .04		-12,294,911. 16			-12,294,911. 16
1. 提取 盈余公 积							5,913,685. 88	-5,913,685. 88					
2. 提取 一般风 险准备													
3. 对所 有者(或 股东)的 分配								-12,294,911 .16		-12,294,911. 16			-12,294,911. 16

4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其															

2019 年年度报告

他														
四、本期末余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09		84,983,631.53		13,907,142.25		925,991,853.80		3,486,190,120.67	-5,283,400.87	3,480,906,719.80

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	819,660,744.00				1,642,477,544.79				5,655,029.05		744,140,819.10		3,211,934,136.94	797,119.02	3,212,731,255.96
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	819,660,744.00				1,642,477,544.79				5,655,029.05		744,140,819.10		3,211,934,136.94	797,119.02	3,212,731,255.96
三、本期增减变动金					-830,795.70				2,338,427.32		93,685,345.82		95,192,977.44	-6,231,384.18	88,961,593.26

备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	819,660,744.00			1,641,646,749.09			7,993,456.37	837,826,164.92		3,307,127,114.38	-5,434,265.16	3,301,692,849.22	

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									460,895.37	-8,146,852.83	-7,685,957.46
（一）综合收益总额										4,608,953.70	4,608,953.70

(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								460,895.37	-12,755,806.53	-12,294,911.16	
1. 提取盈余公积								460,895.37	-460,895.37		
2. 对所有者(或股东)的分配									-12,294,911.16	-12,294,911.16	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50			53,808,069.69	232,519,986.97	3,595,559,064.16	

2019 年年度报告

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	819,660, 744.00				2,489,5 70,263. 50				45,637, 727.21	159,982 ,861.70	3,514,8 51,596. 41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	819,660, 744.00				2,489,5 70,263. 50				45,637, 727.21	159,982 ,861.70	3,514,8 51,596. 41
三、本期增减变动金额（减 少以“-”号填列）									7,709,4 47.11	80,683, 978.10	88,393, 425.21
（一）综合收益总额										96,590, 032.65	96,590, 032.65
（二）所有者投入和减少资 本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入 资本											
3. 股份支付计入所有者权益 的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									7,709,4 47.11	-15,906 ,054.55	-8,196, 607.44
1. 提取盈余公积									7,709,4 47.11	-7,709, 447.11	
2. 对所有者（或股东）的分 配										-8,196, 607.44	-8,196, 607.44
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股											

2019 年年度报告

本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	819,660, 744.00				2,489,5 70,263. 50				53,347, 174.32	240,666 ,839.80	3,603,2 45,021. 62

法定代表人：朱贤麟

主管会计工作负责人：廖婷 会计机构负责人：李晓帅

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014年9月26日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]986号《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司非公开发行不超过156,726,500股新股。本次发行最终价格确定为9.74元/股，发行股票数量153,508,665股，募集资金总额为1,495,174,397.10元，扣除发行费用总额24,952,910.39元后，公司募集资金净额为1,470,221,486.71元，其中计入注册资本人民币为153,508,665.00元，计入资本公积1,316,712,821.71元。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，于2014年10月31日出具信会师报字（2014）114487号《验资报告》；本次

发行新增股份已于 2014 年 11 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币 729,213,663.00 元。

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

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

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

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

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

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 23 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

子公司名称
上海和田城市建设开发公司
上海国投置业有限公司
上海地产北方建设有限公司
上海越秀置业有限公司

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

内容如下：

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、合并范围

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

2、合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得

原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“十三、长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 应收账款的预期信用损失的会计估计

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

（1） 按单项计提坏账准备

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

（2） 按组合计提坏账准备

（1） 项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
--------	---------	-------------

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

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

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

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

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

组合 2	单独进行减值测试
组合 3	单独进行减值测试
组合 4	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由

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

坏账准备的计提方法

结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

1、 其他应收款的预期信用损失的会计估计

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

(1) 按单项计提坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备

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

其中，账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率具体估计如下：

账龄	其他应收款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1
1-2 年	5

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准:

单项金额重大的具体标准为: 金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

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

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

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

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	30

账龄	其他应收款计提比例(%)
4-5年	50
5年以上	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由

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

坏账准备的计提方法

结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

15. 存货

适用 不适用

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用地的土地核算方法:

纯土地开发项目, 其费用支出单独构成土地开发成本;

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施: 按受益比例确定标准分配计入商品房成本;

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

8、 维修基金的核算方法

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

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

18. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

19. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

20. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定**(1) 企业合并形成的长期股权投资**

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

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

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

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

30. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

31. 合同负债**(1). 合同负债的确认方法**

□适用 √不适用

32. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

33. 租赁负债

适用 不适用

34. 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

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

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

35. 股份支付

适用 不适用

36. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

37. 收入**(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

1、 销售商品收入确认的一般原则：

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

2、 房地产销售具体原则

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

3、 客房餐饮收入具体原则

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

4、 商业零售业务收入具体原则

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

38. 合同成本

□适用 √不适用

39. 政府补助

√适用 □不适用

1、 类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

40. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

41. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

42. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

43. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	第八届董事会第十六次（定期）会议	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 169,674,016.76 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 921,801,887.89 元。
非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	第八届董事会第十六次（定期）会议	可供出售金融资产：减少 17,100,000.00 元；其他权益工具投资：增加 122,251,108.82 元。
可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	第八届董事会第十六次（定期）会议	货币资金：增加 630,000,000.00 元 其他流动资产：减少 630,000,000.00 元

