

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 2025 年年度报告



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2025年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。本议案经董事会审议通过，尚需提交股东会决议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的主要风险，详细请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理、环境和社会.....	28
第五节	重要事项.....	40
第六节	股份变动及股东情况.....	59
第七节	债券相关情况.....	65
第八节	财务报告.....	75

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、上市公司、西藏城投	指	西藏城市发展投资股份有限公司
控股股东、北方集团	指	上海北方企业（集团）有限公司
实际控制人、静安区国资委	指	上海市静安区国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
会计师事务所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	西藏自治区拉萨市经济开发区博达路A1-10金泰集团办公楼第三层311室
公司注册地址的历史变更情况	报告期内公司注册地址未发生变更
公司办公地址	（拉萨总部）西藏自治区拉萨市经济开发区博达路A1-10金泰集团办公楼第三层311室 （上海）上海市天目中路380号北方大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	（拉萨）850030（上海）200070
公司网址	www.600773sh.com
电子信箱	xzct600773@163.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报（xinpi.cs.com.cn） 证券时报（stcn.com/xinpi） 证券日报（xinpi.zqrb.cn）
------------------	---

公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
	签字会计师姓名	王颀麟、杨琪
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国泰海通证券股份有限公司
	办公地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
	签字的保荐代表人姓名	彭辰、聂绪雯
	持续督导的期间	2024 年 4 月 2 日至 2025 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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	918,676,343.42	1,182,981,340.83	-22.34	2,395,275,424.62
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	913,897,165.01	1,177,908,616.41	-22.41	2,392,924,080.10
利润总额	-689,079,395.57	47,078,072.19	-1,563.70	57,852,623.43
归属于上市公司股东的净利润	-552,715,436.85	12,549,889.63	-4,504.15	61,992,616.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-554,660,114.56	-308,987,943.14	不适用	62,227,561.81
经营活动产生的现金流量净额	-411,106,929.11	-356,412,904.22	不适用	-565,799,092.18
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	4,294,436,631.62	4,847,305,345.62	-11.41	3,824,717,287.43
总资产	10,162,872,682.18	11,821,708,672.41	-14.03	13,506,858,882.07

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
--------	-------	-------	---------------	-------

基本每股收益（元/股）	-0.58	0.01	-5,900	0.08
稀释每股收益（元/股）	-0.58	0.01	-5,900	0.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.58	-0.34	不适用	0.08
加权平均净资产收益率（%）	-12.09	0.28	减少12.37个百分点	1.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-12.13	-6.86	减少5.27个百分点	1.64

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

本年，公司经营情况基本保持稳定，亏损主要原因是受房地产市场波动影响，本报告期公司房地产项目销售收入有所下降，各项日常经营活动均在正常推进，刚性费用支出长期持续发生；同时公司根据房地产项目所处区域及城市的市场环境等情况，对存货等长期资产进行了减值测试，对公司部分房地产项目计提资产减值准备。

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、2025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	534,871,205.91	207,679,168.43	94,106,646.82	82,019,322.26
归属于上市公司股东的净利润	-34,386,600.19	-29,734,545.69	-48,380,500.44	-440,213,790.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-35,055,318.05	-30,959,538.51	-48,470,219.62	-440,175,038.38
经营活动产生的现金流量净额	-354,523,318.79	34,586,925.08	-36,967,808.39	-54,202,727.01

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	2025年金额	附注（如适用）	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	/	165,288.44	32,080.85
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	190,078.53	/	80,266.62	271,982.85
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	3,336,780.99	/	403,119,292.59	-36,524.06
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-863,272.23	/	-112,629.87	-338,111.29
减：所得税影响额	583,620.15	/	81,611,791.68	66,390.96
少数股东权益影响额（税后）	135,289.43	/	102,593.33	97,982.74
合计	1,944,677.71	/	321,537,832.77	-234,945.35

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

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	91,867.63		118,298.13	
营业收入扣除项目合计金额	477.92		507.27	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.52%	/	0.43%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	477.92	代扣代缴水电费收入及其他零星收入	507.27	代扣代缴水电费收入及其他零星收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				

4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	477.92		507.27	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	91,389.71		117,790.86	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	144,133,029.19	156,616,484.52	12,483,455.33	-
交易性金融资产	-	20,066,596.06	20,066,596.06	66,596.06
合计	144,133,029.19	176,683,080.58	32,550,051.39	66,596.06

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司从事的业务未发生重大变化。

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

面对房地产行业供需两端协同发力的调控新态势，公司把“以提质增效为抓手，实现房地产开发新突破；以产业培育为先导，实现商业资产运营新突破；以业务转型为重点，实现锂盐碳材料新突破”作为重点工作进行推进，扎实推进“创新驱动、转型发展”的战略实施。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

1、行业运行：筑底企稳显现，结构升级提速

国家统计局数据显示，2025年全国房地产开发投资约8.28万亿元，同比下降17.2%，降幅进一步扩大，开发投资加速探底。全年房屋新开工面积同比下降20.4%，竣工面积同比下降18.1%，供给端在“严控增量”政策下深度收缩，新房供应持续缩量。全国新建商品房销售面积8.8亿平方米，同比下降8.7%，新建商品房销售额同比下降12.6%，降幅较2024年全年分别收窄4.2和4.5个百分点，商品房销售整体呈现止跌回稳态势。行业仍处于深度调整后的弱复苏筑底期，政策托底效应持续显现，2026年市场有望逐步探底企稳。行业整体将全面转向“高质量发展”，“好房子”与城市更新将成为“优供给”的重要抓手，房地产发展新模式的建立与完善，也将成为企业穿越周期、实现可持续发展的重要支撑。

2、政策环境：政策精准发力，长效举措落地

2025年房地产政策框架呈现“防风险、调结构、稳需求”三重逻辑。需求端通过“降门槛、降成本、创需求、提品质”的组合拳持续刺激，全年各一线城市限购政策不断放宽，叠加央行进一步降准、降息，全国首付比例、房贷利率均已降至历史低位，全面激活市场潜在需求。供给端则聚焦“控增量、去库存、优供给”，以“好房子”建设为核心，推进产品结构升级，同时收购存量商品房转化为保障性租赁住房，加速盘活存量资产。金融支持力度持续加大，房企融资“白名单”机制步入常态化，“金融16条”持续展期与优化，地方专项债发行规模增长超过5000亿元。市场监管不断健全，国务院公布《住房租赁条例》填补全国性法规空白，进一步规范市场秩序。《“十五五”规划建议》将“推动房地产高质量发展”纳入“保障和改善民生”体系，行业中长期发展路径进一步明晰。

3、市场趋势：市场格局重塑，转型发展提质

市场呈现“总量下行、结构分化”特征。新房市场延续调整态势，全国重点30城新建商品住宅成交面积同比下降18%；二手房市场“以价换量”行情未变，一线城市二手房成交价格累计下跌6.72%，成交面积同比增长2%。高端改善住房需求韧性较强，120平方米以上户型新房成交占比持续提升，绿色、智能、健康、安全的产品获得溢价，社区配套和服务的重要性凸显。房地产企业正从高杠杆、高周转的旧模式，向轻资产运营与多元化发展并举的新阶段迈进，寻找营收和利润增长的第二曲线。

三、经营情况讨论与分析

2025年，房地产整体处于筑底调整阶段，市场供求关系发生深刻变化，结构性分化愈加明显，房地产发展新动能在转型中逐步形成。政策延续“止跌回稳”和“高质量发展”两条主线，市场在磨底中积蓄复苏动能。房企分化加剧，头部企业加速并购，中小房企通过股权合作、资产处置

等方式突围，行业集中度进一步提升。面对复杂严峻的外部环境，公司主动承压奋进、攻坚克难，坚定不移贯彻“创新驱动、转型发展”战略方针，在稳步夯实房地产主营业务的同时，积极推动矿业提质升级。主要经营情况如下：

1、行稳致远：深耕地产主业，筑牢长效经营根基

报告期内，公司始终坚持稳健经营，全力推进保交楼、保民生、保稳定各项工作，统筹抓好项目建设与销售去化，以建设、销售两端协同发力，切实保障项目有序建设与按期交付。

房地产开发方面：公司聚焦“保交楼”核心目标，持续完善全周期质量管控体系，加强在建项目动态监管，确保项目顺利竣备交付。公司在建项目主要在陕西西安，其中西咸世贸铭城项目、西咸世贸馨城项目、西咸世贸新都项目等均在建设中，合计在建建筑面积约 54.90 万平方米。

房地产销售方面：公司实施多元销售举措，加速库存房源消化，深化外部渠道联动，拓展客群覆盖面，全力提升资金回笼效率。报告期内主要在售房源为西安静安广场商办部分、西安璟宸尊域府、西安崇文尊域万樾府及天宸府、福建泉州海宸尊域（一期）（二期）以及其他存量项目等。报告期内，公司实现房地产销售收入 7.32 亿元。

2、精益运营：赋能多元业态，提升运营管理能效

报告期内，公司统筹推进商业与酒店运营业务，积极把握消费机遇，持续提升运营管理质效与市场竞争力，实现资产保值增值。

商业运营方面：2025 年在“以提振消费为重点，全方位扩大内需”的背景下，公司持续深化品牌精细化运营管理，聚焦核心业务环节提质增效，通过开展多元化营销企划活动有效拉动客流提升，借助直播等营销平台不断增强商业运营竞争力与市场影响力。报告期内，公司实现商场经营收入 6,658.97 万元，展现出商业可持续运营韧性。

酒店运营方面：报告期内，上海藏投酒店于 2025 年 4 月 2 日正式运营，开业后经营状况超过预期，首年即实现经营盈利，平均入住率 74.35%，携程评分 4.8 分，服务品质、客户口碑与市场认可度持续提升，具备较强的品牌竞争力与稳健的盈利潜力。受到旅游淡季及市场竞争加剧等影响，泉州东海假日酒店主动作为，通过优化客源结构、强化收益管理、严控成本费用、提升服务品质、拓展多元业态等一系列务实举措，不断增强综合运营能力与市场抗风险能力，实现平稳健康运营。报告期内，公司实现酒店客房餐饮收入 7,265.68 万元，同比大幅提升，彰显了酒店业务持续稳定的创收能力与稳定运营能力。

3、转型升级：发力盐湖锂业，激活产业增长动能

公司坚定以高质量发展为主题，以创新为核心动力推进转型发展战略，持续优化产业布局与结构能级，立足盐湖得天独厚的资源禀赋，深耕盐湖综合开发利用，加快前期手续办理，推动资源价值向产业竞争力转化，不断夯实竞争优势。2025 年多重因素交织下，锂盐市场价格维持高波动格局，下半年在储能需求驱动下锂盐价格持续走高。在此背景下，国能矿业保持战略定力、稳扎稳打，加快推进锂盐产线建设与技术攻关。

委托加工氢氧化锂项目：报告期内，国能矿业在确保盐田工艺生产的正常推进基础上，持续推进万吨氢氧化锂委托加工的后续建设工作。

自主开发碳酸锂项目：报告期内，盐湖项目前期手续办理不断完善，两个盐湖项目申请报告均已编制完成，同时龙木措 7 万吨碳酸锂项目环评批复已获取，结则茶卡 3 万吨碳酸锂项目环评已完成第二次公示；自主开发的工艺中试优化升级持续推进，萃取中试车间开展连续离交中试，300t 吸附中试产线工程化技术方案不断改进；金昌锂盐加工基地项目建设稳步推进，万吨高纯锂盐加工项目一期 5000 吨规划方案通过审批，同时磷酸锂试验进入选定主工艺阶段。公司将紧抓市场机遇，持续优化经营策略，全力加快锂矿资源开发步伐，夯实上游资源保障基础，同时，协同整合上下游产业链，构建从资源开采到终端应用的完整产业生态，进一步提升产业链韧性和综合竞争力，着力打造具有核心竞争优势的盐湖锂业标杆产业。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、丰富的行业经验

公司从事房地产开发工作二十几年来，积累了丰富的行业经验，先后开发了永和小区、永乐苑、永盛苑、越秀苑、北方佳苑、富友嘉园、和源名邸、和源祥邸、和源企业广场、彭浦十期、桥东二期等 20 余个动迁安置房及普通商品房项目。其中，“和源”系列系公司开发的高品质生活

社区，为公司在业内树立了良好的品牌形象。同时，公司在上海市旧城改造重点区域从事多年保障性住房（动迁安置房）开发和建设，积累了丰富的经验。此外，上海松江佘山玺樾项目从“翠山环抱，碧水为玺，道樾似锦”的概念推演而来，以“新中式”风格荣获多项园林景观奖项，公司在高端型住宅的开发上也获取了成功的经验。

2、专业的管理团队

公司依托上海人才优势，形成了一支稳定而优秀的管理团队。公司的董事及核心经营班子中多名成员拥有硕士研究生学历或高级职称，公司董事长陈卫东先生、总经理曾云先生、副总经理唐耀琪先生等均具有多年的房地产开发经验，其他董事及高级管理人员亦具有丰富的企业管理经验及业务专长，高层次、高素质的管理和经营团队为公司经营和发展提供了有力保障。除此之外，上海藏投酒店及泉州藏投酒店委托知名酒店管理公司洲际集团管理，被授权使用洲际集团的预订系统和注册商标，对酒店的服务质量和管理水平有充分的保障。公司组建的商业管理经营团队在国内拥有丰富的商业运营经验，其团队成员均为从事商业地产和零售业多年的业界人士，对商业市场发展具备精准的洞察能力，能够全面地为我公司提供投资预测、项目规划、开发定位等技术支持和多元化的服务，助推项目在行业领域的成功发展。

3、准确的市场战略定位

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

4、独特资源禀赋和技术优势

在产业投资方面，公司投资开发的西藏阿里龙木错和结则茶卡两个盐湖，合计碳酸锂储量 390 万吨（储量大型），氯化钾 2800 万吨（储量中型），硼（以三氧化二硼）330 万吨（储量中型），其中碳酸锂储量居世界前列。西藏国能矿业发展有限公司聘请了国内盐湖开发的专家宋彭生、李武为顾问，组建了自己的盐湖研发部门，经过近几年的工业化试验，基于独特资源禀赋形成的工艺流程共获得了 18 项发明专利，国能矿业自主开发的两个提锂技术的中试项目均已通过了科技成果评价会，同时公司持续与技术方保持合作，维持技术竞争性。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 918,676,343.42 元，实现利润总额-689,079,395.57 元，实现归属于上市公司股东的净利润-552,715,436.85 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	918,676,343.42	1,182,981,340.83	-22.34
营业成本	735,353,095.91	977,977,648.88	-24.81
销售费用	86,884,396.65	87,719,776.89	-0.95
管理费用	181,779,001.88	166,328,321.64	9.29
财务费用	169,779,229.92	114,780,862.19	47.92
研发费用	-	-	/
经营活动产生的现金流量净额	-411,106,929.11	-356,412,904.22	不适用
投资活动产生的现金流量净额	6,155,378.55	259,958,123.25	-97.63

筹资活动产生的现金流量净额	-270,308,107.37	501,247,474.10	-153.93
---------------	-----------------	----------------	---------

财务费用变动原因说明：主要系部分项目竣工及暂缓建设，资本化利息减少，费用化利息增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年处置子公司收到的现金较多，本年未发生相关事项所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年向特定对象发行股份募集资金收到的现金较多，本年未发生相关事项所致。

/

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

公司收入主要来源于房地产销售，成本为所售房源对应的开发成本，具体分析如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	732,267,512.04	702,091,434.81	4.12	-27.21	-24.26	减少 3.73 个百分点
商场经营	66,589,718.89	8,315,365.99	87.51	-9.03	-13.42	增加 0.63 个百分点
客房餐饮收入	72,656,849.85	4,051,501.86	94.42	346.30	221.29	增加 2.17 个百分点
销售代理业务	19,010,472.25	13,207,287.60	30.53	-55.05	-45.16	减少 12.54 个百分点
商业管理服务收入	4,245,283.02	2,836,630.30	33.18	不适用	不适用	不适用
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 (%)
璟宸尊域府	604,151,704.60	567,433,881.02	6.08	-32.25	-33.39	增加 1.61 个百分点
佘山和园	26,888,272.84	20,665,275.98	23.14	6.78	16.18	减少 6.22 个百分点
海宸尊域项目	20,759,389.66	33,579,788.48	-61.76	-37.68	196.72	减少 127.78 个百分点
静安广场	58,040,600.94	59,769,960.47	-2.98	12.87	32.64	减少 15.35 个百分点
万樾府	21,818,020.19	20,314,999.16	6.89	-32.25	-33.39	增加 2.42 个百分点
上海存量项目	609,523.81	327,529.70	46.26	-85.71	-64.71	减少 31.98 个百分点

商场经营	66,589,718.89	8,315,365.99	87.51	-9.03	-13.42	增加 0.63 个百分点
客房餐饮收入	72,656,849.85	4,051,501.86	94.42	346.30	221.29	增加 2.17 个百分点
销售代理业务	19,010,472.25	13,207,287.60	30.53	-55.05	-45.16	减少 12.54 个百分点
商业管理服务收入	4,245,283.02	2,836,630.30	33.18	不适用	不适用	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
西安	750,600,044.62	655,834,206.64	12.63	-26.15	-27.66	增加 1.82 个百分点
泉州	36,527,103.56	34,514,200.44	5.51	-26.34	174.40	减少 69.13 个百分点
上海	107,642,687.87	40,153,813.48	62.70	50.04	-6.17	增加 22.35 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

公司本年主营业务收入主要来源于陕西西安璟宸尊域项目、静安广场项目、万樾府，福建泉州海宸尊域项目，上海松江佘山和园项目及上海存量房项目的销售结转；陕西西安静安荟奥莱公园项目、陕西西安静安荟生活奥莱项目的商场经营；西藏城投销售代理上海洪南山宅 240 街坊项目的收入；上海藏投酒店和泉州藏投酒店的经营；以及北方荟的唐山曹妃甸奥莱项目商业管理服务收入。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产销售	/	702,091,434.81	95.48	926,992,951.96	94.79	-24.26	
商场经营	/	8,315,365.99	1.13	9,604,201.10	0.98	-13.42	
客房餐饮收入	/	4,051,501.86	0.55	1,261,019.08	0.13	221.29	主要原因系上海藏投酒店装修完毕重新开业，客房餐饮

