

西藏城市发展投资股份有限公司

审计报告及财务报表

2018年度



# 西藏城市发展投资股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-96



## 审计报告

信会师报字[2019]第 ZA10662 号

西藏城市发展投资股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称西藏城投）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>(一) 房地产开发项目的收入确认</b></p> <p>公司目前的主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(二十四)所述,房地产项目销售同时满足下列条件时,公司确认相关收入:</p> <p>(1) 工程已建造完工,经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;(2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书,履行了合同规定的义务,价款已经取得或确信可以取得;(3) 办理了交房手续;(4) 成本能够可靠地计量。</p> <p>如财务报表附注五、(三十一)所述,于 2018 年度,公司营业收入为人民币 117,695.57 万元,其中房地产开发产品收入为人民币 106,595.43 万元,房地产开发项目的收入约占公司收入的 90.57%。由于公司的房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性,且收入确认时点涉及判断;此外房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②就本年确认房产销售收入的项目,检查和该项目相关的权证文件,包括竣工备案许可证、住房交付使用许可证、大产证等相关文件;</p> <p>③针对公司本年结转的房产销售收入,选取样本,检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;</p> <p>④在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试,选取样本,检查相关支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p><b>(二) 存货减值准备</b></p> <p>公司目前主营业务为房地产项目开发,如财务报表附注三、(十一)、附注五、(五)所述,截止 2018 年 12 月 31 日,存货的账面价值为人民币 801,934.36 万元,占公司总资产比例约 67.56%。</p> <p>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、</p>	<p>与存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>①评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②复核公司的存货可变现净值估计,并将公司采用的关键估计,包括预计销售价格,与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据比较,并结合项目所在城市的房地产调控政策,在售项目的实际产品情况进行分析;</p> <p>③评价各存货项目的目标成本预测、项目开发及其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>措施对公司预期销售形势的估计,因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>④对存货项目进行实地观察,结合项目的实际建设情况,了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化;</p> <p>⑤复核公司存货可变现净值相关的计算过程和会计处理,关注计算结果是否出现重大差异。</p>
<p>(三)对联营企业西藏国能矿业发展有限公司长期股权投资的减值测试</p>	
<p>西藏城投持有西藏国能矿业发展有限公司 41%股权,截止 2018 年末,西藏城投对西藏国能长期股权投资 15,932.83 万元。</p> <p>西藏国能的主要矿产资源为硼、锂、钾,盐湖开发正在试生产阶段。截止报告日,西藏国能尚在办理结则茶卡及龙木错的采矿证续期手续。</p> <p>2017 年 7 月国能矿业收到阿里地区林业局《责令停工通知书》,2017 年 8 月收到阿里地区环保局《责令改正违法行为决定书》,根据以上文件的要求,目前盐湖建设处于在建(停工)状态。</p> <p>2018 年根据国办函(2018)42 号,国务院已同意调整西藏羌塘自然保护区的范围。</p> <p>管理层基于对采矿证续期手续能够顺利办理的预期,以及对西藏国能的矿产资源价值的估计,认为于 2018 年 12 月 31 日对西藏国能的长期投资未发生减值。</p> <p>由于被投资单位所处的区域政策环境、开发投入及矿产资源价值直接影响按权益法核算的股权投资的减值,该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要,因此,我们将对西藏国能的长期股权投资的核算与减值识别为关键审计事项。</p> <p>请参阅财务报表附注五/(八);附注十一/(七)。</p>	<p>我们实施的审计程序主要包括:</p> <p>①获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构及管理人员任命等文件,关注了对外投资的目的。通过检查相关文件记录,了解西藏城投对西藏国能的重大影响情况,包括在该等企业的董事会中委派代表、参与财务和经营政策制定以及关联交易情况等;</p> <p>②与西藏城投的管理层进行讨论,评估西藏城投对西藏国能的重大决策及经营相关活动的实际影响情况;</p> <p>③取得西藏国能编制的财务报表,派出审计人员对联营企业管理层编制的财务报表实施现场审计,计算本年应确认的投资收益金额,并将我们的计算结果与公司账面确认金额进行比较;</p> <p>④获取盐湖矿产资源的储量报告,比较市场可获取的价格信息,结合公司的开发投入情况,评价长期股权投资的减值风险;</p> <p>⑤与当地政府部门沟通,结合政府网站的公开信息,并根据西藏国能管理层的研判,了解采矿证延期手续的办理进展情况及环保督查对公司经营活动的实际影响情况。</p>