其他说明

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

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

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

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	366,570,006.59	996,570,006.59	630,000,000.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	169,674,016.76	169,674,016.76	
应收款项融资			
预付款项	28,273,872.84	28,273,872.84	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	414,543,233.47	414,543,233.47	
其中：应收利息	5,543,645.85	5,543,645.85	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	8,019,343,634.97	8,019,343,634.97	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		70,500,000.00	70,500,000.00
其他流动资产	849,616,585.19	219,616,585.19	-630,000,000.00
流动资产合计	9,848,021,349.82	9,918,521,349.82	70,500,000.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产	17,100,000.00		-17,100,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	209,687,765.08	209,687,765.08	
其他权益工具投资		122,251,108.82	122,251,108.82
其他非流动金融资产			
投资性房地产	77,890,680.29	77,890,680.29	
固定资产	1,145,552,190.59	1,145,552,190.59	
在建工程	140,014,263.95	140,014,263.95	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	247,698,297.02	247,698,297.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	77,430,486.61	77,430,486.61	
递延所得税资产	35,998,783.11	35,998,783.11	
其他非流动资产	70,500,000.00		-70,500,000.00
非流动资产合计	2,021,872,466.65	2,056,523,575.47	34,651,108.82
资产总计	11,869,893,816.47	11,975,044,925.29	105,151,108.82
流动负债:			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	921,801,887.89	921,801,887.89	
预收款项	797,830,702.76	797,830,702.76	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	3,852,884.02	3,852,884.02	
应交税费	76,874,603.47	76,874,603.47	
其他应付款	1,082,990,507.48	1,082,990,507.48	
其中: 应付利息	19,769,818.12	19,769,818.12	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	250,500,000.00	250,500,000.00	
其他流动负债	6,853,451.20	6,853,451.20	
流动负债合计	3,340,704,036.82	3,340,704,036.82	

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,329,500,000.00	4,329,500,000.00	
应付债券	896,116,790.60	896,116,790.60	
其中：优先股			
永续债			
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	1,880,139.83	28,167,917.03	26,287,777.20
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,227,496,930.43	5,253,784,707.63	26,287,777.20
负债合计	8,568,200,967.25	8,594,488,744.45	26,287,777.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	819,660,744.00	819,660,744.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,641,646,749.09	1,641,646,749.09	
减：库存股			
其他综合收益		78,863,331.62	78,863,331.62
专项储备			
盈余公积	7,993,456.37	7,993,456.37	
一般风险准备			
未分配利润	837,826,164.92	837,826,164.92	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,307,127,114.38	3,385,990,446.00	78,863,331.62
少数股东权益	-5,434,265.16	-5,434,265.16	
所有者权益（或股东权益） 合计	3,301,692,849.22	3,380,556,180.84	78,863,331.62
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	11,869,893,816.47	11,975,044,925.29	105,151,108.82

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	53,240,478.82	483,240,478.82	430,000,000.00
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	79,707,939.63	79,707,939.63	
应收款项融资			
预付款项	19,145,415.28	19,145,415.28	
其他应收款	3,352,572,356.63	3,352,572,356.63	
其中: 应收利息	5,543,645.85	5,543,645.85	
应收股利	172,852,972.63	172,852,972.63	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		70,500,000.00	70,500,000.00
其他流动资产	430,435,159.13	435,159.13	-430,000,000.00
流动资产合计	3,935,101,349.49	4,005,601,349.49	70,500,000.00
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,916,979,631.04	2,916,979,631.04	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	38,863.83	38,863.83	
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	70,500,000.00		-70,500,000.00
非流动资产合计	2,987,518,494.87	2,917,018,494.87	-70,500,000.00
资产总计	6,922,619,844.36	6,922,619,844.36	
流动负债:			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	741,297.02	741,297.02	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	686,175.00	686,175.00	
应交税费	2,002,566.82	2,002,566.82	
其他应付款	869,827,993.30	869,827,993.30	
其中：应付利息	14,134,512.47	14,134,512.47	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,123,258,032.14	1,123,258,032.14	
非流动负债：			
长期借款	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	
应付债券	896,116,790.60	896,116,790.60	
其中：优先股			
永续债			
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	2,196,116,790.60	2,196,116,790.60	
负债合计	3,319,374,822.74	3,319,374,822.74	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	819,660,744.00	819,660,744.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,489,570,263.50	2,489,570,263.50	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	53,347,174.32	53,347,174.32	
未分配利润	240,666,839.80	240,666,839.80	
所有者权益（或股东权益）合计	3,603,245,021.62	3,603,245,021.62	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,922,619,844.36	6,922,619,844.36	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	366,570,006.59	货币资金	摊余成本	366,570,006.59
应收账款	摊余成本	169,674,016.76	应收账款	摊余成本	169,674,016.76
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	414,543,233.47	其他应收款	摊余成本	414,543,233.47
其他流动资产	摊余成本	630,000,000.00	货币资金	摊余成本	630,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	17,100,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	122,251,108.82
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000.00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000.00

母公司：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	53,240,478.82	货币资金	摊余成本	53,240,478.82
应收账款	摊余成本	79,707,939.63	应收账款	摊余成本	79,707,939.63
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

原金融工具准则			新金融工具准则		
其他应收款	摊余成本	3,352,572, 356.63	其他应收款	摊余成本	3,352,572, 356.63
其他流动资产	摊余成本	430,000.00 0.00	货币资金	摊余成本	430,000.00 0.00
其他非流动资产	摊余成本	70,500,000 .00	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,500,000 0.00

44. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

注 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：根据藏国税函[1996]019 号文批准，母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%；孙公司上海越秀置业有限公司所得税税率为 20%；其他公司所得税税率为 25%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

2. 税收优惠

适用 不适用

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

2、根据财税〔2019〕13号，“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”孙公司上海越秀置业遇险公司所得税率为20%。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	218,112.21	487,312.79
银行存款	1,522,862,798.00	362,638,200.74
其他货币资金	39,787,401.00	633,444,493.06
合计	1,562,868,311.21	996,570,006.59
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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

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

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	9,377,372.36
1 年以内小计	9,377,372.36
1 至 2 年	8,793,693.00
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	35,533,223.15
4 至 5 年	917,165.00
5 年以上	4,749,758.91
合计	59,371,212.42

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,643,852.00	6.14	3,643,852.00	100.00		3,643,852.00	2.08	3,643,852.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	55,727,360.42	93.86	2,464,890.43	4.42	53,262,469.99	171,824,691.75	97.92	2,150,674.99	1.25	169,674,016.76
其中：										
信用风险特征组合	13,666,524.19	23.02	2,464,890.43	18.04	11,201,633.76					
其他组合	42,060,836.23	70.84			42,060,836.23	171,824,691.75	97.92	2,150,674.99	1.25	169,674,016.76
合计	59,371,212.42	100.00	6,108,742.43		53,262,469.99	175,468,543.75	100.00	5,794,526.99		169,674,016.76

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
临汾名城某租户	695,903.00	695,903.00	100.00	无法收回
丹牛（上海）投资管理有限公司	249,927.00	249,927.00	100.00	无法收回
上海闸北区尊银金融教育进修学校	369,702.00	369,702.00	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	990,000.00	990,000.00	100.00	无法收回
上海博豪置业发展有限公司	660,296.00	660,296.00	100.00	无法收回
上海百棵药业有限公司	297,536.00	297,536.00	100.00	无法收回
北方佳苑某租户	33,400.00	33,400.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	44,000.00	44,000.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	43,661.00	43,661.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	52,000.00	52,000.00	100.00	无法收回
临汾名城某租户	207,427.00	207,427.00	100.00	无法收回
合计	3,643,852.00	3,643,852.00	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

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

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

信用风险特征组合:

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

其他组合:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海市静安区建设和管理委员会 (注 1)	39,140,695.03		
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室 (注 2)	2,729,785.01		
中国建设银行 (注 3)	190,356.19		
合计	42,060,836.23		

注 1: 系向静安区建交委收取的和源名城二期及和源馨苑房款。

注 2: 系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注 3: 期后已收回。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,643,852.00	3,643,852.00				3,643,852.00
信用风险特征组合	2,150,674.99	2,150,674.99	386,520.90	72,305.46		2,464,890.43
合计	5,794,526.99	5,794,526.99	386,520.90	72,305.46		6,108,742.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海市静安区建设和管理委员会	39,140,695.03	65.93	
佘山和园某客户	6,220,000.00	10.48	311,000.00
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	2,729,785.01	4.60	
北方佳苑某客户	1,795,000.00	3.02	89,750.00
上海宝鼎物业管理有限公司	976,500.00	1.64	9,765.00
合计	50,861,980.04	85.67	410,515.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

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

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		5,543,645.85
债券投资		
合计		5,543,645.85

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	13,159,579.62
1 年以内小计	13,159,579.62
1 至 2 年	120,199,996.96
2 至 3 年	48,982,108.94
3 年以上	
3 至 4 年	45,651,804.88
4 至 5 年	141,675,319.60
5 年以上	16,860,494.39
合计	386,529,304.39

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	17,411,505.01			17,411,505.01
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,350,368.49			1,350,368.49
本期转回	3,489.26			3,489.26

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日 余额	18,758,384.24			18,758,384.24

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海市静安区建设和管理委员会	动迁成本及相关资金占用费	309,403,868.47	0-5年	80.05	
静安区财政局	动迁成本及相关资金占用费	41,317,745.08	4-5年	10.69	
建信信托有限责任公司	其他	5,000,000.00	2-4年	1.29	1,100,000.00
陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心	备用金、保证金及押金	2,307,378.00	1-3年	0.60	131,035.80

西安秦华天然气有限公司	备用金、保证金及押金	1,760,130.00	1-2 年	0.46	88,006.50
合计		359,789,121.55		93.09	1,319,042.30

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	115,285,259.92	2,623,397.17	112,661,862.75	88,173,057.88	280,000.00	87,893,057.88
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	7,593,030,338.60		7,593,030,338.60	6,398,762,570.98		6,398,762,570.98
开发产品	1,502,645,348.27		1,502,645,348.27	1,137,894,381.68		1,137,894,381.68
拟开发土地	399,256,757.20		399,256,757.20	394,793,624.43		394,793,624.43
合计	9,610,217,703.99	2,623,397.17	9,607,594,306.82	8,019,623,634.97	280,000.00	8,019,343,634.97

(2). 存货跌价准备

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	280,000.00	2,343,397.17				2,623,397.17
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本						
开发产品						
拟开发土地						
合计	280,000.00	2,343,397.17				2,623,397.17

(4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

报告期末存货资本化余额为 1,332,920,802.73 元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
委托贷款		70,500,000.00
合计		70,500,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴待抵扣税金	283,077,308.85	219,616,585.19
合计	283,077,308.85	219,616,585.19