							收入成本增加所致
销售代理业务	/	13,207,287.60	1.80	24,081,553.46	2.46	-45.16	主要系销售代理业务收入成本随相关项目销售减少而降低所致
商业管理服务收入	/	2,836,630.30	0.39	-	-	不适用	本期新增收入结转项目
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
璟宸尊域府	/	567,433,881.02	77.16	851,900,206.65	87.11	-33.39	主要系本年销售减少所致
佘山和园	/	20,665,275.98	2.81	17,786,729.36	1.82	16.18	
海宸尊域项目	/	33,579,788.48	4.57	11,316,848.80	1.16	196.72	主要系本年销售增加所致
静安广场	/	59,769,960.47	8.13	45,060,956.80	4.61	32.64	主要系本年销售增加所致
万樾府	/	20,314,999.16	2.76	-	-	-	
上海存量项目	/	327,529.70	0.04	928,210.35	0.09	-64.71	主要系本年销售减少所致
商场经营	/	8,315,365.99	1.13	9,604,201.10	0.98	-13.42	
客房餐饮收入	/	4,051,501.86	0.55	1,261,019.08	0.13	221.29	主要系上海藏投酒店装修完毕重新开业，客房餐饮收入成本增加所致
销售代理业务	/	13,207,287.60	1.80	24,081,553.46	2.46	-45.16	主要原因系销售代理业务收入成本随相关项目销售减少而降低所致
商业管理服务收入	/	2,836,630.30	0.39	-	-	不适用	本期新增收入结转项目

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
无

A.公司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5,203.40万元，占年度销售总额5.66%；其中前五名客户销售额中关联方销售额1,901.05万元，占年度销售总额2.07%。

前五名供应商采购额26,333.93万元，占年度采购总额84.95%；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%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	舜元建设（集团）有限公司	19,424.07	62.66

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年	2024 年	增减变动(%)
----	--------	--------	---------

销售费用	86,884,396.65	87,719,776.89	-0.95
管理费用	181,779,001.88	166,328,321.64	9.29
财务费用	169,779,229.92	114,780,862.19	47.92

注：财务费用变动原因说明：主要系部分项目竣工及暂缓建设，资本化利息减少，费用化利息增加所致。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

项目	2025年	2024年	增减变动(%)
经营活动产生的现金流量净额	-411,106,929.11	-356,412,904.22	不适用
投资活动产生的现金流量净额	6,155,378.55	259,958,123.25	-97.63
筹资活动产生的现金流量净额	-270,308,107.37	501,247,474.10	-153.93
净现金流量	-675,259,657.93	404,792,693.13	-266.82

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年处置子公司收到的现金较多，本年未发生相关事项所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年向特定对象发行股份募集资金收到的现金较多，本年未发生相关事项所致。

(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 币种：人民币

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
货币资	277,499,396.94	2.73	969,713,750.50	8.20	-71.38	主要系本期销售现

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
金						金有所减少，同时上期处置子公司、吸收投资收到现金较多所致。
应收账款	18,387,312.15	0.18	7,774,416.54	0.07	136.51	主要系期末结算时点待结经营资金增加所致，期后已收回。
预付款项	2,538,506.97	0.02	4,884,244.40	0.04	-48.03	主要系本期结转前期预付款项所致。
其他应收款	12,390,626.28	0.12	24,147,468.42	0.20	-48.69	主要系非标融资借款押金及泉州项目公维金的收回所致。
在建工程	0.00	-	396,523,271.12	3.35	-100.00	主要系上海藏投酒店装修完成转入固定资产所致。
递延所得税资产	11,402,862.47	0.11	23,706,425.54	0.20	-51.90	主要系根据子公司实际经营情况调整了前期计提的递延所得税资产所致。
其他非流动资产	0.00	-	7,115,538.61	0.06	-100.00	主要系上海藏投酒店装修完成，前期预付长期资产款项结转所致。
短期借款	143,057,916.95	1.41	37,031,197.22	0.31	286.32	主要系本期银行短期借款增加。
合同负债	35,722,241.25	0.35	579,600,514.48	4.90	-93.84	主要系以前年度预售房款于本期结转收入。
应交税费	50,921,213.67	0.50	132,200,625.60	1.12	-61.48	主要系本期缴纳了大额上期末应交所得税所致。
应付债券	904,571,855.60	8.90	100,936,498.67	0.85	796.18	主要系本期发行债券所致。
长期应付款	85,181,369.78	0.84	263,609,134.87	2.23	-67.69	主要系本期归还较多非标融资借款。

其他说明：

无

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	13,858,747.06	人防车位监管户资金、履约保函、贷款保证金及其他
存货	552,793,702.59	银行贷款抵押
固定资产	2,450,270,692.79	银行贷款抵押、融资租赁贷款抵押
无形资产	61,485,026.00	银行贷款抵押
合计	3,078,408,168.44	

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司主营业务为房地产开发与经营，行业经营性分析情况如下：

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面 积(平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	陕西西咸新区	中国锂产业园(一期)	厂房	部分竣工	138,007.20	208,084.02	209,111.18	-	29,867.01	79,786.00	43.37
2	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK1	住宅	在建	57,891.00	144,727.00	220,264.35	73,228.12	-	134,757.30	276.41
3	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK2	住宅	在建	57,975.00	144,937.00	229,847.67	229,847.67	-	135,961.33	2,341.06
4	陕西西咸新区	世贸铭城项目DK3	住宅	部分竣工	59,301.00	148,252.00	227,113.79	-	67,956.86	133,581.59	13,354.00
5	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK1	住宅	部分竣工	67,542.00	168,855.00	170,228.64	-	50,516.60	116,678.31	1,538.65
6	陕西西咸新区	世贸馨城项目DK2	住宅	在建	43,554.00	108,885.00	169,145.29	82,366.19	-	98,959.60	2,164.73
7	陕西西咸新区	世贸新都项目	零售	在建	57,247.00	127,302.46	163,586.82	163,586.82	-	226,104.25	510.58

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金 额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	陕西西安	静安广场	商服	56,612.99	1,418.34	4,056.84	5,804.06	108.99
2	陕西西安	璟宸尊域府	住宅	92,954.15	10,867.60	38,691.64	60,415.17	1,179.76
3	陕西西安	崇文尊域万樾府	住宅	35,165.72	83.93	2,123.47	2,181.80	406.55
4	陕西西安	崇文尊域天宸府	住宅	21,943.33	-	-	-	-
5	福建泉州	海宸尊域(一期)	商住	39,330.12	534.54	1,319.26	1,915.76	-
6	福建泉州	海宸尊域(二期)	商住	6,269.03	25.44	38.16	49.54	12.72
7	福建泉州	海宸尊域(三期)	商住	5,565.10	-	103.48	110.64	-
8	上海松江	佘山和园	住宅、车位	45,341.88	2,834.53	3,152.75	2,688.83	444.90
9	上海静安	存量项目	商业、住宅、车位等	31,786.33	113.01	113.01	60.95	-

报告期内，公司共计实现销售金额21,557.64万元，销售面积15,877.39平方米，实现结转收入金额73,226.75万元，结转面积49,598.61平方米，报告期末待结转面积2,152.92平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	上海静安	秣陵路100号	办公	1,893.65	162.31	100%	否	/
2	上海静安	俞泾港路6号6-7楼	商业	1,297.40	88.28	100%	否	/
3	上海静安	汾西路38-2号101-104室	商业	1,189.58	118.28	100%	否	/
4	上海静安	普善路115号101、102、139号 204室	办公	1,390.21	144.36	100%	否	/
5	上海静安	共和新路2989弄12号地下1层 01、02室	商业	843.17	39.60	100%	否	/
6	上海静安	广延路148号	工业	662.45	95.39	100%	否	/

7	上海静安	三泉路357号甲地块	学校	1,094.10	22.82	100%	否	/
8	陕西西安	静安荟奥莱公园	商业	24,484.00	1,108.60	100%	否	/
9	陕西西安	静安荟生活奥莱	商业	32,494.66	1,979.77	51%	否	/
10	陕西西安	中国锂产业园（一期）	办公/厂房	830.74	15.11	100%	否	/
11	福建泉州	海宸尊域（一期）	商业	800.70	54.57	100%	否	/
12	福建泉州	海宸尊域（二期）	商业	2,467.30	72.91	100%	否	/
13	陕西西安	和源馨苑	商铺	90.73	20.57	51%	否	/
14	陕西西安	璟宸尊域府	商铺	676.52	32.50	51%	否	/

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
485,231.31	3.62	1,167.83

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	13,616.00	-	1,248.00	-	-	-	-	14,864.00
合计	13,616.00	-	1,248.00	-	-	-	-	14,864.00

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	601825.SH	沪农商行	1,000.00	自有资金	13,616.00	-	1,248.00	-	-	-	14,864.00	其他权益工具投资
合计	/	/	1,000.00	/	13,616.00	-	1,248.00	-	-	-	14,864.00	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海北方广富林置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	68,533.62	45,678.08	3,211.07	82.85	92.84
上海北方城市发展投资有限公司	子公司	房地产开发	45,549.48	496,604.86	285,988.78	920.96	-94.02	-77.66
泉州市上实置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	70,580.61	175,551.75	71,235.36	3,054.72	-6,375.68	-6,432.72
泉州藏投酒店有限公司	子公司	住宿服务；餐饮服务；食品销售等	1,000.00	2,009.26	-2,395.34	1,579.72	-1,504.90	-1,501.80
上海北方荟商业管理有限公司	子公司	商业综合体管理服务	1,000.00	10,321.35	-254.88	424.53	54.08	54.08
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	子公司	商业综合体管理服务	500.00	2,706.52	-3,174.34	1,421.26	-3,174.69	-3,174.34
西安和润置业有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	318,513.79	-73,398.20	71,233.54	-30,765.58	-30,738.50
陕西国能锂业有限公司	子公司	锂及锂产品的技术研发、加工、销售， 房地产开发	15,700.00	357,486.36	14,246.26	19.45	-1,436.35	-1,436.40
陕西世贸之都建设开发有限公司	子公司	房地产开发、销售；房屋租赁、物业管理、商务信息咨询服务、建筑材料、装饰装修材料、日用百货的销售	8,000.00	108,321.83	-57,065.54	4,482.42	-7.42	-6.07
陕西世贸新都建	子公司	房地产开发、销售、房屋租赁、物业管	10,000.00	73,952.74	16,505.13		-1,702.99	-1,702.99

设开发有限公司		理						
陕西世贸铭城建设开发有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	6,500.00	151,242.72	-6,478.68	2,190.71	-8,643.42	-9,317.95
陕西世贸馨城建设开发有限公司	子公司	房地产开发、经营、物业管理	5,000.00	85,908.22	-13,436.94		-17,171.37	-17,411.75
上海藏投酒店有限公司	子公司	旅馆,餐饮服务,食品流通,会务服务,礼仪服务,日用百货、文体用品、服装服饰、工艺礼品的销售	1,000.00	153,225.55	50,564.24	5,688.91	20.69	23.54
西藏国能矿业发展有限公司	参股公司	硼矿及其伴生矿	10,000.00	104,992.42	-74,250.94	9,633.54	-15,945.34	-17,997.45

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

一、房地产行业

行业正处于从“止跌回稳”向“高质量发展”转型的关键阶段。预计中央顶层设计将持续深化，政策环境延续宽松态势，限购优化、公积金政策调整等措施持续发力，刚性和改善性住房需求有望进一步释放。供给端围绕存量盘活与品质提升实现双向突破，叠加专项债扩容与“白名单”机制精准赋能，筑牢行业复苏根基。城市更新成为行业转型发展的重要载体，一方面“好房子”内涵不断深化，安全、舒适、绿色、智慧成为基础标准，带动设计、建材、建造等产业链全面升级；另一方面，物业服务加快从“基础保障”向“全周期生活服务”转型，强调住房全生命周期安全管理，从“住有所居”迈向“住有宜居”。

二、新能源行业

2025年，中国新能源汽车产销达1662.6万辆和1649万辆，同比增长29%和28.2%，维持高速增长但增速放缓。新能源乘用车渗透率达57%，首次超越燃油车，产业迈入新能源主导新阶段。下沉市场与海外出口仍是重要增长引擎。同时，储能成为企业新增长曲线，2025年全球储能电池出货量达550GWh，同比增长79%，约为动力电池市场的2.5倍，海外市场扩张与新应用场景拓展共同支撑起储能放量。

2025年碳酸锂价格经历了“先抑后扬”的宽幅震荡。年初碳酸锂价格在7.5万元/吨，二季度一路下跌至全年最低点5.8万元/吨，下半年供需结构改变，价格回升，年末价格突破12万元/吨，2026年一季度价格持续上升至15万元/吨。储能市场的爆发式增长结合上游资源端产能释放节奏偏紧，共同驱动锂价结构性上涨，标志着锂电行业进入新周期。在此背景下，锂电企业竞争逻辑逐渐从规模扩张转向高质量发展，核心能力由“成本与规模优势”向“合规能力、规则适配、品牌与服务体系”升级。

预计后续增量将由政策引导叠加市场驱动：一方面加强顶层设计优化，提高新能源汽车购置税减免技术门槛，国家层面首次发布全国性储能容量电价政策，明确建立电网侧独立新型储能容量电价机制；另一方面提振市场需求，动力电池高增量与储能电池高增速双轮发力，叠加海内外需求同步放量，锂电产业链逐渐复苏。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“创新驱动、转型发展”的战略方针，打造专业化、差异化、特色化的发展模式，形成地产开发和矿业投资两大业务并举的发展格局。

加快房地产项目的开发及存量项目的去化，提升商业项目运营绩效，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。

以新能源投资为重点，拓展多元化经营，推进公司产业转型升级。坚持创新驱动引领，以盐湖提锂为发展基础，打造新能源产业发展高地，奋力推动公司高质量转型发展迈上新台阶。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年是“十五五”规划开局之年，面对复杂多变的宏观环境与行业形势，公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央决策部署和上级党委工作要求，坚持稳中求进工作总基调，统筹发展与安全，聚焦房地产存量盘活、商业资产提质增效、盐湖锂资源开发三大核心业务，全力稳经营、促转型、防风险、增效益，奋力实现年度目标任务，为高质量转型发展开好局、起好步。

1、在房地产板块，公司将以存量去化、资金回笼、风险压降为核心任务，稳固经营基本盘。加快上海、泉州、西安等区域存量项目去化节奏，灵活运用市场化营销手段，拓宽销售渠道，抢抓政策窗口提升去化效率，全力完成销售与回款目标。严格控制新增开发投入，加快低效、闲置

资产盘活处置，优化资产结构与负债水平。强化项目成本管控与现金流管理，做好到期债务统筹安排，坚决守住流动性安全底线。

2、在资产经营板块，全面提升商业资产运营质量和收益水平。针对奥莱商场项目，精准定位消费客群，优化品牌招商与业态组合，强化营销活动策划与场景体验升级，稳定核心商户、提升客流与销售转化率，多措并举提高出租率与租金收缴率。针对酒店经营，立足区位特色与市场需求，优化客源结构，提升服务品质与运营效率，稳定商务、会务、旅游等核心客源，严控运营成本，提升客房入住率与综合盈利水平。同时健全资产运营管理制度，强化安全运营、成本管控与租户管理，推动商业资产从物业出租向专业化运营、价值化管理转变，为公司提供持续稳定的现金流支撑。

3、在新能源业务板块，公司将全力推进盐湖锂资源开发，加快培育第二增长曲线。持续推进结则茶卡盐湖锂盐项目产能爬坡与工艺优化，稳定生产运营，加快产品市场认证与销售落地，尽早实现规模化营收。加快龙木错盐湖项目各项前期手续办理，积极推进工程建设筹备及配套基础设施落实，为项目早日开工建设奠定基础。规范参股企业治理，强化生产安全、环保合规与成本管控，积极应对市场价格波动风险，提升新能源业务可持续发展能力。

4、在内控管理方面，公司将持续完善内控体系与风险防控机制，强化投资决策、招标采购、资金使用、工程建设等重点环节管控，提升精细化管理水平。常态化开展安全生产隐患排查治理，压实安全生产责任，坚决防范重特大安全事故发生。持续优化总部管控职能，提升信息化、数字化管理水平，推动降本增效走深走实。

公司将坚持稳健经营，积极应对房地产市场波动、锂盐价格变化、项目审批进度、政策调整等不确定性因素，根据市场环境动态优化经营策略。以上经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺，公司将扎实推进各项工作，努力实现高质量转型发展。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

因房地产行业走向对我国国民经济的整体发展具有重要的影响，受国家宏观调控政策影响较大，政府会根据我国整体经济形势来调整制定相关的土地、金融、税收、行政等方面政策。公司将持续密切关注国家和地方政策的变化，积极分析应对以提高公司抗风险能力。

2、跨区域经营风险

近年来，房地产业务开发范围由以上海为发展中心，逐步扩展至泉州、西安等地区，未来可能进一步扩展至其他二三线城市。由于各地气候、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、开发政策等方面都存在一定差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司须适应当地开发环境并取得认同。

3、市场竞争风险

公司正处于市场有序扩展，推动业务增长的发展阶段。房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、回收期长的特点，公司作为中小型房地产企业，在资金、资源、开发能力等方面较大型房地产企业存在着明显差距，伴随着行业集中度的进一步提高，市场竞争将会更加激烈，公司未来将面临一定的行业竞争风险和经营压力。

4、商业转型风险

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

5、人才引进风险

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

6、矿业投资风险

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和其他有关法律、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。

根据《公司法》《上市公司章程指引》《中国证监会关于<新公司法>配套制度规则实施相关过渡期安排》等相关规定，公司进一步完善治理结构，不再设置监事会与监事，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会相关职权，同时公司《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止；并对包括《公司章程》在内的部分基本管理制度进行系统性优化。具体内容如下：