#### 四、其他信息

西藏城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括西藏城投 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督西藏城投的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报、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（如适用）。

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

中国注册会计师：



中国·上海

二〇一九年三月二十八日



西藏城市发展投资股份有限公司  
合并资产负债表  
2018年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	366,570,006.59	1,953,939,971.80
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(二)	169,674,016.76	155,968,715.68
预付款项	(三)	28,273,872.84	16,254,044.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	414,543,233.47	423,124,063.50
买入返售金融资产			
存货	(五)	8,019,343,634.97	6,723,831,980.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	849,616,585.19	561,331,743.16
<b>流动资产合计</b>		<b>9,848,021,349.82</b>	<b>9,834,450,518.99</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(七)	17,100,000.00	17,100,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	209,687,765.08	246,993,933.26
投资性房地产	(九)	77,890,680.29	85,622,176.99
固定资产	(十)	1,145,552,190.59	485,180,963.38
在建工程	(十一)	140,014,263.95	120,028,530.53
生产性生物资产	(十二)		16,869,852.42
油气资产			
无形资产	(十三)	247,698,297.02	135,728,662.86
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	77,430,486.61	1,080,782.47
递延所得税资产	(十五)	35,998,783.11	9,299,650.99
其他非流动资产	(十六)	70,500,000.00	110,500,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,021,872,466.65</b>	<b>1,228,404,552.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,869,893,816.47</b>	<b>11,062,855,071.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

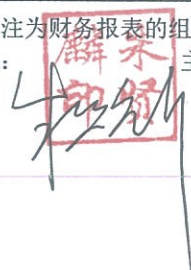


西藏城市发展投资股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2018年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十七)	200,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(十八)	921,801,887.89	221,595,840.15
预收款项	(十九)	797,830,702.76	992,398,128.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十)	3,852,884.02	3,264,706.29
应交税费	(二十一)	76,874,603.47	60,716,171.81
其他应付款	(二十二)	1,082,990,507.48	1,271,700,902.55
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十三)	250,500,000.00	740,000,000.00
其他流动负债	(二十四)	6,853,451.20	7,213,863.73
<b>流动负债合计</b>		<b>3,340,704,036.82</b>	<b>3,296,889,613.29</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(二十五)	4,329,500,000.00	3,656,112,500.00
应付债券	(二十六)	896,116,790.60	895,085,401.17
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十五)	1,880,139.83	2,036,301.47
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,227,496,930.43</b>	<b>4,553,234,202.64</b>
<b>负债合计</b>		<b>8,568,200,967.25</b>	<b>7,850,123,815.93</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	(二十七)	819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十八)	1,641,646,749.09	1,642,477,544.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十九)	7,993,456.37	5,655,029.05
一般风险准备			
未分配利润	(三十)	837,826,164.92	744,140,819.10
归属于母公司所有者权益合计		3,307,127,114.38	3,211,934,136.94
少数股东权益		-5,434,265.16	797,119.02
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,301,692,849.22</b>	<b>3,212,731,255.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>11,869,893,816.47</b>	<b>11,062,855,071.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

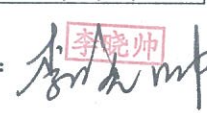
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



西藏城市发展投资股份有限公司

资产负债表

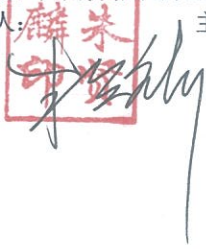
2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		53,240,478.82	705,505,731.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(一)	79,707,939.63	
预付款项		19,145,415.28	4,093,971.00
其他应收款	(二)	3,352,572,356.63	3,226,190,947.76
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		430,435,159.13	321,419,286.98
流动资产合计		3,935,101,349.49	4,257,209,937.31
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,916,979,631.04	2,954,641,070.49
投资性房地产			
固定资产		38,863.83	47,552.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		70,500,000.00	110,500,000.00
非流动资产合计		2,987,518,494.87	3,065,188,622.98
资产总计		6,922,619,844.36	7,322,398,560.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