其他说明

无

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海	36,81	10,60		3,705			-3,20			47,92	
闸北	9,204	0,000		,512.			0,000			4,717	
北方	.96	.00		62			.00			.58	
小额											

贷款股份有限公司											
西藏国能矿业发展有限公司	159,328,337.17			-19,219,330.91						140,109,006.26	
西藏旺盛投资有限公司	11,030,945.39			-418,938.79						10,612,006.60	
陕西国能新材料有限公司	9,816,592.56			-2,509,277.56						7,307,315.00	7,307,315.00
赛特（上海）商业管理有限公司											
小计	216,995,080.08	10,600,000.00		-18,442,034.64			-3,200,000.00			205,953,045.44	7,307,315.00
合计	216,995,080.08	10,600,000.00		-18,442,034.64			-3,200,000.00			205,953,045.44	7,307,315.00

其他说明
无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海农村商业银行	119,000,000.00	110,000,000.00
上海星舜置业有限公司	9,231,436.48	10,090,796.65
七浦路服装批发市场有限公司	180,072.23	160,312.17
上海和诚房地产有限公司（注）	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	130,411,508.71	122,251,108.82

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

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

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	65,796,091.33			65,796,091.33
2. 期初账面价值	77,890,680.29			77,890,680.29

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,261,273,929.89	1,145,552,190.59
固定资产清理		
合计	1,261,273,929.89	1,145,552,190.59

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,250,622,591.90	9,618,715.92	3,824,069.17	281,733.00	1,264,347,109.99
2. 本期增加金额	163,104,855.06	310,484.79			163,415,339.85
(1) 购置		310,484.79			310,484.79
(2) 在建工程转入	163,104,855.06				163,104,855.06
(3) 企业					

合并增加					
3. 本期减少金额	15,466,160.57	24,002.00	515,598.00		16,005,760.57
（1）处置或报废		24,002.00	515,598.00		539,600.00
（2）其他减少	15,466,160.57				15,466,160.57
4. 期末余额	1,398,261,286.39	9,905,198.71	3,308,471.17	281,733.00	1,411,756,689.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	110,636,992.00	4,739,645.53	3,151,989.27	266,292.60	118,794,919.40
2. 本期增加金额	30,822,543.91	1,139,409.99	237,518.06	1,708.08	32,201,180.04
（1）计提	30,822,543.91	1,139,409.99	237,518.06	1,708.08	32,201,180.04
3. 本期减少金额		23,521.96	489,818.10		513,340.06
（1）处置或报废		23,521.96	489,818.10		513,340.06
4. 期末余额	141,459,535.91	5,855,533.56	2,899,689.23	268,000.68	150,482,759.38
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
（1）计提					

3. 本期减少金额					
(1) 处置 或报废					
4. 期末余额					
四、账面 价值					
1. 期末账 面价值	1,256,801,750.48	4,049,665.15	408,781.94	13,732.32	1,261,273,929.89
2. 期初账 面价值	1,139,985,599.90	4,879,070.39	672,079.90	15,440.40	1,145,552,190.59

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	34,095,952.26	140,014,263.95
工程物资		
合计	34,095,952.26	140,014,263.95

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源

2000吨/年纳米碳新材料工程建设项目	7 亿元		32,919,246.76			32,919,246.76	4.70	在建				自有资金
静安万国荟公园	10.8 亿元	140,014,263.95	22,883,409.98	162,897,673.93			100.00	竣工	24,447,712.24	3,116,235.41	4.17	股东借款
合计	17.8 亿元	140,014,263.95	55,802,656.74	162,897,673.93		32,919,246.76			24,447,712.24	3,116,235.41	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

- 适用 不适用
其他说明
适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

- 适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

- 适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

- 适用 不适用
其他说明
适用 不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	土地承包经营权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	223,135,755.62		472,516.95	44,833,195.00	268,441,467.57
2. 本期增加金额			762,881.92		762,881.92
(1) 购置			762,881.92		762,881.92
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	223,135,755.62		1,235,398.87	44,833,195.00	269,204,349.49
二、累计摊销					
1. 期初余额	12,480,050.64			8,263,119.91	20,743,170.55
2. 本期增加金额	4,577,502.36		107,737.89	2,208,737.49	6,893,977.74
(1) 计提	4,577,502.36		107,737.89	2,208,737.49	6,893,977.74
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	17,057,553.00		107,737.89	10,471,857.40	27,637,148.29

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	206,078,202.62		1,127,660.98	34,361,337.60	241,567,201.20
2. 期初账面价值	210,655,704.98		472,516.95	36,570,075.09	247,698,297.02

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润	10,270,452.00	1,655,730.13	1,151,623.24	287,905.81
可抵扣亏损	32,187,030.88	8,046,757.72		
预估成本、费用	49,211,530.82	12,302,882.70	100,997,014.29	25,249,253.57
已计提未支付土地增值税	89,757,144.70	22,439,286.18	41,846,494.88	10,461,623.73
合计	181,426,158.40	44,444,656.73	143,995,132.41	35,998,783.11

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	6,895,912.41	1,723,978.19	7,520,559.32	1,880,139.83

其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	113,311,508.71	28,327,877.18		
合计	120,207,421.12	30,051,855.37	7,520,559.32	1,880,139.83

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

31、其他非流动资产

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
委托贷款				70,500,000.00		
合计				70,500,000.00		

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,000,000.00	
信用借款	300,000,000.00	200,000,000.00
应付利息	1,239,631.92	
合计	501,239,631.92	200,000,000.00