1、关于股东与股东会：公司能够根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《股东会议事规则》的规定，不断规范和完善股东会的召集、召开以及决策程序。公司能够平等对待所有股东，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，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东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、业务方面做到了五独立，公司董事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。报告期末，公司董事会由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与ESG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。此外，公司还建立了《独立董事专门会议制度》，强化了独立董事的履职效能，增强了董事会的独立性和专业性。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东会的各项议案，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、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
陈卫东	董事长	男	56	2024-07	2027-07	-	-	-	/	85.44	否
曾云	董事兼总经理	男	57	2024-07	2027-07	-	-	-	/	85.44	否
曹雨妹	董事	女	51	2024-07	2027-07	-	-	-	/	-	是
唐玺	董事	女	44	2024-07	2027-07	-	-	-	/	-	是
吴昊	董事兼副总经理	男	52	2024-07	2027-07	-	-	-	/	130.31	否
李武	董事	男	59	2024-07	2027-07	-	-	-	/	-	否
金鉴中	独立董事	男	67	2024-07	2027-07	-	-	-	/	15.59	否
狄朝平	独立董事（离职）	男	53	2024-07	2025-12	-	-	-	/	15.59	否
黄毅	独立董事	男	40	2024-07	2027-07	-	-	-	/	15.59	否
叶彦菁	独立董事	男	46	2025-12	2027-07	-	-	-	/	1.19	否
唐耀琪	副总经理	男	46	2024-07	2027-07	-	-	-	/	89.07	否
陈晨	副总经理	女	38	2025-03	2027-07	-	-	-	/	59.80	是
廖婷	副总经理兼财务总监	女	42	2025-03	2027-07	-	-	-	/	68.35	否
刘颖	董事会秘书	女	38	2024-07	2027-07	-	-	-	/	39.53	否
合计	/	/	/	/	/	-	-	-	/	605.90	/

姓名	主要工作经历
陈卫东	历任上海市闸北区城市发展投资总公司副总经理，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、董事；上海北方企业（集团）有限公司副总经理、总经理。现任西藏城市发展投资股份有限公司董事长，上海北方企业（集团）有限公司党委书记、董事长。
曾云	历任上海市闸北区城市发展投资总公司员工、市场部副经理、副总经理，上海北方城市发展投资有限公司董事、副总经理，上海北方企业（集团）有限公司董事；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事、总经理。

曹雨妹	历任上海开开（集团）有限公司宣教科副科长、党委委员，上海开开实业股份有限公司党委委员、纪委委员，上海开开（集团）有限公司党委委员、组织人事部经理、人力资源部经理；上海九百（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、董事；静安区国资委党委副书记、纪委书记；闸北区、静安区国资委（集资委）联合工作组成员；静安区国资委党委委员、副主任；上海九百（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理，上海九百股份有限公司董事。现任西藏城市发展投资股份有限公司董事，上海北方企业（集团）有限公司党委委员、董事、总经理。
唐玺	历任上海市闸北区财政局科员，闸北区建设和交通委员会计划财务科副科长（主持工作），静安区建设和管理委员会旧改总办资金管理部主任、计划财务科科长，静安区发展改革委物价管理科科长、发展规划科科长、一级主任科员。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）有限公司党委委员、董事、总会计师。
吴昊	历任上海北方城市发展投资有限公司工程部副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司总经理助理；现任西藏城市发展投资股份有限公司董事兼副总经理，陕西国能新材料有限公司董事长等。
李武	现任中国科学院青海盐湖研究所研究员、博士生导师，西藏城市发展投资股份有限公司董事。
金鉴中	历任黄浦区房管局、新黄浦集团财务部经理、副总裁，上海地产集团财务总监，上海绿地控股公司财务总监；现任西藏城市发展投资股份有限公司独立董事。
叶彦菁	历任国浩律师（上海）事务所律师、合伙人；现任北京浩天（上海）律师事务所律师、合伙人，上海行动教育科技股份有限公司独立董事，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事。
黄毅	历任易居资本投资经理、总经理助理，易居（中国）控股有限公司董事局主席助理，上海新居金融信息服务有限公司产品中心总监、副总经理；现任长江钜派（上海）资产管理有限公司董事、总经理，西藏城市发展投资股份有限公司独立董事等。
唐耀琪	历任上海北方城市发展投资有限公司营销部助理、副经理，泉州市上实置业有限公司总经理；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
陈晨	历任上海北方城市发展投资有限公司市场营销部经理助理，西藏城市发展投资股份有限公司市场营销部副经理，上海不夜城世缘实业有限公司资产运营部副经理，上海不夜城房地产咨询有限公司总经理，西藏城市发展投资股份有限公司市场营销部经理、营销副总监，上海北方企业（集团）有限公司营销副总监；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理。
廖婷	历任上海北方城市发展投资有限公司投资发展部经理助理、综合管理部经理助理、副经理、经理，西藏城市发展投资股份有限公司职工监事；现任西藏城市发展投资股份有限公司副总经理兼财务总监。
刘颖	历任西藏城市发展投资股份有限公司员工、证券事务代表，现任西藏城市发展投资股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈卫东	上海北方企业(集团)有限公司	法定代表人、董事长	2022-02	-
	上海静安城市更新投资发展有限公司	法定代表人、董事长	2022-10	-
曹雨妹	上海北方企业(集团)有限公司	董事、总经理	2022-09	-
唐玺	上海北方企业(集团)有限公司	董事、总会计师	2023-09	-
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈卫东	上海中油梅山海宁加油站有限公司	董事	2014-04	2025-10
曹雨妹	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	法定代表人、董事长	2023-09	-
曾云	西藏国能矿业发展有限公司	法定代表人、董事长	2012-09	-
	上海新欣商厦有限公司	董事	2007-05	-
	上海新苏家巷旧区改造发展有限公司	董事	2005-06	-
李武	中国科学院青海盐湖研究所	研究院、博士生导师	2002-07	-
吴昊	西藏国能矿业发展有限公司	董事	2018-05	-
	西藏龙辉矿业有限公司	法定代表人、董事	2023-08	-
	陕西国能新材料有限公司	法定代表人、董事长	2024-09	-
	西藏旺盛投资有限公司	董事	2024-09	-
	金昌北方国能锂业有限公司	法定代表人、董事兼总经理	2023-04	-
	北京北方国能科技有限公司	法定代表人、董事长	2024-04	-
金鉴中	上海飞科电器股份有限公司	独立董事	2021-11	-
狄朝平	上海国投先导私募基金管理有限公司	合规总监	2025-09	-
黄毅	长江钜派(上海)资产管理有限公司	法定代表人、董事、总经理	2016-05	-

	上海长上资产管理有限公司	法定代表人、董事、总经理	2021-08	-
	上海守易资产管理有限公司	法定代表人、董事	2016-01	-
	上海长钜财务咨询中心(有限合伙)	执行事务合伙人	2016-05	-
	大众聚鼎(上海)私募基金管理有限公司	董事长	2024-02	-
叶彦菁	北京浩天(上海)律师事务所	合伙人	2023-07	-
	上海行动教育科技股份有限公司	独立董事	2024-05	-
唐耀琪	上海星舜置业有限公司	董事	2024-10	-
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事和高级管理人员报酬由公司董事会薪酬与考核委员会提出方案，提交董事会和股东会审核后执行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	董事会薪酬与考核委员会同意将关于董事、高级管理人员报酬事项提交公司董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	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。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见本节“（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	详见本节“（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	根据公司《董事和高级管理人员薪酬管理制度》执行。2025年度，公司薪酬与考核委员会严格按照既定制度，对全体在职董事、高级管理人员进行了年度绩效考核，考核结果已经公司董事会审议通过，薪酬已按考核结果执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司有董事、高级管理人员薪酬递延支付安排，待三年任期考核（2025-2027年）完成后递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	2025年度，公司无应披露的董事、高级管理人员薪酬止付、追索事项。

(四) 公司董事、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
----	-------	------	------

陈晨	副总经理	聘任	工作安排
廖婷	副总经理	聘任	工作安排
狄朝平	独立董事	离任	个人原因
叶彦菁	独立董事	选举	股东会选举

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

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	出席股东会的次数
陈卫东	否	7	7	5	-	-	否	3
曾云	否	7	7	5	-	-	否	3
曹雨妹	否	7	7	6	-	-	否	3
唐玺	否	7	7	6	-	-	否	3
吴昊	否	7	7	6	-	-	否	1
李武	否	7	7	5	-	-	否	0
金鉴中	是	7	7	5	-	-	否	1
狄朝平	是	7	7	6	-	-	否	1
黄毅	是	7	7	5	-	-	否	1
叶彦菁	是	0	0	0	-	-	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
战略与 ESG 委员会	陈卫东（主任委员）、曹雨妹、曾云、李武、黄毅
审计委员会	金鉴中（主任委员）、黄毅、唐玺
提名委员会	叶彦菁（主任委员）、金鉴中、陈卫东
薪酬与考核委员会	黄毅（主任委员）、叶彦菁、曾云

(二) 报告期内战略与 ESG委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-04-24	研究与讨论公司发展战略	审议通过会议事项。	/

(三) 报告期内审计委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-04-24	审议《2024 年年度财务报告》等 11 项议案。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/
2025-08-28	审议《2025 年半年度财务报告》等 3 项议案。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/
2025-10-30	审议《2025 年第三季度财务报告》等 3 项议案。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/

(四) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-03-25	审议《关于公司高级管理人员候选人资格审查的议案》。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/
2025-11-17	审议《关于公司独立董事候选人资格审查的议案》。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/

(五) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-04-24	审议《关于公司董事 2025 年薪酬的议案》等 3 项议案。	审议通过会议事项，并同意提交董事会审议。	/

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	16
主要子公司在职员工的数量	357
在职员工的数量合计	373

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	12
销售人员	96
技术人员	54
财务人员	53
行政人员	45
酒店服务人员	113
合计	373
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	202
专科及以下	171
合计	373

(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

围绕公司战略规划和发展目标，结合各部门的实际需求，制定了详细的年度培训计划。公司重点聚焦党建发展、能力建设、合规运行等方面开展针对性的培训，全面提升人才队伍建设，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	66,925.12
劳务外包支付的报酬总额（万元）	152.56

八、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

2024年度利润分配方案已经2025年6月3日召开的公司2024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951,586,865股为基数，每股派发现金红利0.010元（含税），共计派发现金红利9,515,868.65元。上述利润分配方案已于规定时间实施完毕。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	19,031,737.30
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	-
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	19,031,737.30
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-478,172,930.76
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	/
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-552,715,436.85
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	235,702,748.32

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

为了进一步完善公司的薪酬管理制度，更好的激发高级管理人员工作的积极性和创造性，公司高级管理人员的薪酬采取任期契约化考核管理，以协议约定开展年度和任期考核，并根据考核结果兑现薪酬和实施聘任，同时公司制订了《董事和高级管理人员薪酬管理制度》，目前整体实施正常，运行良好。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司在严格依照中国证监会、上海证券交易所及《企业内部控制基本规范》等最新监管要求及实际应用指引下，结合公司各业务板块的不同风险控制点的同时根据公司业务板块的情况，启动矿业板块内控手册编制工作，规定了相应的控制措施，并界定了关键控制点，形成全员参与内部控制建设的局面，且根据业务发展需求对相关风险控制点进行适时调整。

内审部门和外部审计师分别定期向董事会审计委员会汇报公司内部控制执行情况，所执行的工作内容及下一阶段的工作安排，保证内部控制体系的持续有效运行。截止2025年12月31日，公司2025年度内部控制自我评价工作中未发现重大缺陷，内部控制有效运行。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2025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2026年4月11日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的《西藏城市发展投资股份有限公司2025年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司同日披露的《2025年度社会、环境和公司治理（ESG）报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	45	/
其中：资金（万元）	45	1、公司参与2025年静安区“慈善联合捐”活动，根据上海市第三十一届“蓝天下的至爱”慈善系列活动，向上海市慈善基金会静安区代表处捐款10万元。 2、据《国资系统2025年关于加强对云南文山麻栗坡县“百企兴百村”结对帮扶工作提示》，公司对云南文山麻栗坡县八布乡哪灯村委会定增捐赠35万元，通过上海市慈善基金会静安区代表处设立的专户划拨。
物资折款（万元）	0	/
惠及人数（人）	/	/

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	上海北方企业（集团）有限公司（简称“北方集团”）	本单位作为西藏城市发展投资股份有限公司（以下“上市公司”“西藏城投”）的控股股东，将按照法律、法规及西藏城投公司章程依法行使股东权利，不利用本单位股东身份影响西藏城投的独立性，保持西藏城投在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。具体如下：一、保证上市公司资产独立完整。二、保证上市公司人员独立。三、保证上市公司的财务独立。四、保证上市公司业务独立。五、保证上市公司机构独立。上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效。如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担赔偿责任。	2024-05	否	长期有效	是	无	无
	解决同业竞争	北方集团	1、本公司及本公司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、如本公司及本公司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，则本公司拥有的其他企业应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。3、在作为西藏城投的股东期间，本公司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	2024-05	否	长期有效	是	无	无

			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。如本公司及本公司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，本公司及本公司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，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。						
解决关联交易	北方集团		1、北方集团作为西藏城市发展投资股份有限公司及其关联公司的控股股东严格遵照法律法规、《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、北方集团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、北方集团确保不发生占用西藏城投资金、资产的行为；不通过关联交易损害西藏城投其他股东的合法权益；4、北方集团确保严格按照《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，严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；5、北方集团确认本承诺书所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺；任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性；6、承诺人愿意承担由于违反上述承诺给西藏城投造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2024-05	否	长期有效	是	无	无
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	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	2009-12	否	长期有效	是	无	无

	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”）	监会关于上市公司独立性的相关规定。							
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	2009-12	否	长期有效	是	无	无	

		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。	2009-12	否	长期有效	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（特别是中小股东）的合法权益。（3）承诺人保证上述承诺在本次交易完成后且承诺人作为上市公司实际控制人期间持续有效且不可撤销。如承诺人及其控制的企业有任何违反上述承诺的事项发生，承诺人及其控制的企业承担因此给上市公司造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。	2009-12	否	长期有效	是	无	无	
其他	闸北区国资委	（1）相关承诺闸北区国资委出具了《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》，承诺闸北区国资委与上市公司所签订《发行股份购买资产协议书》	2009-12	否	长期有效	是	无	无	

		<p>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其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其下属子公司，依法履行缴纳企业所得税、营业税、城建税等各项税种，如出现北方城投及其下属子公司需依法承担补交上述税种的情形，补交部分由闸北区国资委全额承担。（2）公司下属孙公司上海闸北动拆迁实业有限公司（以下简称“动拆迁公司”）于2010年6月28日收到《上海市地方税务局第六稽查局税务处理决定书》（沪地税六稽处[2010]107号）以及《上海市地方税务局第六稽查局税务行政处罚决定书》（沪地税六稽罚一[2010]72号）。闸北区国资委已经于2010年将上述罚款金额支付与上市公司完毕。（3）2010年7-9月，因下属全资子公司北方城投下属上海润华置业有限公司注销，税务清算时需补缴土地增值税17,945,524.62元，北方城投按持股比例需承担7,178,209.84元。根据闸北区国资委于2009年3月20日出具的《关于上海北方城市发展投资有限公司及其下属子公司土地增值税有关事项的承诺函》，闸北区国资委已于2010年承担补缴土地增值税款7,178,209.84元。（4）2011年度公司对满足清算条件的部分楼盘进行了土地增值税清算，其中北方佳苑项目为重组前已开发完成并基本销售完的项目。根据税务事务所的清算审计报告，属于资产交割日即2009年11月30日前实现的收入应补缴的土地增值税为24,308,693.34元。闸北区国资委已经将上述税款支付给上市公司。</p>						
其他	闸北区国资委	为保障上市公司利益，闸北区国资委承诺：对于北方城投存在的逾期贷款115万元，如中国建设银行就该两笔贷款要求北方城投	2009-12	否	长期有效	是	无	无

			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。						
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“100%股权的过程中及之后，若藏投酒店因上述产证证载用途与实际用途不一致之问题被有权主管部门处以行政处罚，因此给西藏城投造成的任何损失或不利后果由本单位以包括但不限于现金补偿的方式承担。”	2017-07	否	长期有效	是	无	无
解决关联交易	静安区国资委		静安区国资委出具了《上海市静安区国有资产监督管理委员会关于西藏城市发展投资股份有限公司关联交易的承诺函》，作出如下承诺：（1）静安区国资委作为西藏城投的控股股东、实际控制人严格遵照法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》、西藏城投《公司章程》、《关联交易决策规则制度》中涉及关联交易的规定。（2）静安区国资委与西藏城投的关联交易，将遵守公平、公正、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，并按照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。	2017-07	否	长期有效	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	2017-07	否	长期有效	是	无	无

			证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给西藏城投。(3)在作为西藏城投的股东期间,本单位控制的其他企业等关联方将避免从事任何与西藏城投及其控制的其他企业等关联方相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务,亦不从事任何可能损害西藏城投及其控制的其他企业等关联方利益的活动。如本单位及本单位控制的其他企业等关联方遇到西藏城投及其控制的其他企业等关联方主营业务范围内的商业机会,本单位及本单位控制的其他企业等关联方将该等商业机会让予西藏城投及其控制的其他企业等关联方。(4)如违反以上承诺,本单位愿意承担由此产生的全部责任,充分赔偿或补偿由此给西藏城投造成的所有直接或间接损失。”						
	解决土地等产权瑕疵	静安区国资委	静安区国资委就变更土地房产证载用途所需支付成本出具承诺:上海藏投酒店有限公司持有的沪房地静字(2016)第021443号《上海市房地产权证》所载位于中兴路1738号的土地用途为办公,房产用途为办公楼,而该处房产实际上用于酒店经营。藏投酒店前述房产及土地的实际使用情况与《上海市房地产权证》中的证载信息相比存在差异。针对上述事项,静安区国资委承诺:在本次西藏城市发展投资股份有限公司收购藏投酒店100%股权的过程中及收购完成之后,若藏投酒店根据中国证券监督管理委员会或其他主管部门之要求需变更中兴路1738号的土地、房产的证载用途,使之与实际酒店经营用途相符,则静安区国资委自愿承担藏投酒店该等房屋、土地用途变更所需相关费用。以上承诺内容均为不可撤销之承诺,如违反该承诺给西藏城投或相关各方造成损失的,静安区国资委愿承担相应的法律责任。	2017-07	否	长期有效	是	无	无
	其他	静安区国资委	公司控股股东、实际控制人静安区国资委根据中国证监会相关规定,为公司填补回报措施能够得到切实履行,作出如下承诺:“本单位不越权干预西藏城投的经营管理活动,不侵占西藏城投的公司利益,切实履行对西藏城投填补回报的相关措施。”	2017-07	否	长期有效	是	无	无
与再融资相关	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	2013-12	否	长期有效	是	无	无