**西藏城市发展投资股份有限公司**  
**资产负债表（续）**  
**2018年12月31日**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		200,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		741,297.02	2,482,581.46
预收款项			
应付职工薪酬		686,175.00	300,000.00
应交税费		2,002,566.82	3,224,209.20
其他应付款		869,827,993.30	666,454,772.05
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	740,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,123,258,032.14</b>	<b>1,412,461,562.71</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,300,000,000.00	1,500,000,000.00
应付债券		896,116,790.60	895,085,401.17
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,196,116,790.60</b>	<b>2,395,085,401.17</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,319,374,822.74</b>	<b>3,807,546,963.88</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		819,660,744.00	819,660,744.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,489,570,263.50	2,489,570,263.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		53,347,174.32	45,637,727.21
未分配利润		240,666,839.80	159,982,861.70
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,603,245,021.62</b>	<b>3,514,851,596.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>6,922,619,844.36</b>	<b>7,322,398,560.29</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

李强

主管会计工作负责人：

廖婷

会计机构负责人：

李强

**西藏城市发展投资股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2018年度**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,176,955,736.42	964,852,157.50
其中: 营业收入	(三十一)	1,176,955,736.42	964,852,157.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,061,542,562.63	895,817,952.07
其中: 营业成本	(三十一)	664,418,909.35	670,053,151.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十二)	114,758,278.37	40,302,913.30
销售费用	(三十三)	103,663,213.35	46,940,600.03
管理费用	(三十四)	101,014,683.19	65,015,564.29
研发费用			
财务费用	(三十五)	70,841,015.31	73,140,019.65
其中: 利息费用		88,215,655.04	79,778,248.57
利息收入		18,505,521.75	8,254,292.22
资产减值损失	(三十六)	6,846,463.06	365,703.49
加: 其他收益	(三十七)	1,050,000.00	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十八)	-1,355,891.92	29,175,055.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-27,598,853.18	-25,214,656.24
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(三十九)	701,356.88	277,058.23
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		115,808,638.75	98,486,319.45
加: 营业外收入	(四十)	1,897,128.17	1,117,158.15
减: 营业外支出	(四十一)	11,437,226.31	229,748.95
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		106,268,540.61	99,373,728.65
减: 所得税费用	(四十二)	8,569,739.95	26,230,992.39
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		97,698,800.66	73,142,736.26
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		97,698,800.66	73,142,736.26
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)		104,220,380.58	81,952,120.20
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-6,521,579.92	-8,809,383.94
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		97,698,800.66	73,142,736.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		104,220,380.58	81,952,120.20
归属于少数股东的综合收益总额		-6,521,579.92	-8,809,383.94
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.13	0.11
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.13	0.11

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: \_\_\_\_\_ 元, 上期被合并方实现的净利润为: \_\_\_\_\_ 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



西藏城市发展投资股份有限公司

利润表

2018年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	76,636,313.51	22,507,093.67
减: 营业成本	(四)	72,126,824.43	6,542,612.98
税金及附加		262,420.24	-681,453.56
销售费用		2,008,092.68	11,234,801.65
管理费用		26,526,057.67	12,815,842.27
研发费用			
财务费用		36,628,151.37	8,326,791.25
其中: 利息费用		134,332,471.50	166,635,910.88
利息收入		170,361,139.77	174,198,066.40
资产减值损失		7,186,533.93	234,691.54
加: 其他收益		1,050,000.00	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	163,658,991.44	-1,398,650.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-30,894,724.41	-27,488,362.52
公允价值变动收益 (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)		96,607,224.63	-17,364,842.95
加: 营业外收入		400.00	
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		96,607,624.63	-17,364,842.95
减: 所得税费用		17,591.98	2,130,718.62
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		96,590,032.65	-19,495,561.57
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		96,590,032.65	-19,495,561.57
(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			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		96,590,032.65	-19,495,561.57
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