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区住房保障和房屋管理局	85,670,000.00	未付公建配套费
上海建工五建集团有限公司	23,035,308.48	未付工程款
西咸新区泾河新城管委会	21,745,000.00	未付土地承包经营权

通州建总集团有限公司	21,459,153.27	未付工程款
上海二十冶建设有限公司	14,355,769.13	未付工程款
舜杰建设(集团)有限公司	12,859,090.90	未付工程款
合计	179,124,321.78	/

其他说明

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收现房款	497,914,318.66	736,109,491.66
预收预售房款	1,096,129,388.00	
预收租金	760,376.00	108,326.00
预收车位款	59,153,000.00	60,320,845.00
预收住宿款	713,196.41	1,178,440.10
预收其他款项	684,621.74	113,600.00
合计	1,655,354,900.81	797,830,702.76

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,742,900.14	62,145,068.06	61,731,237.45	4,156,730.75
二、离职后福利-设定提存计划	109,983.88	6,255,417.63	6,268,084.72	97,316.79
三、辞退福利		73,537.35	73,537.35	
四、一年内到期的其他福利				

合计	3,852,884.02	68,474,023.04	68,072,859.52	4,254,047.54
----	--------------	---------------	---------------	--------------

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,976,261.92	54,961,590.27	54,659,364.99	3,278,487.20
二、职工福利费		1,346,384.75	1,346,342.64	42.11
三、社会保险费	44,602.19	2,845,729.76	2,842,134.49	48,197.46
其中：医疗保险费	40,480.90	2,395,967.75	2,392,394.04	44,054.61
工伤保险费	1,098.45	53,601.50	54,323.25	376.70
生育保险费	3,022.84	257,794.88	257,051.57	3,766.15
残保金		138,365.63	138,365.63	
四、住房公积金	49,171.00	2,287,079.76	2,288,124.76	48,126.00
五、工会经费和职工教育经费	672,865.03	704,283.52	595,270.57	781,877.98
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	3,742,900.14	62,145,068.06	61,731,237.45	4,156,730.75

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	828,800.48	785,411.13
消费税		
营业税	21,182,724.73	21,182,724.73
企业所得税	24,778,401.25	3,879,523.81
个人所得税	670,281.91	468,764.77
城市维护建设税	2,091,440.57	1,959,518.21
房产税	2,685,816.77	3,113,507.46
土地使用税	767,629.08	653,328.13

土地增值税	90,004,182.58	42,153,246.06
教育费附加	1,425,376.95	1,219,029.25
河道管理费	180,986.27	177,784.04
其他	131,436.97	1,281,765.88
合计	144,747,077.56	76,874,603.47

其他说明：
无

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		19,769,818.12
应付股利		
其他应付款	953,723,500.35	1,063,220,689.36
合计	953,723,500.35	1,082,990,507.48

其他说明：
 适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		7,623,326.48
企业债券利息		11,767,602.75
短期借款应付利息		378,888.89
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		19,769,818.12

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	369,208,809.70	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	23,109,348.61	尚未支付的动迁款
厦门达沃斯投资管理有限公司	53,737,985.47	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	332,040,749.66	项目尚在开发
合计	778,096,893.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,621,250,000.00	250,500,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
应付利息	2,334,104.53	
合计	1,623,584,104.53	250,500,000.00

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
已结转收入但未开票部分税金(注)	6,592,177.58	6,853,451.20
合计	6,592,177.58	6,853,451.20

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

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,643,700,000.00	1,914,500,000.00
保证借款	500,000,000.00	1,415,000,000.00
信用借款	327,125,000.00	1,000,000,000.00
应付利息	6,193,813.46	
合计	3,477,018,813.46	4,329,500,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	819,660,744.00						819,660,744.00

其他说明：

无

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,641,646,749.09			1,641,646,749.09
其他资本公积				
合计	1,641,646,749.09			1,641,646,749.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

系 2018 年公司购买西安和润置业有限公司少数股东 2%股权所调整的资本公积金额。

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91		84,983,631.53
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91		84,983,631.53
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								

其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	78,863,331.62	8,160,399.89			2,040,099.98	6,120,299.91		84,983,631.53

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

0

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	7,993,456.37	5,913,685.88		13,907,142.25
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	7,993,456.37	5,913,685.88		13,907,142.25

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
----	----	----

调整前上期末未分配利润	837,826,164.92	744,140,819.10
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	837,826,164.92	744,140,819.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	106,374,285.92	104,220,380.58
减：提取法定盈余公积	5,913,685.88	2,338,427.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	12,294,911.16	8,196,607.44
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	925,991,853.80	837,826,164.92

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	20,238,164.65	11,481,042.03
职工薪酬	23,703,171.42	9,232,847.68
长期待摊费用摊销	17,581,889.60	
物业费	14,864,616.25	8,421,768.29
水\电\煤气费	4,840,973.57	2,841,407.58
销售代理费	5,770,928.90	51,564,391.89
其他	3,758,003.33	4,763,620.45
展览及策划费	2,118,108.19	10,763,106.79
办公费	1,991,972.70	328,840.25
洗衣成本	821,403.40	811,898.37
客房用品	636,242.54	1,378,509.88
租赁费	595,801.21	
客房清洁费	570,537.70	914,116.16
专业服务费	402,463.90	273,234.72
家具及固定装置	359,102.80	343,032.61
折旧费	328,959.75	24,665.76
保安保洁费	108,236.19	281,725.93
差旅费	59,802.14	186,208.06
业务招待费	18,582.43	37,196.90
交易手续费		15,600.00
合计	98,768,960.67	103,663,213.35