的承 诺		<p>发项目与本公司存在竞争关系。鉴于上述情况，本公司及本公司控股股东闸北区国资委拟采取的解决措施如下：1、苏河湾控股及其控股子公司正在从事的主要房地产建设项目：本公司拟继续托管 295 街坊 26 丘项目，并在该项目开发完毕后，由闸北区国资委督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权。101 地块项目继续由苏河湾控股自用，不用于销售等商业用途。同时，闸北区国资委承诺：</p> <p>（1）将上海城铭置业有限公司 50%的股权继续托管给西藏城投，同时，295 街坊 26 丘项目开发完毕后，将督促苏河湾控股注销上海城铭置业有限公司或转让其持有的上海城铭置业有限公司全部股权；（2）101 地块项目用于上海苏河湾投资控股有限公司办公自用；（3）苏河湾控股及其控股子公司不从事与西藏城投存在竞争关系的业务，不与西藏城投产生新的同业竞争。2、除以上承诺外，闸北区国资委另承诺：（1）除上海苏河湾投资控股有限公司及其控股子公司，闸北区国资委直接及间接控股企业均不从事与西藏城投相竞争的业务。（2）闸北区国资委将切实履行控股股东义务，保障西藏城投的独立性，确保不损害西藏城投及西藏城投其他股东的利益；闸北区国资委及闸北区国资委控股、实际控制的企业将不会以任何形式直接或间接地从事与西藏城投及其子公司相竞争的业务。（3）闸北区国资委将严格履行上述承诺事项，并督促实际控制的企业切实履行上述承诺事项。</p>						
其他	静安区国资委	<p>为维护公司和全体股东的合法权益，保障 2023 年度向特定对象发行 A 股股票公司填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人上海市静安区国有资产监督管理委员会作出承诺：1、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；2、若违反该等承诺并给西藏城投或者投资者造成损失的，本单位愿意依法承担对西藏城投或者投资者的补偿责任；3、自本承诺出具之日至本次向特定对象发行股票事宜实施完毕前，中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等</p>	2023-03	否	长期有效	是	无	无

			规定时，本单位承诺届时将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构规定出具补充承诺；4、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本单位同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本单位作出相关处罚或采取相关管理措施。						
其他	公司董事、高级管理人员		为充分保护2023年度向特定对象发行A股股票完成后公司及社会公众投资者的利益，公司全体董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行做出承诺如下：本人承诺将切实履行作为董事、高级管理人员的义务，忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。具体如下：1.本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；3.本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4.本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5.若公司未来实施股权激励，本人承诺公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6.本承诺出具日后至本次向特定对象发行股票事宜实施完毕前，中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构规定出具补充承诺；7.本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2023-03	否	长期有效	是	无	无

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,007,000.00
境内会计师事务所审计年限	3年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王颀麟、杨琪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	3年、2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	636,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第六次（定期）会议以及公司2024年年度股东大会审议通过，聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年年报审计机构和内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司接受关联方上海静安城市更新投资发展有限公司（简称“静安更新公司”）的委托，负责静安更新公司开发的洪南山宅 240 街坊项目的销售前期筹备工作，具体内容详见公司 2023 年 11 月 25 日披露的《关于代理商品房销售暨关联交易的公告》（公告编号：2023-068）。根据项目的进度安排，静安更新公司继续委托公司进行后续营销代理事宜，具体内容详见公司 2024 年 4 月 12 日披露的《关于代理商品房销售暨关联交易进展的公告》（公告编号：2024-011）。因房地产市场等原因，公司与静安更新公司签订了补充协议对代理销售费用提成比例重新进行了约定，具体内容详见公司 2025 年 7 月 5 日披露的《关于代理商品房销售暨关联交易进展的公告》（公告编号：2025-0123）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海北方企业（集团）有限公司	控股股东	-	-	-	12.5	1.5	14.0
合计					12.5	1.5	14.0
关联债权债务形成原因		协议借款					
关联债权债务对公司的影响		有利于公司运营管理，补充流动资金。根据《上海证券交易所股票上市规则》（2025年4月修订）6.3.18条，上市公司与关联人发生的下列交易，可以免于按照关联交易的方式审议和披露：（二）关联人向上市公司提供资金，利率水平不高于贷款市场报价利率，且上市公司无需提供担保。上海北方企业（集团）有限公司向公司提供的借款满足该条款要求，该笔关联方借款免于按关联交易审议。					

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

关系	签署日)	完毕												
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										-				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										1,350,000,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										1,350,000,000				
担保总额占公司净资产的比例(%)										34.26				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										-				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										1,350,000,000				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										-				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										1,350,000,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										/				
担保情况说明										<p>公司为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证担保。截至2025年12月31日，累计银行按揭总担保额度不超过35亿元。公司可能因购房客户出现银行按揭贷款违约而在保证责任范围内承担违约本息金额。此种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过有权解除商品房买卖合同、有权不予办理房屋交付或权属转移登记等措施实施追偿。由于上述担保连带责任而发生重大损失的可能性较小，因此上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。</p> <p>以上担保情况以签订的担保合同为准。</p>				

（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

单位：万元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	保本浮动收益	22,000	-
券商理财产品	保本浮动收益	2,000	-

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	风险特征	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金投向	是否存在受限情形	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
上海银行	银行理财产品	保本浮动收益	8,000	2025-07-15	2026-01-12	结构性存款	否	/	8,000	-
国泰海通证券股份有限公司	券商理财产品	保本浮动收益	300	2025-07-15	2026-06-03	收益凭证	否	/	300	-
国泰海通证券股份有限公司	券商理财产品	保本浮动收益	400	2025-07-15	2026-06-03	收益凭证	否	/	400	-
国泰海通证券股份有限公司	券商理财产品	保本浮动收益	1,300	2025-07-15	2026-06-03	收益凭证	否	/	1,300	-
江苏银行	银行理财产品	保本浮动收益	4,000	2025-07-18	2025-10-18	结构性存款	否	20.7	-	-
浦发银行	银行理财产品	保本浮动收益	10,000	2025-07-21	2025-10-21	结构性存款	否	47.5	-	-
浦发银行	银行理财产品	保本浮动收益	10,000	2025-10-30	2026-02-27	结构性存款	否	/	10,000	-
江苏银行	银行理财产品	保本浮动收益	2,000	2025-12-01	2026-04-01	结构性存款	否	/	2,000	-
江苏银行	银行理财产品	保本浮动收益	2,000	2025-12-02	2026-04-01	结构性存款	否	/	2,000	-

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额(1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额(2)	超募资金总额(3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额(4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额(5)	截至报告期末募集资金累计投入进度(%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度(%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额(8)	本年度投入金额占比(%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2024-03-21	999,999,997.18	986,478,055.32	986,478,055.32	-	678,202,627.95	-	68.75	/	92,205,900.88	9.35	-
合计	/	999,999,997.18	986,478,055.32	986,478,055.32	-	678,202,627.95	-	/	/	92,205,900.88	/	-

其他说明

□适用 √不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额 (1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额 (2)	截至报告期末累计投入进度 (%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化,如是,请说明具体情况	节余金额
向特定对象发行股票	世贸馨城 DK1 项目	生产建设	是	否	350,000,000.00	36,708,283.56	173,610,804.42	49.60	2028-06	否	是	/	-2,578,950.27	/	否	176,389,195.58
向特定对象发行股票	世贸铭城 DK3 项目	生产建设	是	否	350,000,000.00	55,497,617.32	218,113,768.21	62.32	2027-12	否	是	/	-4,728,297.54	/	否	131,886,231.79
向特定对象发行股票	补充流动资金项目	补流还贷	是	否	286,478,055.32	-	286,478,055.32	100.00	/	是	是	/	/	/	否	-
合计	/	/	/	/	986,478,055.32	92,205,900.88	678,202,627.95	/	/	/	/	/	-7,307,247.81	/	/	308,275,427.37

2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

适用 不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

□适用 √不适用

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

□适用 √不适用

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

董事会审议日期	募集资金用于现金管理的有效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现金管理余额	期间最高余额是否超出授权额度
2025-04-24	40,000	2025-06-03	2026-06-02	24,000	否

其他说明

无

4、其他

□适用 √不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

√适用 □不适用

保荐机构认为：公司2025年度募集资金的存放与使用符合《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号--规范运作》等法律法规和规范性文件的规定；公司2025年度对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。公司本年度募集资金使用不存在违反国家反洗钱相关法律法规的情形。

核查异常的相关情况说明

□适用 √不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
普通股股票类	-	-	-	-	-	-
可转换公司债券、分离交易可转债	-	-	-	-	-	-
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
公司债券	2025-09-02	2.35%	6 亿元	2025-09-09	6 亿元	2030-09-03
公司债券	2025-11-05	2.27%	2 亿元	2025-11-12	2 亿元	2030-11-06
其他衍生证券	-	-	-	-	-	-

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	47,844
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	42,123
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海北方企业(集团)有限公司	-	391,617,705	41.15	-	无	-	国有法人
郑彬	-219,400	29,771,085	3.13	-	质押	27,704,485	境内自然人
柳栋	-6,999,200	25,982,330	2.73	-	质押	16,490,765	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,181,508	9,736,923	1.02	-	无	-	境外法人
江苏陶朱公私私募基金管理有限公司一银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	-	8,575,000	0.90	-	无	-	其他
陈国平		7,458,200	0.78	-	无	-	境内自然人
招商银行股份有限公司一南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金		5,252,200	0.55	-	无	-	其他
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		4,845,014	0.51	-	无	-	其他
陈杏英	307,000	4,807,000	0.51	-	无	-	境内自然人
乔凤华		4,338,500	0.46	-	无	-	境内

							自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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				
上海北方企业（集团）有限公司	391,617,705	人民币普通股	391,617,705				
郑彬	29,771,085	人民币普通股	29,771,085				
柳栋	25,982,330	人民币普通股	25,982,330				
香港中央结算有限公司	9,736,923	人民币普通股	9,736,923				
江苏陶朱私募基金管理有限公司—银壹捌陶朱公二号私募证券投资基金	8,575,000	人民币普通股	8,575,000				
陈国平	7,458,200	人民币普通股	7,458,200				
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	5,252,200	人民币普通股	5,252,200				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,845,014	人民币普通股	4,845,014				
陈杏英	4,807,000	人民币普通股	4,807,000				
乔凤华	4,338,500	人民币普通股	4,338,500				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海北方企业（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陈卫东
成立日期	1996-10-22
主要经营业务	物业管理，房地产咨询服务，国内贸易（除专项规定），动拆迁代理，市政公用工程，企业投资与资产管理，房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	/
其他情况说明	/

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海市静安区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	龙芳
成立日期	/
主要经营业务	主要职责：依照《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	/

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

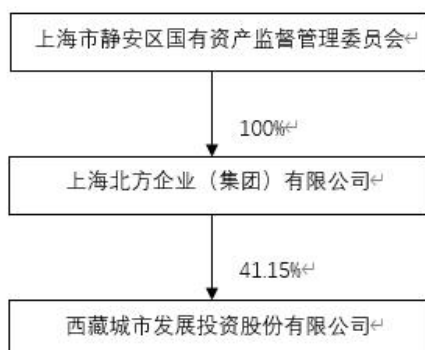
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
西藏城市发展投资股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	25藏发01	243626	2025-09-02	2025-09-03	2028-09-03	2030-09-03	6	2.35	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	国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业机构投资者公开发行	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交	否
西藏城市发展投资	25藏	244048	2025-11-05	2025-11-06	2028-11-06	2030-11-06	2	2.27	每年付息一次，到	上海证券交易所	国泰海通证券	国泰海通	面向专业	匹配成交，点击	否

股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	发 03								期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	所	股份有限公司、申万宏源证券有限公司	证券股份有限公司	机构投资者公开发行	成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
------------------------------------	------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	---	-------------------	----------	-----------	----------------------

“25 藏发 01”及“25 藏发 03”为 5 年期, 附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	该债券付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 17 日。公司于 2025 年 11 月 17 日支付了该债券 2024 年 11 月 17 日至 2025 年 11 月 16 日期间的利息共 7,600,000 元 (不含手续费), 并兑付本金 2 亿元。
西藏城市发展投资股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	该债券付息日为 2022 年至 2027 年每年的 9 月 7 日。公司于 2025 年 9 月 7 日支付了该债券 2024 年 9 月 7 日至 2025 年 9 月 6 日期间的利息共 22,500,000 元 (不含手续费), 同时投资者行使回售选择权, 公司回购金额 6 亿元。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33楼	/	吴佳霓	021-38038033

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
243626	25藏发01	否	/	600,000,000	-	1,662.51
244048	25藏发03	否	/	200,000,000	-	

注：上述专户余额为结息款。

2、募集资金用途变更调整情况

适用 不适用

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
243626	25藏	6	-	6	-	-	-	-

	发 01							
244048	25 藏发 03	2	-	2	-	-	-	-

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

适用 不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
243626	25 藏发 01	募集资金 6 亿元用于归还回售的“22 藏城发”本金	/
244048	25 藏发 03	募集资金 2 亿元用于归还到期的“20 藏城发”本金	/

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

适用 不适用

(4). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(5). 募集资金用于其他用途

适用 不适用

(6). 临时补流

适用 不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
243626	25 藏发 01	归还到期或回售的公司债券	归还回售的公司债券	是	是	是
244048	25 藏发 03	归还到期或回售的公司债券	归还到期的公司债券	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为23.44亿元和26.23亿元，报告期内有息债务余额同比变动11.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	-	9	9	34.31
银行贷款	-	2.23	1	3.23	12.31
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	14	14	53.37
合计	-	2.23	24	26.23	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额1亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为48.92亿元和48.52亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.83%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间	金额合计	金额占有息债务的占比
--------	------	------	------------

	已逾期	1年以内 (含)	超过1年 (不含)		(%)
公司信用类债券	-	-	9	9	18.55
银行贷款	-	3.77	11.47	15.24	31.40
非银行金融机构贷款	-	0.83	6.33	7.17	14.77
其他有息债务	-	1.63	15.49	17.12	35.28
合计	-	6.23	42.30	48.52	—

注：以上部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，是由于四舍五入造成。

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额1亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	24 西藏城投 MTN001	102483260. IB	2024-07-29	2024-07-30	2029-07-30	1	2.7	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	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	询价交易	否

“24 西藏城投 MTN001”为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	该债券付息日为 2025 年至 2029 年每年的 7 月 30 日。公司于 2025 年 7 月 30 日支付了该债券 2024 年 7 月 30 日至 2025 年 7 月 29 日期间的利息共 2,700,000 元（不含手续费）。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名（如适用）	联系人	联系电话
中泰证券股份有限公司	济南市高新区经十路7000号汉峪金融商务中心五区3号楼	/	李刚	021-20315018

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据	1	1	-	募集资金已设立专项账户，募集资金专项账户运作正常	/	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

西藏城市发展投资股份有限公司2024年度第一期中期票据募集资金用途为用于璟宸尊域府项目建设，璟宸尊域府项目位于陕西省西安市曲江大明宫遗址区振华路以南、振华南路以东，由西安和润置业有限公司负责实施开发。项目总建筑面积25.72万平方米，项目规划为住宅，预计总投资金额21.35亿元，截至2025年末已投资金额19.75亿元，该项目工程已办理竣工验收备案，累计已销售住宅903套、商业8套及车位41个，累计实现销售收入16.54亿元。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	本年度归属于母公司股东的净利润为-552,715,436.85 元。
亏损原因	受房地产市场波动影响，本报告期公司房地产项目销售收入有所下降，各项日常经营活动均在正常推进，刚性费用支出长期持续发生；同时公司根据房地产项目所处区域及城市的市场环境等情况，对存货等长期资产进行了减值测试，对公司部分房地产项目计提资产减值准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司主营业务运营正常，债务结构合理，融资渠道畅通，融资安排及债务偿付能力未受影响，不影响公司持续经营能力及偿债稳定性。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-554,660,114.56	-308,987,943.14	不适用	主要系受房地产市场波动影响，公司房地产项目销售收入有所下降，同时公司根据房地产项目所处区域及城市的市场环境等情况，对公司部分房地产项目计提资产减值准备所致。
流动比率	1.99	1.61	23.60	
速动比率	0.09	0.19	-52.63	主要系本期货币资金减少较多所致。
资产负债率 (%)	61.22	60.71	增加 0.51 个百分点	
EBITDA 全部债务	-0.14	0.09	-248.29	主要系本期 EBITDA 降

比				为负数所致。
利息保障倍数	-2.80	0.59	-574.58	主要系本期 EBIT 降为负数所致。
现金利息保障倍数	-0.60	-0.25	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	-2.25	0.95	-336.84	主要系本期 EBITDA 降为负数所致。
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“西藏城投”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和合并现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于西藏城投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）房地产销售收入的确认

1、事项描述

公司目前的主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注3.27所示，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

（1）与客户已签订合同；

（2）房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件；

（3）客户取得相关商品控制权，即房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受。如财务报表附注5.36所述，2025年度，公司营业收入为人民币91,867.63万元，其中房地产销售收入为人民币73,226.75万元，占公司营业收入的79.71%。

由于公司的房地产销售收入对公司财务报表的重要性，且收入确认时点涉及判断；此外房地产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产销售收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产销售收入的确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