西藏城市发展投资股份有限公司

合并现金流量表

2018年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,029,227,652.37	1,934,438,827.33
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十三)	133,501,234.26	31,630,718.88
经营活动现金流入小计		1,162,728,886.63	1,966,069,546.21
购买商品、接受劳务支付的现金		1,818,832,398.16	1,335,045,843.33
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		44,187,614.51	38,026,272.18
支付的各项税费		181,833,764.71	269,178,809.75
支付其他与经营活动有关的现金	(四十三)	147,895,518.00	140,690,857.77
经营活动现金流出小计		2,192,749,295.38	1,782,941,783.03
经营活动产生的现金流量净额		-1,030,020,408.75	183,127,763.18
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		580,000,000.00	700,000,000.00
取得投资收益收到的现金		50,021,189.66	57,725,491.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		818,772.40	398,018.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(四十三)	361,200,000.00	
投资活动现金流入小计		992,039,962.06	758,123,509.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,560,930.59	8,929,848.59
投资支付的现金		1,241,317,094.23	10,980,000.00
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	(四十三)		68,522,474.00
投资活动现金流出小计		1,433,878,024.82	88,432,322.59
投资活动产生的现金流量净额		-441,838,062.76	669,691,187.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,611,000,000.00	2,666,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十三)	123,870,000.00	92,430,000.00
筹资活动现金流入小计		1,734,870,000.00	2,758,930,000.00
偿还债务支付的现金		1,227,112,500.00	2,050,402,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		390,426,923.01	282,710,292.51
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十三)	233,795,762.75	497,843,480.18
筹资活动现金流出小计		1,851,335,185.76	2,830,956,272.69
筹资活动产生的现金流量净额		-116,465,185.76	-72,026,272.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,588,323,657.27	780,792,677.61
加:期初现金及现金等价物余额		1,951,449,171.80	1,170,656,494.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		363,125,514.53	1,951,449,171.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

西藏城市发展投资股份有限公司  
现金流量表  
2018年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,926,319.61	18,299,772.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		93,283,679.39	474,064,391.20
经营活动现金流入小计		114,209,999.00	492,364,164.14
购买商品、接受劳务支付的现金		96,056,044.08	8,923,858.55
支付给职工以及为职工支付的现金		10,756,413.23	1,813,334.08
支付的各项税费		2,320,777.57	6,732,639.14
支付其他与经营活动有关的现金		18,452,166.09	206,931,204.83
经营活动现金流出小计		127,585,400.97	224,401,036.60
经营活动产生的现金流量净额		-13,375,401.97	267,963,127.54
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		450,000,000.00	700,000,000.00
取得投资收益收到的现金		43,078,971.62	12,425,491.71
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		1,764,210,000.00	
投资活动现金流入小计		2,257,288,971.62	712,425,491.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			8,990.00
投资支付的现金		911,317,094.23	115,000,000.00
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		970,550,400.00	586,284,933.50
投资活动现金流出小计		1,881,867,494.23	701,293,923.50
投资活动产生的现金流量净额		375,421,477.39	11,131,568.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	1,690,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			375,000,000.00
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	2,065,000,000.00
偿还债务支付的现金		890,000,000.00	1,633,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,032,344.83	180,338,587.88
支付其他与筹资活动有关的现金		144,278,983.34	5,164,480.18
筹资活动现金流出小计		1,214,311,328.17	1,819,153,068.06
筹资活动产生的现金流量净额		-1,014,311,328.17	245,846,931.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-652,265,252.75	524,941,627.69
加: 期初现金及现金等价物余额		705,505,731.57	180,564,103.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		53,240,478.82	705,505,731.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

  
薛朱

主管会计工作负责人:

  
唐

会计机构负责人:


  
李晓帅



西藏城市发展投资股份有限公司  
合并所有者权益变动表

2018 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减: 库存股						
一、上年年末余额	819,660,744.00		1,642,477,544.79			5,655,029.05		744,140,819.10	797,119.02	3,212,731,255.96
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年年初余额	819,660,744.00		1,642,477,544.79			5,655,029.05		744,140,819.10	797,119.02	3,212,731,255.96
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-830,795.70			2,338,427.32		93,685,345.82	-6,231,384.18	88,961,593.26
(一) 综合收益总额			-830,795.70					104,220,380.58	-6,321,579.92	97,698,800.66
(二) 所有者投入和减少资本									290,195.74	-540,599.96
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			-830,795.70							
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者 (或股东) 的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	819,660,744.00		1,641,646,749.09			7,993,456.37		837,826,164.92	-5,434,265.16	3,301,692,849.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

西藏城市发展投资股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）

2018年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存 股						
一、上年年末余额	729,213,663.00		1,155,484,814.75				673,616,021.86	166,463,161.45	2,724,777,661.06	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并			451,068,343.50				1,519,842.72		452,588,186.22	
其他										
二、本年初余额	729,213,663.00		1,606,553,158.25				675,135,864.58	166,463,161.45	3,177,365,847.28	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	90,447,081.00		35,924,386.54			5,655,029.05	69,004,954.52	-165,666,042.43	35,365,408.68	
（一）综合收益总额							81,952,120.20	-8,809,383.94	73,142,736.26	
（二）所有者投入和减少资本	90,447,081.00		486,992,730.04						577,439,811.04	
1. 所有者投入的普通股	90,447,081.00		1,077,224,780.89						1,167,671,861.89	
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			-590,232,050.85						-590,232,050.85	
（三）利润分配						5,655,029.05	-12,947,165.68	-1,384,740.65	-8,676,877.28	
1. 提取盈余公积						5,655,029.05	-5,655,029.05			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-7,292,136.63	-1,384,740.65	-8,676,877.28	
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他			-451,068,343.50							
四、本期末余额	819,660,744.00		1,642,477,544.79			5,655,029.05	744,140,819.10	797,119.02	3,212,731,255.96	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



西藏城市发展投资股份有限公司  
所有者权益变动表

2018年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期				本期				所有者权益合计		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年年末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				45,637,727.21	159,982,861.70	3,514,851,596.41
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				45,637,727.21	159,982,861.70	3,514,851,596.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									7,709,447.11	80,683,978.10	88,393,425.21
(一)综合收益总额									96,590,032.65		96,590,032.65
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									7,709,447.11	-15,906,054.55	-8,196,607.44
2.对所有者(或股东)的分配									7,709,447.11	-7,709,447.11	
3.其他										-8,196,607.44	-8,196,607.44
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				53,347,174.32	240,666,839.80	3,603,245,021.62



李晚帅  
会计机构负责人:

陈斌  
主管会计工作负责人:

李蔚  
企业法定代表人:

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

西藏城市发展投资股份有限公司  
所有者权益变动表（续）

2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期				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
	股本		其他权益工具								
	优先股	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额	729,213,663.00				1,905,352,971.73				45,637,727.21	186,770,559.90	2,866,974,921.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	729,213,663.00				1,905,352,971.73				45,637,727.21	186,770,559.90	2,866,974,921.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	90,447,081.00				584,217,291.77				-26,787,698.20	-19,495,561.57	647,876,674.57
（一）综合收益总额										-19,495,561.57	-19,495,561.57
（二）所有者投入和减少资本	90,447,081.00				584,217,291.77						674,664,372.77
1. 所有者投入的普通股	90,447,081.00				1,077,224,780.89						1,167,671,861.89
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					-493,007,489.12					-7,292,136.63	-493,007,489.12
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-7,292,136.63	-7,292,136.63
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	819,660,744.00				2,489,570,263.50				45,637,727.21	159,982,861.70	3,514,851,596.41



后附财务报表附注为财务报表的组成部分  
企业法定代表人：  柳贤

主管会计工作负责人：  廖婷

会计机构负责人：  李尧坤

西藏城市发展投资股份有限公司  
二〇一八年度财务报表附注  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