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
静安区国资委-提升财务水平专项		1,050,000.00
进项税加计抵减	170,160.79	
合计	170,160.79	1,050,000.00

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,442,034.64	-27,598,853.18
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		2,560,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,752,971.47
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,725,000.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
委贷收益	1,163,600.61	18,929,989.79
合计	-10,553,434.03	-1,355,891.92

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,844,479.23	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-183,384.56	
合计	1,661,094.67	

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-460,851.94
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	2,343,397.17	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		7,307,315.00
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,343,397.17	6,846,463.06

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置利得或损失	73,740.06	701,356.88
合计	73,740.06	701,356.88

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	106,105.00		106,105.00
违约金收入	320,000.00	991,249.33	320,000.00
其他	166,438.35	905,878.84	166,438.35
合计	592,543.35	1,897,128.17	592,543.35

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	380,000.00	11,380,000.00	380,000.00
其他	314,749.98	41,537.40	314,749.98
诉讼赔偿		7,732.91	
非流动资产毁损报废损失		7,956.00	
合计	694,749.98	11,437,226.31	694,749.98

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	168,888,950.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,333,342.64
子公司适用不同税率的影响	16,311,930.59
调整以前期间所得税的影响	-469,401.13
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,447,507.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,029,335.62
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	35,229,792.47
税法规定的额外可扣除费用	539,963.84
所得税费用	62,363,800.70

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海舜杰投资发展有限公司		123,870,000.00
合计		123,870,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79、现金流量表补充资料**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	106,525,150.21	97,698,800.66
加：资产减值准备	4,004,491.84	6,846,463.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,720,484.75	19,425,990.14
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,893,977.74	4,543,952.41
长期待摊费用摊销	18,806,342.87	919,574.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	16,410,855.62	2,401,360.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	7,956.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	57,516,626.31	88,215,655.04
投资损失（收益以“-”号填列）	10,553,434.03	1,355,891.92
递延所得税资产减少（增加以“-”	-8,445,873.62	-26,699,132.12

号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-156,161.64	-156,161.64
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,206,132,730.23	-1,313,587,784.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-432,919,948.27	-1,616,263,386.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,754,893,721.50	1,705,270,412.51
其他	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	364,670,371.11	-1,030,020,408.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,562,080,911.21	363,125,514.53
减: 现金的期初余额	363,125,514.53	1,951,449,171.80
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,198,955,396.68	-1,588,323,657.27

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

受限制的现金和现金等价物		
--------------	--	--

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	787,400.00	农民工工资保证金保函
应收票据		银行贷款抵押
存货	4,413,724,116.55	银行贷款抵押
固定资产	317,712,672.33	银行贷款抵押
无形资产	71,615,282.00	银行贷款抵押
投资性房地产	25,526,661.08	银行贷款抵押
合计	4,829,366,131.96	/

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	106,105.00		106,105.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

85、 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

九、 在其他主体中的权益**1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市天目中路 380 号 801-11 室	房地产开发、经营，物业管理	100.00		设立或投资
上海和田城市建设开发公司	上海市	天目中路 380 号 2301-04 室	房地产开发，经营，委托销售，旧区改造，城市规划咨询服务，经济信息服务，建筑装潢材料，日用百货，五金交电。		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	天目中路 380 号 2302 室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 801-16 室	房地产开发、经营，物业管理		70.00	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	天目中路 380 号 2301-03 室	房地产开发、经营，物业管理		100.00	设立或投资
上海北方	上海市	上海市松江	房地产开		100.00	设立或投资

广富林置业有限公司		区文汇路1128号501室	发、经营,物业管理			
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海滨城东海大街南侧东海湾和园7号楼2403室	房地产开发、经营,物业管理		100.00	同一控制合并
西安和润置业有限公司(注)	西安市	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售;物业管理		51.00	非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层139室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售,房地产开发		100.00	非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	西安市经开区未央大道豪盛花园B幢9层4号	葡萄的种植、葡萄酒的研发		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城产业孵化中心4号楼3层	房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区		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	西安市		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	西安市		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		100.00		同一控制合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海越秀置业有限公司	17,176,012.60		17,176,012.60	243,548.93		243,548.93	16,785,893.71		16,785,893.71	403,569.05		403,569.05
西安和润置业有限公司	2,345,136.87	9,300,659.45	2,354,437,534.31	1,874,003,466.23	501,583,333.33	2,375,586,799.56	1,709,620,102.72	73,755.66	1,709,693,858.38	1,230,814,190.13	500,000.00	1,730,814,190.13

限公司												
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

其他说明：
无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	西藏国能矿业发展有限公司		西藏国能矿业发展有限公司	
流动资产	89,227,319.43		102,592,341.08	
非流动资产	716,332,865.78		706,149,551.25	
资产合计	805,560,185.21		808,741,892.33	
流动负债	884,002,801.94		769,808,092.20	
非流动负债	800,000.00		71,300,000.00	
负债合计	884,802,801.94		841,108,092.20	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-79,242,616.73		-32,366,199.87	
按持股比例计算的净资产份额	-32,489,472.86		-13,270,141.95	
调整事项	172,598,479.12		172,598,479.12	
—商誉				
—内部交易未实现利润	-7,634,157.50		-7,634,157.50	
—其他	180,232,636.62		180,232,636.62	
对联营企业权益投资的账面价值	140,109,006.26		159,328,337.17	
存在公开报价的联营企业权				

益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	-46,876,416.86		-59,571,970.85
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-46,876,416.86		-59,571,970.85
本年度收到的来自联营企业的股利			