（二）存货可变现净值的确认

1、事项描述

公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注 5.6 所示，截止 2025 年 12 月 31 日，存货的账面价值为人民币 616,776.74 万元，占公司总资产比例约 60.69%。

由于存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且在资产负债表日管理层对存货的可变现净值评估涉及重大判断及估计，包括对未售的房地产开发项目估计预期销售价格、估计房地产开发项目的总成本、营销费用、税金及考虑每个房地产开发项目其他具体特定因素。特别是考虑到房地产行业易受经济环境、政策调控影响，项目所在地政府所推出的相关调控政策、措施对公司预期销售形势的估计，因此我们将存货可变现净值的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货可变现净值的确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

四、其他信息

西藏城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括西藏城投 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对西藏城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我

们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西藏城投不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。

(此页无正文)

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国，上海

2026年4月9日

二、财务报表

合并资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		277,499,396.94	969,713,750.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		20,066,596.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		18,387,312.15	7,774,416.54
应收款项融资			
预付款项		2,538,506.97	4,884,244.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		12,390,626.28	24,147,468.42
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		6,167,767,412.59	7,003,359,315.38
其中：数据资源			
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		474,422,535.33	575,608,495.53
流动资产合计		6,973,072,386.32	8,585,487,690.77
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		4,449,979.10	4,675,781.29
其他权益工具投资		156,616,484.52	144,133,029.19
其他非流动金融资产			
投资性房地产		55,115,525.27	58,112,980.07
固定资产		2,735,057,790.99	2,370,469,831.57
在建工程			396,523,271.12
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		201,491,449.61	207,053,131.11

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		25,666,203.90	24,430,993.14
递延所得税资产		11,402,862.47	23,706,425.54
其他非流动资产			7,115,538.61
非流动资产合计		3,189,800,295.86	3,236,220,981.64
资产总计		10,162,872,682.18	11,821,708,672.41
流动负债：			
短期借款		143,057,916.95	37,031,197.22
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		100,000,000.00	100,000,000.00
应付账款		817,616,824.22	1,044,686,435.12
预收款项		5,698,270.90	6,197,904.15
合同负债		35,722,241.25	579,600,514.48
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		4,817,908.29	4,454,337.79
应交税费		50,921,213.67	132,200,625.60
其他应付款		2,118,204,618.00	2,075,234,476.55
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		214,914,174.84	1,312,151,071.96
其他流动负债		6,586,984.55	51,471,408.89
流动负债合计		3,497,540,152.67	5,343,027,971.76
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		1,699,022,411.81	1,436,974,485.16
应付债券		904,571,855.60	100,936,498.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		85,181,369.78	263,609,134.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		184,080.00	247,800.00
递延所得税负债		35,666,129.47	32,714,295.03

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,724,625,846.66	1,834,482,213.73
负债合计		6,222,165,999.33	7,177,510,185.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		951,586,865.00	951,586,865.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,496,198,683.41	2,496,198,683.41
减：库存股			
其他综合收益		104,637,363.39	95,274,771.89
专项储备			
盈余公积		130,113,974.83	130,113,974.83
一般风险准备			
未分配利润		611,899,744.99	1,174,131,050.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,294,436,631.62	4,847,305,345.62
少数股东权益		-353,729,948.77	-203,106,858.70
所有者权益（或股东权益）合计		3,940,706,682.85	4,644,198,486.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,162,872,682.18	11,821,708,672.41

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		113,293,946.47	268,057,969.53
交易性金融资产		20,066,596.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		129,388,769.90	125,521,306.12
应收款项融资			
预付款项		419,103.77	133,962.26
其他应收款		5,634,573,288.51	5,441,197,159.98
其中：应收利息			
应收股利		272,852,972.63	272,852,972.63
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
其他流动资产		182,217,736.39	252,352,832.81
流动资产合计		6,079,959,441.10	6,087,263,230.70
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,748,561,050.02	2,748,786,852.21
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		25,774.34	7,390.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,122,343.82	1,254,010.34
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,749,709,168.18	2,750,048,252.78
资产总计		8,829,668,609.28	8,837,311,483.48
流动负债：			
短期借款		123,041,722.51	7,009,197.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		24,327,665.11	29,141,531.55
预收款项			
合同负债			12,340,349.64
应付职工薪酬		44,671.10	50,605.22
应交税费		4,129,142.93	3,428,389.29
其他应付款		3,072,765,765.26	3,182,872,658.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		400,372.77	894,785,089.31
其他流动负债			740,420.98
流动负债合计		3,224,709,339.68	4,130,368,242.19
非流动负债：			
长期借款		99,593,866.68	
应付债券		904,571,855.60	100,936,498.67
其中：优先股			

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
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		1,004,165,722.28	100,936,498.67
负债合计		4,228,875,061.96	4,231,304,740.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		951,586,865.00	951,586,865.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,344,122,197.82	3,344,122,197.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		69,381,736.18	68,951,468.84
未分配利润		235,702,748.32	241,346,210.96
所有者权益（或股东权益）合计		4,600,793,547.32	4,606,006,742.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,829,668,609.28	8,837,311,483.48

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		918,676,343.42	1,182,981,340.83
其中：营业收入		918,676,343.42	1,182,981,340.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,222,615,208.03	1,401,479,166.40
其中：营业成本		735,353,095.91	977,977,648.88
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		48,819,483.67	54,672,556.80

项目	附注	2025年度	2024年度
销售费用		86,884,396.65	87,719,776.89
管理费用		181,779,001.88	166,328,321.64
研发费用			
财务费用		169,779,229.92	114,780,862.19
其中：利息费用		172,820,304.69	123,541,558.67
利息收入		-4,305,887.00	-9,634,674.29
加：其他收益		93,913.00	97,369.57
投资收益（损失以“-”号填列）		9,988,382.74	340,700,384.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-225,802.19	-72,306,907.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		66,596.06	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,425,930.91	3,065,728.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-392,096,385.15	-78,323,140.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）			165,288.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-688,312,288.87	47,207,805.01
加：营业外收入		478,684.02	500,820.81
减：营业外支出		1,245,790.72	630,553.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-689,079,395.57	47,078,072.19
减：所得税费用		14,259,131.35	84,961,221.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-703,338,526.92	-37,883,148.81
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-703,338,526.92	-37,883,148.81
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）		-552,715,436.85	12,549,889.63
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-150,623,090.07	-50,433,038.44
六、其他综合收益的税后净额		9,362,591.50	33,075,981.94
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		9,362,591.50	33,075,981.94
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

项目	附注	2025年度	2024年度
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-693,975,935.42	-4,807,166.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-543,352,845.35	45,625,871.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-150,623,090.07	-50,433,038.44
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.58	0.01
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.58	0.01

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

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入		20,520,030.15	45,094,698.53
减：营业成本		15,772,467.82	29,420,612.24
税金及附加		60,747.90	49,852.12
销售费用		2,592,024.97	2,158,901.51
管理费用		11,414,926.29	9,437,723.47
研发费用			
财务费用		-13,278,025.72	3,009,608.57
其中：利息费用		113,236,759.61	173,247,568.45
利息收入		126,568,833.56	170,255,089.59
加：其他收益			64,522.17
投资收益（损失以“-”号填列）		2,487,499.18	-69,565,143.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-225,802.19	-72,306,907.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		66,596.06	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,440.00	198,590.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,510,544.13	-68,284,031.14
加：营业外收入			
减：营业外支出		650,000.00	466,319.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,860,544.13	-68,750,350.37

项目	附注	2025年度	2024年度
减：所得税费用		1,557,870.78	838,161.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,302,673.35	-69,588,512.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,302,673.35	-69,588,512.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		4,302,673.35	-69,588,512.23
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		445,390,533.92	1,015,589,178.92
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			

项目	附注	2025年度	2024年度
收到的税费返还		1,017.33	
收到其他与经营活动有关的现金		54,064,087.42	26,014,210.56
经营活动现金流入小计		499,455,638.67	1,041,603,389.48
购买商品、接受劳务支付的现金		561,997,461.19	957,816,276.87
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		76,311,574.29	72,127,511.25
支付的各项税费		121,255,714.81	254,056,491.34
支付其他与经营活动有关的现金		150,997,817.49	114,016,014.24
经营活动现金流出小计		910,562,567.78	1,398,016,293.70
经营活动产生的现金流量净额		-411,106,929.11	-356,412,904.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		510,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金		10,801,065.06	11,542,280.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		960.00	190,678.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			709,760,010.91
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		520,802,025.06	891,492,969.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,646,646.51	171,534,846.72
投资支付的现金		460,000,000.00	460,000,000.00
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		514,646,646.51	631,534,846.72
投资活动产生的现金流量净额		6,155,378.55	259,958,123.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			986,478,055.32
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		1,489,060,735.13	2,103,005,201.75
收到其他与筹资活动有关的现金		150,000,000.00	199,684,414.46
筹资活动现金流入小计		1,639,060,735.13	3,289,167,671.53
偿还债务支付的现金		1,594,582,537.34	1,844,509,574.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		214,786,305.16	293,410,623.37
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		100,000,000.00	650,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,909,368,842.50	2,787,920,197.43
筹资活动产生的现金流量净额		-270,308,107.37	501,247,474.10

项目	附注	2025年度	2024年度
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		-675,259,657.93	404,792,693.13
加：期初现金及现金等价物余额		938,900,307.81	534,107,614.68
六、期末现金及现金等价物余额		263,640,649.88	938,900,307.81

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024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		14,045,210.07	9,626,531.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,928,243.53	4,141,108.71
经营活动现金流入小计		15,973,453.60	13,767,639.94
购买商品、接受劳务支付的现金		17,624,848.42	16,826,168.53
支付给职工及为职工支付的现金		5,728,921.02	11,454,967.82
支付的各项税费		1,386,676.14	1,811,108.66
支付其他与经营活动有关的现金		18,173,394.43	3,372,219.01
经营活动现金流出小计		42,913,840.01	33,464,464.02
经营活动产生的现金流量净额		-26,940,386.41	-19,696,824.08
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	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,307,625.95	1,654,280.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		433,307,625.95	171,654,280.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		288,060.00	1,066,193.08
投资支付的现金		380,000,000.00	420,000,000.00
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		380,288,060.00	421,066,193.08
投资活动产生的现金流量净额		53,019,565.95	-249,411,912.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			986,478,055.32
取得借款收到的现金		1,119,580,735.13	467,637,067.61
收到其他与筹资活动有关的现金		734,631,733.21	748,510,241.46
筹资活动现金流入小计		1,854,212,468.34	2,202,625,364.39
偿还债务支付的现金		902,500,000.00	457,252,961.13

项目	附注	2025年度	2024年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		86,946,351.37	144,315,818.64
支付其他与筹资活动有关的现金		1,045,609,319.57	1,147,800,085.67
筹资活动现金流出小计		2,035,055,670.94	1,749,368,865.44
筹资活动产生的现金流量净额		-180,843,202.60	453,256,498.95
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		-154,764,023.06	184,147,762.61
加：期初现金及现金等价物余额		268,057,969.53	83,910,206.92
六、期末现金及现金等价物余额		113,293,946.47	268,057,969.53

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

合并所有者权益变动表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	951,586,865.00				2,496,198,683.41		95,274,771.89		130,113,974.83		1,174,131,050.49		4,847,305,345.62	-203,106,858.70	4,644,198,486.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	951,586,865.00				2,496,198,683.41		95,274,771.89		130,113,974.83		1,174,131,050.49		4,847,305,345.62	-203,106,858.70	4,644,198,486.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-				-		9,362,591.50		-		-562,231,305.50		-552,868,714.00	-150,623,090.07	-703,491,804.07
（一）综合收益总额							9,362,591.50				-552,715,436.85		-543,352,845.35	-150,623,090.07	-693,975,935.42
（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															

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2025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											
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配	-				-		-		-		-9,515,868.65		-9,515,868.65	-
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,515,868.65		-9,515,868.65	-9,515,868.65
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														

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2025 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												
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	951,586,865.00				2,496,198,683.41		104,637,363.39		130,113,974.83		611,899,744.99		4,294,436,631.62	-353,729,948.77	3,940,706,682.85

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		62,198,789.95		36,682,908.32		1,264,528,096.07		3,824,717,287.43	-152,673,820.26	3,672,043,467.17
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	819,660,744.00				1,641,646,749.09		62,198,789.95		36,682,908.32		1,264,528,096.07		3,824,717,287.43	-152,673,820.26	3,672,043,467.17
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填)	131,926.12				854,551.93		33,075,981.14		93,431,066.46		-90,397.00		1,022,588.05	-50,433.00	972,155,019.75

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2024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												
列)	1.00				4.32		94		51		,045.58		8.19	038.44	
(一) 综合收益总额							33,075,981.94						45,625,871.57	-50,433,038.44	-4,807,166.87
(二) 所有者投入和减少资本	131,926,121.00				854,551,934.32								986,478,055.32		986,478,055.32
1. 所有者投入的普通股	131,926,121.00				854,551,934.32								986,478,055.32		986,478,055.32
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									93,431,066.51		-102,946,935.21		-9,515,868.70	-	-9,515,868.70
1. 提取盈余公积									93,431,066.51		-93,431,066.51		-		-
2. 提取一般风险准备													-		-
3. 对所有者(或股东)的分配													-9,515,868.70	-9,515,868.70	-9,515,868.70
4. 其他															
(四) 所有者权益内															

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2024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												
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	951,586,865.00				2,496,198,683.41		95,274,771.89		130,113,974.83		1,174,131,050.49		4,847,305,345.62	-203,106,858.70	4,644,198,486.92

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配利

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									430,267.34	-5,643,462.64	-5,213,195.30
（一）综合收益总额										4,302,673.35	4,302,673.35
（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									430,267.34	-9,946,135.99	-9,515,868.65
1. 提取盈余公积									430,267.34	-430,267.34	
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,515,868.65	-9,515,868.65
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股											

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2025 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							
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	951,586,865.00				3,344,122,197.82				69,381,736.18	235,702,748.32	4,600,793,547.32

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				68,951,468.84	320,450,591.89	3,698,633,068.23
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				68,951,468.84	320,450,591.89	3,698,633,068.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	131,926,121.00				854,551,934.32					-79,104,	907,373,674.39

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2024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							
										380.93	
(一) 综合收益总额										-69,588,512.23	-69,588,512.23
(二) 所有者投入和减少资本	131,926,121.00				854,551,934.32						986,478,055.32
1. 所有者投入的普通股	131,926,121.00				854,551,934.32						986,478,055.32
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										-9,515,868.70	-9,515,868.70
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-9,515,868.70	-9,515,868.70
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											

西藏城市发展投资股份有限公司2025年年度报告

项目	2024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							
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	951,586,865.00				3,344,122,197.82				68,951,468.84	241,346,210.96	4,606,006,742.62

公司负责人：陈卫东

主管会计工作负责人：廖婷

会计机构负责人：李晓帅

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2007年1月31日,公司2007年第一次股东大会暨相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案。根据该方案,公司于2007年3月实施了股权分置改革方案,以资本公积金向实施

股权登记日登记在册的全体流通股股东转增4,853.33万股,流通股股东每持有10股流通股获得7股的转增股份。转增后公司总股本变更为22,886.33万股。

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

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

2009年11月,经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1180号《关于核准西藏雅砻藏药股份有限公司重大资产重组及向上海市闸北区国有资产监督管理委员会发行股份购买资产的批复》核准,公司在向深圳市同成投资有限公司（以下简称“同成投资”）概括转让所有资产及负债并妥善处理或有负债的同时,以向上海市闸北区国有资产监督管理委员会（以下简称“闸北区国资委”）发行新增股份的方式购买其持有的上海北方城市发展投资有限公司（以下简称“北方城投”）100%的股权,公司新增股份的价格依据截止2009年2月5日前20个交易日公司股票交易均价确

定为 2.92 元/股；依据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(DZ090034045)，截止 2009 年 1 月 31 日，北方城投的净资产评估值为 101,277.76 万元，公司与闸北区国资委协议确定北方城投 100%的股权交易价格为人民币 101,277.76 万元，公司将向闸北区国资委发行股票 346,841,655 股，闸北区国资委以北方城投 100%的股权认购该部分股票，北方城投 100%的股权折股数不足一股的余额由公司现金向闸北区国资委补足。

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

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

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

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

2017 年 6 月 27 日，中国证监会核发《关于核准西藏城市发展投资股份有限公司向上海市静安区国有资产监督管理委员会等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》(证监许可[2017]1039 号)，核准西藏城投向上海市静安区国有资产监督管理委员会发行 73,556,050 股股份、向厦门达沃斯投资管理有限公司发行 12,849,740 股股份、向厦门国锂投资有限公司发行 1,390,753 股股份、向湖北东方国金投资集团有限公司发行 1,191,183 股股份、向厦门西咸实业有限公司发行 654,839 股股份、向湖北国能工业投资有限公司发行 447,473 股股份、向上海明捷企业发展集团有限公司发行 357,043 股股份购买相关资产，核准非公开发行不超过 3,499,413 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字【2018】第 ZA10060 号《验资报告》，截至 2017 年 8 月 29 日止，静安区国资委、厦门达沃斯及上海明捷、厦门西咸、厦门国锂、国能工业、东方国金等五名法人将其持有的藏投酒店 100%股权、泉州置业 14.99%股权及陕西国锂 25.92%股权转让给公司用以认缴公司本次非公开发行股份增加的股本人民币 90,447,081.00 元。上述股权出资额合计人民币 1,167,671,861.89 元，其中计入实收资本(股本)人民币 90,447,081.00 元，计入资本公积(股本溢价)人民币 1,077,224,780.89 元。本次发行新增股份已于 2018 年 3 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，变更后的累计股本为人民币 819,660,744.00 元。