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	58,536,724.18	50,359,427.91
下列各项按持股比例计算的合计数	-	
—净利润	-5,479,632.71	-11,830,680.63
—其他综合收益	-	
—综合收益总额	-5,479,632.71	-11,830,680.63

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

□适用 √不适用

十一、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				

(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			130,411,508.71	130,411,508.71
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			130,411,508.71	130,411,508.71
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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。

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

√适用 □不适用

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。

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

√适用 □不适用

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。

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
权益工具投资	130,411,508.71	净资产法	被投资公司的净资产公允价值	不适用
		上市公司比较法	流动性折价	29.79%

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息：

项目	年初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆交易性金融资产	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	
以公允价值计量且其变动计	122,251,108.82				8,160,399.89					130,411,508.71	

项目	年初余额	转 入 第 三 层 次	转 出 第 三 层 次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于 在报 告期 未持 有的 资产, 计入 损益 的当 期末 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			
入当期 损益的 金融资 产												
一权益 工具投 资	122,251,108.82				8,160,399.89						130,411,508.71	
合计	122,251,108.82				8,160,399.89						130,411,508.71	

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海市静安区国有资产监督管理委员会	海防路 421 号 3 号楼	机关法人		47.78%	47.78%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是上海市静安区国有资产管理委员会

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

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

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海北方企业（集团）有限公司	母公司同一法定代表人
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	公司董事陈卫东兼任上海星舜置业有限公司董事
金昌北方国能锂业有限公司	联营企业的全资子公司
陈卫东	公司董事
王信菁	公司董事
王柏东	公司高管
吴素芬	公司监事

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泉州市上市置业有限公司	758,200,000.00	2022-4-30	2024-4-29	否
上海北方广富林置业有限公司	350,000,000.00	2023-3-2	2025-3-1	否
上海北方广富林置业有限公司	1,000,000,000.00	2023-3-2	2025-3-1	否
上海国投置业有限公司	615,000,000.00	2020-1-30	2022-1-29	否
西安和润置业有限公司	500,000,000.00	2020-8-25	2022-8-24	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海藏投酒店有限公司	100,000,000.00	2020-3-20	2022-3-19	否
上海藏投酒店有限公司	100,000,000.00	2020-2-1	2022-1-31	否
上海北方企业（集团）有限公司	300,000,000.00	2020-1-23	2022-1-22	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	756.78	558.75

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息					
	西藏国能矿业发展有限公司			5,543,645.85	
其他应收款					
	上海海爽实业有限公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
	上海和田城市建设开发公司职工技术协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00
	上海和泰花园物业管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	西藏国能矿业发展有限公司			1,500,000.00	
	西藏旺盛投资有限公司			200,000.00	
	陕西国能新材料有限公司			12,677,488.96	
	上海市静安区国有资产监督管理委员会			784,340.63	

其他流动资产					
	西藏国能矿业发展有限公司			70,500,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	上海北方物业管理有 限公司	5,394,584.10	8,863,579.20
预收账款			
	王信菁	7,837,921.00	7,837,921.00
其他应付款			
	上海星舜置业有限公司	2,536,172.00	6,301,172.00
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
	上海北方企业(集团)有限公司	382,398,500.56	486,970,307.45
	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海北方物业管理有 限公司	279,781.60	279,781.60

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

资产名称	账科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额	借款金	合同编号	产权证编号
						度	额		
						(万元)	(万元)		
北方大厦	固定资产	3,908,233.12	2012.3.22 至 2022.3.11	天目中路 380 号	宁波银行长宁支行	19,000.00	11,450.00	07009D Y012007 6	沪房地 闸字 (2009)第 00085 7号
	投资性房地产	25,526,661.08							
广富林 2-6 号地 块商品住 宅二期项 目土地使 用权	存货	3,548,554,907.95	2018.3.2 至 2023.3.1	广富林 2-6 号 地块商品住宅 二期项目土地 使用权	浦发银 行闸北 支行	31,000.00	31,000.00	“广富林 2-6 号地 块商品住 宅二期” 银团贷款 合同	沪房地 松字 (2010)第 03462 2号
					农商银 行闸北 支行	24,000.00	24,000.00		
					农业银 行广延 路支行	80,000.00	80,000.00		
中兴路 1738 号 全幢房产 及土地	固定资 产	313,804,439.21	2017.12.1 6 至 2032.12.3 1	上海市静安区 中兴路 1738 号全幢房产及 土地	中信银 行股份 有限公 司	45,000.00	42,100.00	(2017) 沪银最抵 字第 201712- 03401号	沪房地 静字 (2016)第 02144 3号
	无形资 产	71,615,282.00							
B-1 地块、 C-3-2 地 块土地使 用权	存货	864,976.92 2.81	2019.4.3 0 至 2022.3.25	B-1 地块、 C-3-2 地块土 地使用权	浦发银 行泉州 分行	1 26,907.0 0	75,820. 00	ZD1761 2019000 00004	泉国用 (2010)第 20047 6号 (B-1

										地块)、 泉国用 (2010)第 20047 7号 (C-3- 2地块)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

北方城投于2009年8月31日接到上海市闸北区人民法院的通知，受理了谢玉林诉北方城投一案。该案具体情况如下：2003年4月8日，上海北方城市发展投资有限公司与谢玉林签订《上海市商品房预售合同》，将位于共和新路111弄永盛苑6幢房屋出售给谢玉林，房屋建筑面积3,085.69平方米，房屋总价款为17,897,002.00元。合同签订以后，由于房屋交付问题双方发生纠纷，谢玉林向上海市闸北区人民法院起诉，要求解除双方签订的《上海市商品房预售合同》，同时要求北方城投退还其已付房款17,897,002.00元及赔偿相关利息损失。