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

2023 年 12 月 9 日，中国证监会出具《关于同意西藏城市发展投资股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》(证监许可[2023]2741 号)，同意公司向特定对象发行股票的注册申请。公司实际发行人民币普通股(A 股) 131,926,121 股，发行价为每股人民币 7.58 元，募集货币资金人民币 999,999,997.18 元，扣除不含税发行费用人民币 13,521,941.86 元后，实际募集资金净额为人民币 986,478,055.32 元，其中计入“股本”人民币 131,926,121.00 元，计入“资本公积-股本溢价”人民币 854,551,934.32 元。立信会计师事务所(特殊普通合伙)对本次发行募集资金到达公司账户情况进行了审验，并于 2024 年 3 月 26 日出具了信会师报字[2024]第 ZA10402 号《验资报告》。本次发行新增股份已于 2024 年 4 月 2 日向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、托管及限售手续。变更后的累计股本为人民币951,586,865.00元。

2024年4月1日公司收到静安区国资委的《告知函》。静安区国资委将其直接持有的西藏城投391,617,705股股份无偿划转至上海北方企业(集团)有限公司(以下简称“北方集团”)。本次无偿划转后,北方集团将直接持有西藏城投391,617,705股股份,占西藏城投总股本的41.15%。静安区国资委将不再直接持有西藏城投的股份,静安区国资委持有北方集团100%股权,仍为西藏城投的实际控制人。2024年6月14日,公司收到北方集团提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》,本次国有股份无偿划转已完成过户登记手续。

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

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

本财务报表业经公司董事会于2026年4月9日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

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

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。

2、持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、税前利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额 $\geq 10\%$
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业长期股权投资账面价值 $\geq 1,000$ 万元
账龄超过一年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 5%以上或金额大于 2,000 万元
账龄超过一年的重要其他应付款项	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 5%以上或金额大于 2,000 万元

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

6.1 同一控制下的企业合并

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

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

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

合并方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

6.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6.3 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

在编制个别财务报表时，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。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，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进行会计处理。购

买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

7.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

7.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

7.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

7.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

7.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

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

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

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

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7.6 特殊交易会计处理

7.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，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，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7.6.4 企业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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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，应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

3.8.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.8.2 共同经营参与方的会计处理

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

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

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11、金融工具

适用 不适用

11.1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

11.2 金融资产的分类

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

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

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

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

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

11.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第1)项或第2)项情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

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

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

11.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

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

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

1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。

2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。

3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

11.5 金融工具的重分类

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

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

11.6 金融工具的计量

1) 初始计量

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

2) 后续计量

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

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

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

1) 扣除已偿还的本金。

2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

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

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件

相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

(2) 租赁应收款。

(3) 贷款承诺和财务担保合同。

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

2) 减值准备的确认和计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) 信用风险显著增加

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

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

4) 应收账款减值

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

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

应收账款组合：

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。

按组合计提坏账准备组合名称	确定组合依据
信用风险特征组合	账龄组合
关联方组合	款项性质
其他组合	款项性质

账龄组合预期信用损失率：

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

5) 其他应收款减值

按照 11.7.4) 中的描述确认和计量减值。

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

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。

按组合计提坏账准备组合名称	确定组合依据
信用风险特征组合	账龄组合
关联方组合	款项性质
其他组合	款项性质

账龄组合预期信用损失率：

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

11.8 利得和损失

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

1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。

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

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

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

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

1) 本公司收取股利的权利已经确立；

2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司；

3) 股利的金额能够可靠计量。

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

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

1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；

2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金

额)计入当期损益。该金融负债终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入留存收益。

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

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

11.9 报表列示

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

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

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

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

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

11.10 权益工具

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

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见 11 金融工具

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

详见 11 金融工具

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

16.1 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品等。

16.2 存货的计价方法

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

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

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

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

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

16.3 开发用土地及公共配套设施费用的核算方法**1) 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房地产整体开发的项目，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。

2) 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：按收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。

16.4 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》的维修基金管理办法提取维修基金，计入开发成本。

16.5 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见 11 金融工具

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

详见 11 金融工具

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

详见 11 金融工具

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) 可收回金额。

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

19.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

19.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

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

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。

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

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

19.3 后续计量及损益确认方法

19.3.1 成本法后续计量

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

19.3.2 权益法后续计量

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

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

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

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投

资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

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

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

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

19.3.4 处置部分股权的处理

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

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

19.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

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

19.3.6 处置长期股权投资的处理

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

23、 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1) 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。

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

经复核，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

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

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

29、合同负债

√适用 □不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

1 设定提存计划

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

2 设定收益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

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

3) 确定计入当期损益的金额。

4) 确定计入其他综合收益的金额。

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

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

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

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

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

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

31、 预计负债

适用 不适用

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

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

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

34.1.1 各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34.1.2 各业务类型收入确认和计量具体政策

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

1) 房地产销售

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

③办理了交房手续；

④成本能够可靠地计量。

2) 商场经营收入中的商业零售业务收入

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

3) 客房餐饮

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

4) 销售代理服务

提供的销售代理服务达到销售代理协议条款约定时，在签订商品房买卖合同后按收款金额与佣金比例确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

35.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本

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

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

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

35.2 与合同成本有关的资产的摊销

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

35.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

36、政府补助

适用 不适用

36.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

36.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

36.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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

36.4 政府补助在利润表中的核算

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

36.5 政府补助退回的处理

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

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

36.6 政策性优惠贷款贴息的处理

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

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

38、 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

38.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。

38.2.2 租赁变更

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

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

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

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

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

38.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

38.3 本公司作为出租人的租赁分类标准和会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

38.3.1 经营租赁会计处理

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

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

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

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

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

38.3.2 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

38.3.3. 售后租回

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

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

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

本报告期公司重要会计政策和会计估计未发生变更。

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税（注 1）	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳增值税、消费税额	5、7
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	20、25

注 1：房地产老项目按照简易征收的方式纳税，征收率为 5%。

注 2：孙公司上海越秀置业有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司、泉州藏投酒店有限公司、西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司所得税率为 20%；其余公司所得税率为 25%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海越秀置业有限公司	20%
陕西春秋庄园农业科技有限公司	
泉州藏投酒店有限公司	

西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司

2、 税收优惠

√适用 □不适用

2.1 根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。孙公司上海越秀置业有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司、泉州藏投酒店有限公司、西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司所得税率为 20%。

2.2 根据财税（2023 年第 12 号）《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。孙公司上海越秀置业有限公司、陕西春秋庄园农业科技有限公司、泉州藏投酒店有限公司、西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司符合小型微利企业“六税两费”减免政策范围。

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	52,380.82	67,863.94
银行存款	264,158,783.17	953,667,443.42
其他货币资金	13,288,232.95	15,978,443.14
合计	277,499,396.94	969,713,750.50

其他说明：

其中受到限制的货币资金：

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
履约保函	12,642,004.00	15,771,537.81
海宸尊域二期人防车位监管户	82,300.82	13,919,936.30
海宸尊域三期监管户	36,747.25	36,720.93
贷款保证金及其他	1,097,694.99	1,085,247.65
合计	13,858,747.06	30,813,442.69

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	20,066,596.06		/
其中：			
理财产品	20,066,596.06		/

权益工具投资			
衍生金融资产			
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
债务工具投资			
其他			
合计	20,066,596.06		/

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	17,973,680.46	6,229,104.82
1至2年	780,469.38	1,671,499.21
2至3年	186,239.21	63,687.72
3年以上		
3至4年	63,687.72	120,727.03
4至5年	120,727.03	210,060.46
5年以上	3,694,037.28	3,483,976.82
合计	22,818,841.08	11,779,056.06

(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	1,877,889.90	8.23	1,877,889.90	100.00	-	1,462,038.30	12.41	1,462,038.30	100.00	-
其中：										

按组合计提坏账准备	20,940,951.18	91.77	2,553,639.03	12.19	18,387,312.15	10,317,017.76	87.59	2,542,601.22	24.64	7,774,416.54
其中：										
信用风险特征组合	15,400,909.49	67.49	2,553,639.03	16.58	12,847,270.46	8,749,161.07	74.28	2,542,601.22	29.06	6,206,559.85
其他组合	1,672,577.91	7.33	-	-	1,672,577.91	1,567,856.69	13.31	-	-	1,567,856.69
关联方组合	3,867,463.78	16.95	-	-	3,867,463.78	-	-	-	-	-
合计	22,818,841.08	/	4,431,528.93	/	18,387,312.15	11,779,056.06	/	4,004,639.52	/	7,774,416.54

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
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
上海红利艺术品拍卖有限公司	834,898.90	834,898.90	100.00	房屋租赁合同纠纷，已申请强制执行
合计	1,877,889.90	1,877,889.90	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		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	12,893,533.44	128,935.33	1.00
1至2年	51,822.44	2,591.12	5.00
2至3年	37,156.70	3,715.67	10.00
5年以上	2,418,396.91	2,418,396.91	100.00
合计	15,400,909.49	2,553,639.03	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

/

组合计提项目：其他组合

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（%）
上海市静安区建设和管理委员会（注1）	875,746.27		
商场经营应收的在途资金（注2）	796,831.64		
合计	1,672,577.91		

注1：系向上海市静安区建设和管理委员会收取的和源名城二期税差。

注2：期后已收回

按组合计提坏账准备的说明：

√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		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
上海静安城市更新投资发展有限公司（注）	3,867,463.78		
合计	3,867,463.78		

注：期后已收回。

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,462,038.30	415,851.60				1,877,889.90
信用风险特征组合	2,542,601.22	11,037.81				2,553,639.03
合计	4,004,639.52	426,889.41				4,431,528.93

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海静安城市更新投资发展有限公司（注）	3,867,463.78	16.95	
党伟（注）	2,614,499.00	11.46	26,144.99
上海悦佳物业管理有限公司	2,442,603.46	10.70	24,426.03
上海新翠生物业管理有限公司	2,311,400.00	10.13	23,114.00
文娜（注）	1,890,114.00	8.28	18,901.14
合计	13,126,080.24	57.52	92,586.16

注：期后已收回

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,382,481.74	93.85	3,428,102.88	70.19
1至2年	155,787.16	6.14	506,130.91	10.36
2至3年	238.07	0.01	6,000.00	0.12
3年以上	-		944,010.61	19.33
合计	2,538,506.97	100.00	4,884,244.40	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：

不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安秦华天然气集团有限公司	440,407.00	17.35
上海富策信息科技有限公司	285,141.51	11.23
国网陕西省电力有限公司	276,558.61	10.89
湖州好逸堂家具有限公司	236,089.61	9.30
湖州强润家具有限公司	164,229.03	6.47
合计	1,402,425.76	55.24

其他说明：

无

其他说明：

 适用 不适用**9、其他应收款****项目列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,390,626.28	24,147,468.42
合计	12,390,626.28	24,147,468.42

其他说明：

 适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明: /

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：/

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：/

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	7,663,314.17	11,107,987.78
1至2年	1,436,482.02	11,534,892.75
2至3年	2,639,120.70	622,200.00
3年以上		
3至4年	686,862.80	3,623,501.20
4至5年	3,535,842.20	651,933.19
5年以上	19,610,987.24	17,789,894.85
合计	35,572,609.13	45,330,409.77

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及借款	5,777,130.97	5,777,130.97
其他	26,063,627.53	33,068,999.03
备用金、保证金及押金	3,731,850.63	6,484,279.77
合计	35,572,609.13	45,330,409.77

(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)	
2025年1月1日余额	19,940,532.23		1,242,409.12	21,182,941.35
2025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	1,051,270.38		947,771.12	1,999,041.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	20,991,802.61		2,190,180.24	23,181,982.85

各阶段划分依据和坏账准备计提比例： /

对本期发生损失准备变动的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	
按单项计提坏账准备	1,242,409.12	947,771.12				2,190,180.24
信用风险特征组合	19,940,532.23	1,051,270.38				20,991,802.61
合计	21,182,941.35	1,999,041.50				23,181,982.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

/

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
川宝基地(上海集银房地产开发有限公司)	5,550,502.00	18.81	往来款及借款	5年以上	5,550,502.00
C-3-1二期公维金	2,680,001.60	12.23	其他	4至5年	1,340,000.80
江桥维修基金	2,375,723.14	6.09	其他	5年以上	2,375,723.14
陕西省西咸新区泾河新	1,994,040.00	5.61	备用金、保	5年以上	1,994,040.00

城土地储备中心			证金及押金		
陕西莱奥大集餐饮管理有限公司(袁家村)	1,545,072.00	4.34	其他	1年以内	15,450.72
合计	14,145,338.74	47.07	/	/	11,275,716.66

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,834,082,472.00	42,874,149.37	1,791,208,322.63	2,086,345,724.10		2,086,345,724.10
开发产品	4,783,042,400.54	417,664,175.78	4,365,378,224.76	4,974,192,187.29	68,560,120.00	4,905,632,067.29
库存商品	17,360,129.36	6,179,264.16	11,180,865.20	17,560,788.15	6,179,264.16	11,381,523.99
合计	6,634,485,001.90	466,717,589.31	6,167,767,412.59	7,078,098,699.54	74,739,384.16	7,003,359,315.38

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(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	
开发成本		42,874,149.37				42,874,149.37
开发产品	68,560,120.00	349,314,135.78		210,080.00		417,664,175.78
库存商品	6,179,264.16					6,179,264.16
合计	74,739,384.16	392,188,285.15		210,080.00		466,717,589.31

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

已提跌价的存货于本期销售。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

报告期末存货资本化余额为 749,503,066.04 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

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交及待抵扣税金	253,068,472.44	279,935,544.20
银行理财产品	220,533,824.97	291,120,705.10
合同取得成本	820,237.92	4,552,246.23
合计	474,422,535.33	575,608,495.53

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金	4,552,246.23	973,420.44	4,705,428.75			820,237.92	随收入结转确认

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
支出							
合计	4,552,246.23	973,420.44	4,705,428.75			820,237.92	

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例： /

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

/

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：/

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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											
西藏国能矿业发展有限公司											
西藏旺盛投资	4,675,781.29			-225,802.19						4,449,979.10	

有限公司											
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00									7,307,315.00	7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司											
小计	11,983,096.29			-225,802.19						11,757,294.10	7,307,315.00
合计	11,983,096.29			-225,802.19						11,757,294.10	7,307,315.00

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：
无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
上海农村商业银行	136,160,000.00	148,640,000.00
上海星舜置业有限公司	5,924,500.17	5,851,812.26
七浦路服装批发市场有限公司	48,529.02	124,672.26
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	144,133,029.19	156,616,484.52

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	89,074,793.91			89,074,793.91
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	89,074,793.91			89,074,793.91
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	30,961,813.84			30,961,813.84
2.本期增加金额	2,997,454.80			2,997,454.80
(1) 计提或摊销	2,997,454.80			2,997,454.80
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	33,959,268.64			33,959,268.64
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	55,115,525.27			55,115,525.27
2.期初账面价值	58,112,980.07			58,112,980.07

注：投资性房地产抵押情况详见“第十节十六 1 抵押资产情况”。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,735,057,790.99	2,370,469,831.57
固定资产清理		
合计	2,735,057,790.99	2,370,469,831.57

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	通用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,679,950,856.84	14,281,497.62	3,393,975.64	1,400,043.96	2,699,026,374.06
2.本期增加金额	432,445,784.03	3,585,465.75	305,132.74	10,748,531.83	447,084,914.35
(1) 购置	812,548.86	3,585,465.75	305,132.74	4,314,784.73	9,017,932.08
(2) 在建工程\长期待摊费用\其他非流动资产转入	431,633,235.17			6,433,747.10	438,066,982.27
3.本期减少金额		295,426.23			295,426.23
(1) 处置或报废		295,426.23			295,426.23
4.期末余额	3,112,396,640.87	17,571,537.14	3,699,108.38	12,148,575.79	3,145,815,862.18
二、累计折旧					
1.期初余额	285,450,609.58	5,931,644.50	2,219,191.54	404,196.87	294,005,642.49
2.本期增加金额	77,945,409.02	2,487,217.85	348,962.01	1,793,170.84	82,574,759.72
(1) 计提	77,945,409.02	2,487,217.85	348,962.01	1,793,170.84	82,574,759.72
3.本期减少金额		272,726.00		8,605.02	281,331.02
(1) 处置或报废		281,331.02			281,331.02
(2) 重分类		-8,605.02		8,605.02	
4.期末余额	363,396,018.60	8,146,136.35	2,568,153.55	2,188,762.69	376,299,071.19
三、减值准备					
1.期初余额	34,550,900.00	-	-	-	34,550,900.00
2.本期增加金额	-91,900.00	-	-	-	-91,900.00

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输设备	其他设备	合计
(1) 计提	- 91,900.00	-	-	-	- 91,900.00
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额	34,459,000.00	-	-	-	34,459,000.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,714,541,622.27	9,425,400.79	1,130,954.83	9,959,813.10	2,735,057,790.99
2.期初账面价值	2,359,949,347.26	8,349,853.12	1,174,784.10	995,847.09	2,370,469,831.57

注：固定资产抵押情况详见“第十节十六1 抵押资产情况”

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
陕西世贸之都建设开发有限公司 - 固定资产 - 静安荟奥莱公园	831,549,112.72	797,090,112.72	34,459,000.00	市场法	房屋建筑物总建筑面积、平均价格、处置费用	市场化商品房，市场法确定公允价值，为房地合一价，公允价值包含已开发的土地价值；处置费用包括与资产处置有关的中介机构费用、挂牌交易费用及相关税费。
合计	831,549,112.72	797,090,112.72	34,459,000.00	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

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		396,523,271.12
工程物资		
合计		396,523,271.12

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海静安假日酒店装饰工程				396,523,271.12		396,523,271.12
合计				396,523,271.12		396,523,271.12

(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	其中：本期利息	本期利息资本化率	资金来源

					额				金 额	资 本 化 金 额	(%)	
上海静安假日酒店装饰工程	431,633,235.17	396,523,271.12	35,109,964.05	431,633,235.17			100.00%	完工				自有资金
合计	431,633,235.17	396,523,271.12	35,109,964.05	431,633,235.17			/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

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	土地承包经营权	系统软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	223,135,755.62	44,833,195.00	3,025,886.49	270,994,837.11
2.本期增加金额			33,018.86	33,018.86
(1) 购置			33,018.86	33,018.86
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	223,135,755.62	44,833,195.00	3,058,905.35	271,027,855.97
二、累计摊销				
1.期初余额	44,945,015.04	16,515,546.25	908,495.96	62,369,057.25
2.本期增加金额	5,291,667.00		303,033.36	5,594,700.36
(1) 计提	4,869,573.00		303,033.36	5,172,606.36
(2) 转到在建工程	422,094.00			422,094.00
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	50,236,682.04	16,515,546.25	1,211,529.32	67,963,757.61
三、减值准备				

1.期初余额		1,572,648.75		1,572,648.75
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		1,572,648.75		1,572,648.75
四、账面价值				
1.期末账面价值	172,899,073.58	26,745,000.00	1,847,376.03	201,491,449.61
2.期初账面价值	178,190,740.58	26,745,000.00	2,117,390.53	207,053,131.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
春秋庄园土地承包经营权	28,317,648.75	26,745,000.00	1,572,648.75	/	/	/
合计	28,317,648.75	26,745,000.00	1,572,648.75	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	2,077,463.58	1,073,505.31	882,706.47		2,268,262.42
袁家村项目	10,518,222.82		2,629,556.06		7,888,666.76
交通标识工程	460,621.58		100,499.28		360,122.30
装修补贴款	2,412,859.48	158,559.19	936,727.78		1,634,690.89
改造修理费	1,822,514.11	651,423.35	600,090.55		1,873,846.91

商户改造工程	348,657.95		105,559.44		243,098.51
酒店消耗品	6,790,653.62	9,019,156.20	4,412,293.71		11,397,516.11
合计	24,430,993.14	10,902,644.05	9,667,433.29		25,666,203.90

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预估成本、费用	6,703,618.69	1,675,904.67	6,703,618.69	1,675,904.67
内部交易未实现利润	44,883,890.69	9,380,153.79	57,449,425.89	12,521,537.59
已计提未支付土地增值税	1,387,216.02	346,804.01	1,387,216.02	346,804.01
可弥补亏损			36,597,246.05	9,149,311.52
其他权益工具投资公允价值变动			51,470.98	12,867.75
合计	52,974,725.40	11,402,862.47	102,188,977.63	23,706,425.54

(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
资产评估增值	3,148,033.40	787,008.35	3,772,679.96	943,169.99
其他权益工具投资公允价值变动	139,516,484.49	34,879,121.12	127,084,500.16	31,771,125.04
合计	142,664,517.89	35,666,129.47	130,857,180.12	32,714,295.03

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店设备款				7,115,538.61		7,115,538.61
合计				7,115,538.61		7,115,538.61

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末	
	账面价值	受限情况
货币资金	13,858,747.06	履约保函； 海宸尊域二期人防车位监管户资金； 海宸尊域三期监管户； 保证金及冻结账户；
存货	552,793,702.59	世贸铭城 DK3 工程抵押借款； 西安市莲湖区北关正街 50 号的地下车位抵押借款；
固定资产	2,450,270,692.79	中兴路 1738 号房屋抵押借款； 福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内 C-3-1 地块海宸尊域九龙居 A-9 号楼酒店抵押借款 世贸之都泾河新城崇文镇宋村，泾河大道与正阳大道十字西北角，泾河新城世界商贸文化之都·国际名品区项目抵押借款； 西安静安荟生活奥特莱斯商场抵押借款；
无形资产	61,485,026.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
合计	3,078,408,168.44	/

其他说明：

无

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	142,900,000.00	37,000,000.00
应付利息	157,916.95	31,197.22
合计	143,057,916.95	37,031,197.22

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000,000.00	100,000,000.00
银行承兑汇票		
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是/

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	673,790,115.49	892,175,821.58
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
货款	20,474,910.46	20,030,724.80
物业费	10,733,637.11	10,630,984.44
其他	2,469,718.33	7,323,363.62
销售代理费	2,088,447.47	1,792,396.93
广告费	345,360.50	4,712,894.23
设备款	299,634.86	605,249.52
合计	817,616,824.22	1,044,686,435.12

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
舜元建设(集团)有限公司	119,382,400.08	未付工程款
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
通州建总集团有限公司	74,507,009.26	未付工程款
上海光大电力工程技术有限公司	66,170,379.36	未付工程款
南通四建集团有限公司	59,908,956.60	未付工程款
合计	405,638,745.30	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	4,321,364.57	3,994,336.36
预收住宿费		837,990.78
预收其他款项	1,376,906.33	1,365,577.01
合计	5,698,270.90	6,197,904.15

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收现房款	32,486,935.67	534,602,728.76
预收预售房款	-	29,379,058.58
预收车位款	710,574.13	448,188.82
预收住宿费	1,675,674.85	-
预收其他款项	849,056.60	15,170,538.32
合计	35,722,241.25	579,600,514.48

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,342,861.19	66,483,020.49	66,362,195.13	4,463,686.55
二、离职后福利-设定提存计划	111,476.60	8,270,254.24	8,270,127.06	111,603.78
三、辞退福利		2,000,413.39	1,757,795.43	242,617.96
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,454,337.79	76,753,688.12	76,390,117.62	4,817,908.29

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,441,463.23	55,385,254.66	55,175,658.06	3,651,059.83
二、职工福利费		2,971,324.66	2,933,464.66	37,860.00
三、社会保险费	154,698.62	4,273,224.28	4,333,308.50	94,614.40
其中：医疗保险费	52,501.22	3,608,056.28	3,655,943.10	4,614.40
工伤保险费	1,397.40	147,406.84	148,804.24	
生育保险费		51,388.77	51,388.77	
残疾人保障金	100,800.00	466,372.39	477,172.39	90,000.00
四、住房公积金	48,031.00	3,171,958.00	3,205,935.00	14,054.00
五、工会经费和职工教育经费	698,668.34	681,258.89	713,828.91	666,098.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,342,861.19	66,483,020.49	66,362,195.13	4,463,686.55

(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	99,167.35	6,945,266.45	7,032,130.08	12,303.72
2、失业保险费	3,482.25	246,493.79	249,215.98	760.06
3、企业年金缴费	8,827.00	1,078,494.00	988,781.00	98,540.00
合计	111,476.60	8,270,254.24	8,270,127.06	111,603.78

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	294,679.11	175,096.02
营业税	9,070.72	9,070.72
企业所得税	1,721,679.12	82,449,814.85
城市维护建设税	1,269,257.70	823,830.42
教育费附加	829,776.77	521,327.73
河道管理费	176,670.40	176,670.40
土地使用税	666,100.90	740,704.65
土地增值税	38,343,178.12	38,533,236.38
房产税	5,682,758.43	5,601,260.25
印花税	135,850.24	565,995.43
个人所得税	269,181.23	1,232,917.53
水利建设基金	1,523,010.93	1,370,701.22
合计	50,921,213.67	132,200,625.60

其他说明：/

41、其他应付款**(1). 项目列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,118,204,618.00	2,075,234,476.55
合计	2,118,204,618.00	2,075,234,476.55

其他说明：

适用 不适用**(2). 应付利息**

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款及借款	2,008,956,995.19	1,973,626,889.46
保证金及押金	10,215,655.88	12,797,657.35
其他	99,031,966.93	88,809,929.74
合计	2,118,204,618.00	2,075,234,476.55

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北方企业（集团）有限公司	1,364,654,165.94	项目尚在推进
绍兴豫章企业管理有限公司	270,789,995.86	项目尚在销售
上海市静安区建设和交通委员会	25,202,397.64	应返还建委一期房款收入及由建委垫付的物业保证金
合计	1,660,646,559.44	/

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	133,590,298.50	240,492,537.35
1年内到期的应付债券		799,363,246.33
1年内到期的长期应付款	81,158,148.77	263,923,474.70
应付利息	165,727.57	8,371,813.58
合计	214,914,174.84	1,312,151,071.96

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）	5,459,236.90	6,225,409.01
待转销项税	1,127,747.65	45,245,999.88
合计	6,586,984.55	51,471,408.89

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	1,021,644,978.74	875,755,277.24
保证借款	550,000,000.00	550,000,000.00
信用借款	125,400,000.00	9,400,000.00
应付利息	1,977,433.07	1,819,207.92
合计	1,699,022,411.81	1,436,974,485.16

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
25 藏发 01	598,727,592.66	
25 藏发 03	199,548,052.04	
24MTN001	99,875,936.93	99,797,320.59
应付利息	6,420,273.97	1,139,178.08
合计	904,571,855.60	100,936,498.67

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
25藏发01	100.00	2.35	2025/9/3	3	600,000.00		600,000.00	4,596,986.30	-1,272,407.34		603,324,578.96	否
25藏发03	100.00	2.27	2025/11/6	3	200,000.00		200,000.00	684,109.59	-451,947.96		200,232,161.63	否
24MTN001	100.00	2.70	2024/7/30	3	100,000.00	100,936,498.67		2,700,000.00	78,616.34	2,700,000.00	101,015,115.01	否
合计	/	/	/	/	900,000.00	100,936,498.67	800,000.00	7,981,095.89	-1,645,738.96	2,700,000.00	904,571,855.60	/

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

长期应付款	85,181,369.78	263,609,134.87
专项应付款		
合计	85,181,369.78	263,609,134.87

其他说明：
适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	85,181,369.78	263,609,134.87
其中：未实现融资费用	31,882.55	6,002,879.02
合计	85,181,369.78	263,609,134.87

其他说明：
 无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	247,800.00		63,720.00	184,080.00	
合计	247,800.00		63,720.00	184,080.00	/

其他说明：
适用 不适用

负债项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造补贴	247,800.00			63,720.00	184,080.00	与资产相关

合计	247,800.00			63,720.00	184,080.00	
----	------------	--	--	-----------	------------	--

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	951,586,865.00						951,586,865.00

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）	2,496,198,683.41			2,496,198,683.41
其他资本公积				
合计	2,496,198,683.41			2,496,198,683.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

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	95,274,771.89	12,483,455.33			3,120,863.83	9,362,591.5		104,637,363.39
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	95,274,771.89	12,483,455.33			3,120,863.83	9,362,591.5		104,637,363.39
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	95,274,771.89	12,483,455.33			3,120,863.83	9,362,591.5		104,637,363.39

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,113,974.83			130,113,974.83
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	130,113,974.83			130,113,974.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,174,131,050.49	1,264,528,096.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-552,715,436.85	12,549,889.63
减：提取法定盈余公积		93,431,066.51
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,515,868.65	9,515,868.70
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	611,899,744.99	1,174,131,050.49

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	894,769,836.05	730,502,220.56	1,137,714,943.25	961,939,725.60
其他业务	23,906,507.37	4,850,875.35	45,266,397.58	16,037,923.28
合计	918,676,343.42	735,353,095.91	1,182,981,340.83	977,977,648.88

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
按经营地区分类		
国内	894,769,836.05	730,502,220.56
国外		
按商品转让的时间分类		
在某一时刻确认	894,769,836.05	730,502,220.56
在某一时段内确认		
合计	894,769,836.05	730,502,220.56

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	20,712,167.99	28,501,870.65
土地增值税	19,903,698.82	19,352,581.89
土地使用税	3,638,451.98	4,091,765.83
城市维护建设税	1,998,463.98	300,439.72
教育费附加	1,431,610.69	223,855.82
印花税	714,161.26	1,187,892.18
水利建设基金	414,655.68	1,008,570.71
车船税	6,273.27	5,580.00
合计	48,819,483.67	54,672,556.80

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
职工薪酬	19,833,418.27	15,888,762.59
物业费	17,491,553.54	22,640,229.73
销售代理费	12,627,361.21	705,175.30
水\电\煤气费	11,527,320.90	7,922,321.14
广告费	9,639,298.61	28,347,830.83
长期待摊费用摊销	6,145,325.65	6,067,655.91
客房用品	6,057,348.95	2,502,911.75
专业服务费	2,010,704.27	130,959.58
办公费	598,352.27	1,586,645.47
业务招待费	477,110.98	54,369.54
租赁费	125,809.92	453,356.12
差旅费	105,597.51	55,685.01
折旧费	84,465.55	158,054.12
其他	72,983.75	756,811.19
交易手续费	52,531.17	80,694.10
洗衣成本	35,214.10	
展览及策划费		310,673.00
保安保洁费		22,641.51
销售服务费		35,000.00
合计	86,884,396.65	87,719,776.89

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	82,490,294.17	70,277,455.18
职工薪酬	49,172,817.11	51,840,809.69
物业费	17,132,283.36	16,498,611.52
专业服务费	10,472,941.04	7,128,736.45
无形资产摊销	5,172,606.36	5,329,085.18
其他	4,862,360.46	796,925.31
其他长期资产摊销	3,522,107.64	3,487,034.79
办公费	3,504,413.09	1,950,447.27
租赁费	1,476,668.95	523,181.76
交通费与差旅费	919,355.20	1,109,294.91
洲际酒店管理费	846,213.14	457,751.69
保险费	727,849.91	823,942.45
业务招待费	470,699.15	820,521.51
装修修理费	410,410.41	2,242,342.23

通讯费	359,963.01	320,785.07
会务费	104,863.04	88,222.04
公务用车费	97,841.08	137,239.55
邮件快递费	27,905.32	33,324.78
用餐费	7,409.44	4,400.65
公共事业费		2,458,209.61
合计	181,779,001.88	166,328,321.64

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	172,820,304.69	123,541,558.67
减：利息收入	4,305,887.00	9,634,674.29
手续费	1,264,812.23	873,977.81
合计	169,779,229.92	114,780,862.19

其他说明：
无

67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	63,720.00	
进项税加计抵减		
个税手续费返还	30,193.00	97,369.57
合计	93,913.00	97,369.57

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	-225,802.19	-72,306,907.63
处置长期股权投资产生的投资收益		400,344,306.67
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	6,944,000.00	9,888,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他流动资产取得的投资收益	3,270,184.93	2,774,985.92
合计	9,988,382.74	340,700,384.96

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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	66,596.06	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	66,596.06	

其他说明：

无

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	426,889.41	-5,316,647.04
其他应收款坏账损失	1,999,041.50	2,250,918.68
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	2,425,930.91	-3,065,728.36

其他说明：

无

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本	392,188,285.15	42,199,592.00

减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-91,900.00	34,550,900.00
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		1,572,648.75
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	392,096,385.15	78,323,140.75

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产利得或损失		165,288.44
合计		165,288.44

其他说明：

无

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	126,358.53	80,266.62	126,358.53
违约金收入	8,430.00	156,840.00	8,430.00
其他	343,895.49	263,714.19	343,895.49
合计	478,684.02	500,820.81	478,684.02

其他说明：

√适用 □不适用

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	99,369.64	46,266.62	与收益相关

就业补贴	2,000.00	4,000.00	与收益相关
陕西省西咸新区泾河新城发展和经济运行部补助款		30,000.00	与收益相关
静安区财政局中小企业融资贷款贴息	24,988.89		与收益相关
合计	126,358.53	80,266.62	

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
对外捐赠	650,000.00	451,271.00	650,000.00
非流动资产毁损报废损失	12,935.21	2,504.70	12,935.21
其他	4,459.08	141,133.04	4,459.08
滞纳金	578,396.43	35,644.89	578,396.43
合计	1,245,790.72	630,553.63	1,245,790.72

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	2,124,597.67	82,650,201.63
递延所得税费用	12,134,533.68	2,311,019.37
合计	14,259,131.35	84,961,221.00

(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	-689,079,395.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	-172,269,848.89
子公司适用不同税率的影响	5,148.32
调整以前期间所得税的影响	9,281,797.76
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,040,290.57
税法规定的额外可扣除费用	-1,679,549.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-858,599.41
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	175,739,892.45
所得税费用	14,259,131.35

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,305,913.32	9,610,379.81
政府补助	126,358.53	81,219.73
企业间往来	49,249,297.08	15,876,882.54
营业外收入	382,518.49	445,728.48
合计	54,064,087.42	26,014,210.56

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	111,046,173.68	93,281,316.72
企业间往来	38,718,788.30	20,109,241.01
营业外支出	1,232,855.51	625,456.51
合计	150,997,817.49	114,016,014.24

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	150,000,000.00	199,684,414.46
合计	150,000,000.00	199,684,414.46

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	100,000,000.00	650,000,000.00
合计	100,000,000.00	650,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-703,338,526.92	-37,883,148.81
加：资产减值准备	392,096,385.15	78,323,140.75
信用减值损失	2,425,930.91	-3,065,728.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,572,214.52	85,379,928.51
使用权资产摊销		
无形资产摊销	5,172,606.36	5,329,085.18
长期待摊费用摊销	9,667,433.29	9,554,690.70
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）	-	-165,288.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,935.21	2,504.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-66,596.06	-
财务费用（收益以“-”号填列）	172,820,331.01	123,517,264.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,988,382.74	-340,700,384.96

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,290,695.32	124,719,398.53
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）	455,489,714.97	386,196,693.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-175,221,446.14	-151,668,776.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-657,884,062.35	-635,796,121.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-411,106,929.11	-356,412,904.22
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	263,640,649.88	938,900,307.81
减：现金的期初余额	938,900,307.81	534,107,614.68
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	-675,259,657.93	404,792,693.13

(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	263,640,649.88	938,900,307.81
其中：库存现金	52,380.82	67,863.94
可随时用于支付的银行存款	262,942,040.11	938,625,538.54
可随时用于支付的其他货币资金	646,228.95	206,905.33
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	263,640,649.88	938,900,307.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
履约保函	12,642,004.00	15,771,537.81	受限
海宸尊域二期人防车位监管户	82,300.82	13,919,936.30	受限
海宸尊域三期监管户	1,097,694.99	36,720.93	受限
贷款保证金及其他	36,747.25	1,085,247.65	受限
合计	13,858,747.06	30,813,442.69	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

82、租赁**(1). 作为承租人**

√适用 □不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	1,602,478.87	976,537.88
合计	1,602,478.87	976,537.88

售后租回交易及判断依据

□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额0(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	9,799,587.46	-
合计	9,799,587.46	-

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

无

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

不适用

3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	上海市	45,549.48	上海市天目中路380号801-11室	投资开发, 商业贸易, 房地	100.00		设立或投