2011年3月18日，上海市闸北区人民法院对本案进行了一审判决，判决北方城投支付原告谢玉林已付案外人违约金损失、交房违约金、未能实际使用房屋损失等费用。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 销售退回

适用 不适用

3、 利润分配情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2020年1月21日,公司孙公司上海国投置业有限公司与兴业银行股份有限公司上海分行签订了XMRZ216032020001号贷款合同,贷款金额共计93,500.00万元,借款自2020年1月21日至2023年1月20日止,利率5.4625%。西藏城市发展投资股份有限公司为该笔贷款提供了保证担保(担保合同号:BZ216032020001),担保债权最高额度为93,500.00万元。

2、2020年1月8日,公司孙公司西安和润置业有限公司与交通银行陕西省分行签订了08200101-1号抵押贷款合同,贷款金额共计100,000.00万元,贷款期限自2020年1月8日至2024年12月31日。抵押资产为陕(2019)西安市不动产权第0024828号土地及在建工程和陕(2019)西安市不动产权第0023357号土地及在建工程。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

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

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

3、孙公司西安和润置业有限公司于 2015 年 11 月与西藏城市发展投资股份有限公司、上海舜杰投资发展有限公司、上海沪总企业发展有限公司签订的《产权交易合同》补充协议约定，动迁回搬面积超过 8 万平方米或动迁货币补偿（扣除居民超面积款）超过 3.3 亿元的部分由上海舜杰承担。截止 2018 年末，动迁货币补偿已超过合同约定。根据西藏城投与上海舜杰签订的《备忘录》，待项目征收成本与土地成本确定后，双方再就征收成本的超支事宜依据实际情况，另行协商。

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

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

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	40,157,102.63
1 至 2 年	79,707,939.63
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	119,865,042.26

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										

按组合计提坏账准备	119,865,042.26	100.00			119,865,042.26	79,707,939.63	100.00			79,707,939.63
其中：										
关联方组合	119,865,042.26	100.00			119,865,042.26	79,707,939.63	100.00			79,707,939.63
合计	119,865,042.26			/	119,865,042.26	79,707,939.63	/		/	79,707,939.63

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：关联方组合

单位：元 币种：人民币

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

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

无

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

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

单位名称	期末余额		坏账准备
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	
合计	119,865,042.26	100.00	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		5,543,645.85
债券投资		
合计		5,543,645.85

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
	4,357,509,188.16
1年以内小计	4,357,509,188.16
1至2年	
2至3年	8,000.00
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	257,000.00
合计	4,357,774,188.16

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及借款	4,357,476,713.66	3,174,130,185.84
其他		
备用金、保证金及押金	297,474.50	304,269.00
合计	4,357,774,188.16	3,174,434,454.84

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	258,716.68			258,716.68
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	400.00			400.00
本期转回	991.93			991.93
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	258,124.75			258,124.75

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	3,174,434,454.83			3,174,434,454.83

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额在本期				
--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	2,698,004,263.57			2,698,004,263.57
本期直接减记	1,514,664,530.24			1,514,664,530.24
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	4,357,774,188.16			4,357,774,188.16

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用风险特征组合	258,716.68	400.00	991.93			258,124.75
关联方组合						
合计	258,716.68	400.00	991.93			258,124.75

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92
对联营、合营企业投资	158,028,327.86	7,307,315.00	150,721,012.86	180,175,875.12	7,307,315.00	172,868,560.12
合计	2,902,139,398.78	7,307,315.00	2,894,832,083.78	2,924,286,946.04	7,307,315.00	2,916,979,631.04

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	1,207,008.95 9.40	1,082,177,030.27		2,289,185,989.67		
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.7 2		48,101,312.72			
泉州市上实置业有限公司	710,598,864. 60		710,598,864.60			
西安和润置业有限公司	5,527,256.55		5,527,256.55			
陕西国能锂业有限公司	202,949,596. 40		202,949,596.40			
上海藏投酒店有限公司	454,925,081. 25			454,925,081.25		
陕西世贸馨城建设开发有限公司	50,000,000.0 0		50,000,000.00			
陕西世贸铭城建设开发有限公司	65,000,000.0 0		65,000,000.00			
合计	2,744,111,07 0.92	1,082,177,030.27	1,082,177,030.27	2,744,111,070.92		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
西藏国能矿业有限公司	159,328,337.17			-19,219,330.91						140,109,006.26
西藏旺盛投资有限公司	11,030,945.39			-418,938.79						10,612,006.60
陕西国能新材料有限公司	9,816,592.56			-2,509,277.56						7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司										
小计	180,175,875.12			-22,147,547.26						158,028,327.86
合计	180,175,875.12			-22,147,547.26						158,028,327.86

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		172,852,972.63
权益法核算的长期股权投资收益	-22,147,547.26	-30,894,724.41
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		2,770,753.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		

处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
委贷收益	1,163,600.61	18,929,989.79
合计	-20,983,946.65	163,658,991.44

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	73,740.06	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	187,528.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易		

性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,163,600.61	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,574.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,320.14	
所得税影响额	-101,563.45	
少数股东权益影响额	-754.24	
合计	1,213,297.28	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.09	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.05	0.13	0.13

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：朱贤麟

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 23 日

修订信息

适用 不适用