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司				产开发经营, 置业管理			资
上海和田城市建设开发有限公司	上海市	2,000.00	上海市静安区天目中路380号2101-04室	房地产开发, 经营, 委托销售, 旧区改造	100.00		设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	1,000.00	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	18,000.00	上海市静安区天目中路380号2301-03室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	5,000.00	上海市松江区文汇路1128号501室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	70,580.61	泉州市丰泽区东海街道泉海路53号	房地产开发、经营, 物业管理, 酒店管理, 房产中介	100.00		同一控制合并
泉州藏投酒店有限公司	泉州市	1,000.00	福建省泉州市丰泽区滨海街999号	住宿业	100.00		设立或投资
西安和润置业有限公司	西安市	5,000.00	西安市莲湖区北关正街29号	房地产开发、销售; 物业管理; 商业综合体管理服务	51.00		非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	15,700.00	陕西省西咸新区泾河新城泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10000室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发	100.00		非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	3,000.00	陕西省西咸新区泾河新城静安国际万国荟	苗木的种植与销售; 养殖业的投资; 房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	8,000.00	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10004室	房地产开发、销售; 物业管理; 商业综合体管理服务		100.00	非同一控制合并
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区	10,000.00	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园(一期)A区9号楼1单元1层10002室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	西咸新区	5,000.00	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元1层10003室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸铭城建设开发有限公司	西咸新区	6,500.00	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路中国锂产业园（一期）A区9号楼1单元2层	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
上海藏投酒店有限公司	上海市	1,000.00	上海市静安区中兴路1738号	住宿业	100.00		同一控制合并
上海北方荟商业管理有限公司	上海市	1,000.00	上海市静安区天目中路380号2301-08室	商务服务业	100.00		设立或投资
西安静安荟生活奥莱商业管理有限公司	西安市	500.00	陕西省西安市莲湖区北关正街50号静安广场2号楼711室	商务服务业		100.00	设立或投资
西安静安荟奥莱公园商业管理有限公司	西安市	500.00	陕西省西咸新区泾河新城崇文镇静安国际奥莱风尚荟三楼	商务服务业		100.00	设立或投资
泉州市北方荟商业管理有限公司	泉州市	500.00	福建省泉州市丰泽区大兴街500号海宸尊域三期静安荟奥特莱斯	商务服务业		100.00	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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
西安和润置业有限公司	49.00	-150,618,632.06		-359,651,198.19

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
西安和润置业有限公司	2,166,424,848.42	1,018,713,060.47	3,185,137,908.89	3,648,789,958.22	270,329,987.79	3,919,119,946.01	3,423,345,393.36	1,047,977,547.35	4,471,322,940.71	4,897,920,014.45		4,897,920,014.45

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安和润置业有限公司	712,335,360.86	-307,384,963.38	-307,384,963.38	81,961,162.30	993,999,638.92	-103,548,277.14	-103,548,277.14	518,017,547.85

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	西藏国能矿业发展有限公司	西藏国能矿业发展有限公司
流动资产	134,144,921.07	134,123,922.11
非流动资产	915,779,319.87	858,163,691.33
资产合计	1,049,924,240.94	992,287,613.44
流动负债	1,781,864,217.23	1,540,768,348.22
非流动负债	10,569,467.89	11,270,648.76
负债合计	1,792,433,685.12	1,552,038,996.98
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-742,509,444.18	-559,751,383.54
按持股比例计算的净资产份额	-304,428,872.11	-229,498,067.25
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		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	96,335,400.14	17,734,657.18
净利润	-179,974,460.64	-325,130,692.27
终止经营的净利润		
其他综合收益		

综合收益总额	-179,974,460.64	-325,130,692.27
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：
无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	4,449,979.10	4,675,781.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,220,394.35	-5,388,566.23
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,220,394.35	-5,388,566.23

其他说明：
无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	本期末确认的损失（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	-18,550,836.91	-5,068,435.14	-23,619,272.05
赛特（上海）商业管理有限公司	-1,074,017.31	1,073,842.98	-174.33
西藏国能矿业发展有限公司	-61,153,477.34	-73,789,528.86	-134,943,006.20

其他说明：
无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	247,800.00			63,720.00		184,080.00	与资产相关
合计	247,800.00			63,720.00		184,080.00	/

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	126,358.53	80,266.62
与资产相关	63,720.00	
合计	190,078.53	80,266.62

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险

2 流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

3 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

3.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

3.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		20,066,596.06		20,066,596.06
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		20,066,596.06		20,066,596.06
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）其他		20,066,596.06		20,066,596.06
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	148,640,000.00		7,976,484.52	156,616,484.52
（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	148,640,000.00	20,066,596.06	7,976,484.52	176,683,080.58
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				

2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

持续以第三层次公允价值计量的项目包括其他权益工具投资，均为非上市权益投资。非上市权益投资的公允价值主要是根据这些非上市公司财务报表信息，并结合同行业上市公司可比信息采用可比公司乘数法确定。对于无法采用可比公司乘数法的非上市权益投资以净资产基础法确定公允价值。

以公允价值计量的资产	2025年12月31日的公允价值	估值技术	输入值	范围区间（加权平均值）	可观察/不可观察
其他权益工具投资	7,976,484.52	净资产法	净资产法被投资公司的净资产公允价值	不适用	不可观察

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

2024年12月31日

购买

出售

其他权益工具投资

7,973,029.19

转入第三层次	
转出第三层次	
当期利得或损失总额	
计入当期损益的利得或损失	
计入其他综合收益的损失	3,455.33
2025年12月31日	7,976,484.52

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海北方企业(集团)有限公司	上海市天目中路380号	城市更新和物业管理	204,218万元	41.15	41.15

本企业的母公司情况的说明

本公司控股股东为上海北方企业(集团)有限公司，实际控制人均为上海市静安区国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是上海市静安区国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“第十节、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“第十节、在其他主体中的权益”

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
西藏国能矿业发展有限公司	联营企业
西藏旺盛投资有限公司	联营企业
陕西国能新材料有限公司	联营企业
赛特（上海）商业管理有限公司	联营企业

其他说明：

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海国投置业有限公司	北方集团控制的企业
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海静安城市更新投资发展有限公司	北方集团持股 100%的企业
上海海爽实业发展有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和泰花园物业管理公司	北方集团控制的企业
上海和田城市建设开发公司职工技术协会	北方集团控制的企业
上海市和田地区深化治理办公室	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海星舜置业有限公司	公司关键管理人员唐耀琪兼任上海星舜置业有限公司董事
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	北方集团持股 50%的企业

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		1,435,516.80

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方企业（集团）有限公司	出售持有上海国投置业有限公司 100%股权		783,514,179.25
上海静安城市更新投资发展有限公司	销售代理服务	14,670,849.58	8,416,885.83

上海静安城市更新投资发展有限公司	前期筹备服务	4,339,622.67	33,877,118.90
------------------	--------	--------------	---------------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

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

担保方	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
西藏城市发展投资股份有限公司/泉州藏投酒店有限公司	泉州市上实置业有限公司	178,200,000.00	2039/8/27	2042/8/26	否
西藏城市发展投资股份有限公司	陕西世贸铭城建设开发有限公司	139,144,626.85	2027/12/22	2030/12/21	否
西藏城市发展投资股份有限公司	陕西世贸之都建设开发有限公司	166,666,666.68	2027/1/3	2030/1/2	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
上海北方企业（集团）有限公司	陕西世贸新都建设开发有限公司	550,000,000.00	2027/6/21	2030/6/20	否
上海北方企业（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	600,000,000.00	2028/9/3	2031/9/2	否
上海北方企业（集团）有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	200,000,000.00	2028/11/6	2031/11/5	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	100,000,000.00	2025/1/14	实际还款日	/
上海北方企业(集团)有限公司	1,100,000,000.00	2023/9/1	实际还款日	/
上海北方企业(集团)有限公司	100,000,000.00	2023/9/1	2025/5/22	/

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海北方企业(集团)有限公司	50,000,000.00	2023/9/1	2025/9/11	/
上海北方企业(集团)有限公司	200,000,000.00	2025/11/24	实际还款日	/
上海北方企业(集团)有限公司	100,000,000.00	2013/1/23	2025/11/7	/
上海北方企业(集团)有限公司	149,203,111.92	2013/1/23	实际还款日	

(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	605.90	775.55

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海静安城市更新投资发展有限公司	3,867,463.78			

注：期后已收回

(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	452,532.00	452,248.00
合同负债	上海静安城市更新投资发展有限公司		12,340,349.64
其他应付款	上海北方企业（集团）有限公司	1,719,421,845.34	1,691,523,539.25
其他应付款	上海星舜置业有限公司	2,457,222.00	2,457,222.00
其他应付款	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	上海新和田投资发展有限公司	356,232.00	356,232.00
其他应付款	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	279,781.60
其他应付款	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00

其他应付款	上海闸北北方小额贷款股份有限公司		38,956.00
-------	------------------	--	-----------

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

抵押资产情况：

资产名	账	账面价值	抵押	抵押物	借款银	借款额	借款金	合同编	产权证编
-----	---	------	----	-----	-----	-----	-----	-----	------

称	面 科 目		日期		行	度	额	号	号
						(万元)	(万元)		
中兴路1738号全幢房产及土地	固定资产	423,358,826.06	2022/11/22至2037/11/21	上海市静安区中兴路1738号101、102室及2-26层酒店一套；上海北方智选假日酒店（上海市静安区中兴路1738号）的经营收入	中国建设银行股份有限公司上海第六支行	50,000.00	47,160.00	ZGE2022007、519-134924002、519-134922010	沪房地静字（2016）第021443号
	无形资产	61,485,026.00				10,000.00	7,369.07		
世贸铭城DK3工程	存货	493,130,187.85	2023/5/15至2027/12/21	陕西世贸铭城建设开发有限公司所拥有的国有建设用地使用权陕（2018）泾阳县不动产权第0000253号及对应的不动产单610423011015GB00011F00040015等384个	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	67,000.00	13,914.46	YD7201202328328501	陕（2018）泾阳县不动产权第0000253号
福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内C-3-1地块海辰尊域九龙居A-9号楼酒店	固定资产	237,966,254.92	2024/7/29至2040/7/29	福建省泉州市丰泽区东海组团东海滩涂整理项目区域内C-3-1地块海辰尊域九龙居A-9号楼酒店及全部经营收入	南洋商业银行（中国）有限公司上海分行	18,000.00	17,820.00	GC2024073100000053、GC2024073100000052	闽（2021）泉州市不动产权第0022504号
静安荟公园	固定资产	774,697,925.52	2023/12/25至2029/12/25	成长湾乐园、国际A馆、国际B馆、国际C馆、韩国馆、欧美A馆、欧美B馆、日本馆、中国馆	中航国际租赁有限公司	50,000.00	16,666.67	ZHZL(23)06HZ017-DY001	陕（2019）西咸新区不动产权第0000230号、陕（2019）西咸新区不动产权第0000229号、陕（2019）西咸新区不动产权第0000228号、陕（2019）西咸新区不动产权第0000258号、陕

								(2019)西咸新区不动产权第0000224号、陕(2019)西咸新区不动产权第0000226号、陕(2019)西咸新区不动产权第0000225号、陕(2019)西咸新区不动产权第0000231号、陕(2020)西咸新区不动产权第0000172号
西安静生奥特莱斯商场及西安市莲湖区北关正街50号地下车位	固定资产	1,014,247,686.29		"陕(2023)西安市不动产权第0217830、0217831、0217832、0217833、0217834、0217835、0217836、0217837、0217838、0217839、0217840、0217841、0217842、0217843、0217844、0217845、0217846、0217847、0217848和0217849号的不动产；西安市莲湖区北关正街50号的地下车位(共543个,合计建筑面积30,867.48m²)；西安静安荟生活奥特莱斯陕(2023)西安市不动产权第0217830、0217831、0217832、	中国邮政储蓄银行股份有限公司西安市纺织城支行	30,000.00	29,000.00	陕(2023)西安市不动产权第0217830、0217831、0217832、0217833、0217834、0217835、0217836、0217837、0217838、0217839、0217840、0217841、0217842、0217843、0217844、0217845、0217846、0217847、0217848和0217849号
	存货	59,663,514.74	2025/3/27至2040/3/26	[2025]陕邮锅西GS038、[2025]陕邮锅西GS039				

				0217833	、							
				0217834	、							
				0217835	、							
				0217836	、							
				0217837	、							
				0217838	、							
				0217839	、							
				0217840	、							
				0217841	、							
				0217842	、							
				0217843	、							
				0217844	、							
				0217845	、							
				0217846	、							
				0217847	、							
				0217848	和							
				0217849								
				号的应收账款和 西安静安荟生活 奥特莱斯地下停 车位收费权								

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“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”

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

√适用 □不适用

(1) 西藏国能矿业发展有限公司采矿证

西藏城投的联营企业西藏国能矿业发展有限公司（以下简称“国能矿业”）原持有的龙木错采矿权证 5425000710014，有效期至 2012 年 6 月，已于 2012 年向当地国土资源局申请延期。2022 年 4 月 6 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2025 年 4 月 5 日。

2024 年 4 月 5 日，龙木错采矿权证完成延期手续，采矿证号 C5400002022046220153583，有效期至 2029 年 4 月 5 日。

(2) 西安和润置业有限公司动迁货币补偿情况

孙公司西安和润置业有限公司于 2015 年 11 月与西藏城市发展投资股份有限公司、上海舜杰投资发展有限公司、上海沪总企业发展有限公司签订的《产权交易合同》补充协议约定，动迁回搬面积超过 8 万平方米或动迁货币补偿(扣除居民超面积款)超过 3.3 亿元的部分由上海舜杰投资发展有限公司承担。截止 2025 年末，根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西安市莲湖区标牌市场及周边棚户区改造项目专项审计报告》（信会师报字【2025】第 ZA15275 号），上海舜杰投资发展有限公司无需承担任何费用。

(3) 西安和润置业有限公司股权质押担保情况

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

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,867,463.78	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		5,656,263.86
5 年以上	125,521,306.12	119,865,042.26
合计	129,388,769.90	125,521,306.12

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金	计	金额	比例	金	计	

		(%)	额	提 比 例 (%)			(%)		提 比 例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备	129,388, 769.90	100 .00			129,388, 769.90	125,521, 306.12	100 .00			125,521,3 06.12
其中:										
关联方组合	129,388, 769.90	100 .00			129,388, 769.90	125,521, 306.12	100 .00			125,521,3 06.12
合计	129,388, 769.90	/		/	129,388, 769.90	125,521, 306.12	/		/	125,521,3 06.12

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西世贸之都建设开发有限公司	125,521,306.12	97.01	
上海静安城市更新投资发展有限公司(注)	3,867,463.78	2.99	
合计	129,388,769.90	100.00	

其他说明：

注：期后已收回

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	272,852,972.63	272,852,972.63
其他应收款	5,361,720,315.88	5,168,344,187.35
合计	5,634,573,288.51	5,441,197,159.98

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

/

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断
------------	------	----	--------	------------

				依据
上海北方城市发展投资有限公司	272,852,972.63	5年以上	/	否
合计	272,852,972.63	/	/	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

/

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	5,361,716,675.88	5,168,339,107.35
1至2年		
2至3年		200.00
3年以上		
3至4年	200.00	7,000.00
4至5年	7,000.00	
5年以上	257,000.00	257,000.00
合计	5,361,980,875.88	5,168,603,307.35

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及借款	5,361,716,675.88	5,168,339,107.35
其他	264,200.00	264,200.00
合计	5,361,980,875.88	5,168,603,307.35

(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)	
2025年1月1日余额	259,120.00			259,120.00
2025年1月1日余额在本期	259,120.00			259,120.00
--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	-1,440.00			-1,440.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	260,560.00			260,560.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

/

对本期发生损失准备变动的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	259,120.00	1,440.00				260,560.00
合计	259,120.00	1,440.00				260,560.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	1,404,128,040.41	26.19	往来款及借款	1年以内	
西安和润置业有限公司	3,148,280,374.92	58.71	往来款及借款	1年以内	
陕西世贸馨城建设开发有限公司	336,700,000.00	6.28	往来款及借款	1年以内	
陕西世贸铭城建设开发有限公司	214,430,000.00	4.00	往来款及借款	1年以内	
上海北方荟商业管理有限公司	104,820,000.00	1.95	往来款及借款	1年以内	

合计	5,208,358,415.33	97.12	/	/	
----	------------------	-------	---	---	--

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92	2,744,111,070.92		2,744,111,070.92
对联营、合营企业投资	11,757,294.10	7,307,315.00	4,449,979.10	11,983,096.29	7,307,315.00	4,675,781.29
合计	2,755,868,365.02	7,307,315.00	2,748,561,050.02	2,756,094,167.21	7,307,315.00	2,748,786,852.21

(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(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海北方城市发展投资有限公司	2,289,185,989.67						2,289,185,989.67	
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25						454,925,081.25	
合计	2,744,111,070.92						2,744,111,070.92	

(2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										

小计											
二、联营企业											
西藏国能矿业发展有限公司											
西藏旺盛投资有限公司	4,675,781.29			-225,802.19						4,449,979.10	
陕西国能新材料有限公司	7,307,315.00									7,307,315.00	7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司											
小计	11,983,096.29			-225,802.19						11,757,294.10	7,307,315.00
合计	11,983,096.29			-225,802.19						11,757,294.10	7,307,315.00

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

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	19,505,755.27	13,416,953.16	44,080,423.65	27,228,205.28
其他业务	1,014,274.88	2,355,514.66	1,014,274.88	2,192,406.96
合计	20,520,030.15	15,772,467.82	45,094,698.53	29,420,612.24

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-225,802.19	-72,306,907.63
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他流动资产取得的投资收益	2,713,301.37	2,741,763.70
合计	2,487,499.18	-69,565,143.93

其他说明：

无

6、 其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	190,078.53	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	3,336,780.99	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-863,272.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-583,620.15	
少数股东权益影响额（税后）	-135,289.43	
合计	1,944,677.71	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-12.09	-0.58	-0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.13	-0.58	-0.58

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：陈卫东

董事会批准报送日期：2026年4月9日

修订信息

适用 不适用