注册地址：西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼。2012 年同意将公司注册地址由“西藏拉萨市金珠西路 56 号西藏自治区商务厅办公楼 10 楼”变更为“西藏自治区拉萨市金珠西路 75 号 2 楼”法定代表人：朱贤麟。

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

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 3 月 28 日批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。



## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

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

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

母公司财务报表系西藏城市发展投资股份有限公司财务报表的延续。

### (二) 持续经营

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

## 三、 重要会计政策及会计估计

### (一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财

务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

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

### 2、 合并程序

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

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

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

#### (1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

#### (2) 处置子公司或业务

##### ① 一般处理方法

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

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

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

#### ②分步处置子公司

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

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

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

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

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

### (七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“十三、长期股权投资”。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

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

#### (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1、 金融工具的分类

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

##### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

###### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

###### (2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

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

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

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

## 6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

### （1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

### （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## （十） 应收款项坏账准备

### 1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 1,000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

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

### 2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

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



按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	按账龄分析法
组合 2	单独进行减值测试
组合 3	单独进行减值测试
组合 4	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由

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

坏账准备的计提方法

结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(十一) 存货

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别认定法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

**4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品采用一次转销法。

**6、 开发用地的土地核算方法：**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

**7、 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

**8、 维修基金的核算方法**

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

**(十二) 持有待售资产**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

### (十三) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

#### 2、 初始投资成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

##### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

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

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企

业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

#### (十四) 投资性房地产

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

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。

#### (十五) 固定资产

##### 1、 固定资产确认条件

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

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

##### 2、 折旧方法

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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### 3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

### (十六) 在建工程

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

### (十七) 借款费用

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

## 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## (十八) 生物资产

- 1、 本公司的生物资产为生产性生物资产，主要为产出葡萄的葡萄树。
- 2、 生物资产按成本进行初始计量。
- 3、 生产性生物资产在达到预定生产目的前发生的必要支出构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的后续支出，计入当期损益。
- 4、 公司对于达到预定生产经营目的的生产性生物资产，按年限平均法计提折旧，使用寿命确定为葡萄成熟后的土地承包用地经营权剩余年限，残值率 5%。公司



每年度终了对使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如使用寿命、预计净残值预期数与原先估计数有差异或经济利益实现方式有重大变化的，作为会计估计变更调整使用寿命或预计净残值或改变折旧方法。

- 5、生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## (十九) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

## (二十) 长期资产减值

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (二十一) 长期待摊费用

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

### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

## (二十二) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

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

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

#### (2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

### 3、 辞退福利的会计处理方法

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

## (二十三) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

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

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

### 2、 各类预计负债的计量方法

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## (二十四) 收入

### 1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量;
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司;
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## 2、 房地产销售具体原则

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

## 3、 客房餐饮收入具体原则

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

## 4、 商业零售业务收入具体原则

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

## (二十五) 政府补助

### 1、 类型

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

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

### 2、 确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附条件, 并能够收到时, 予以确认。

### 3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

#### （二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

## (二十七) 租赁

### 经营租赁会计处理

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

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

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

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

## (二十八) 终止经营

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

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

## (二十九) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

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

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

### (三十) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 169,674,016.76 元，上期金额 155,968,715.68 元；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 921,801,887.89 元，上期金额 221,595,840.15 元；</p> <p>调增“其他应收款”本期金额 5,543,645.85 元，上期金额 26,921,874.25 元；</p> <p>调增“其他应付款”本期金额 19,769,818.12 元，上期金额 16,932,231.76 元；</p> <p>调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元；</p> <p>调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元；</p> <p>调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。</p>
<p>(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>调减“管理费用”本期金额 0 元，上期金额 0 元，重分类至“研发费用”。</p>
<p>(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0 元，上期金额 0 元。</p>



## 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

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

注 1: 房地产老项目按照简易征收的方式纳税, 征收率为 5%。

注 2: 根据藏国税函[1996]019 号文批准, 母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%; 其他公司所得税税率为 25%。

### (二) 税收优惠

1、根据藏国税函[1996]019 号文批准, 母公司西藏城市发展投资股份有限公司所得税税率为 15%。

根据 2011 年 1 月 25 日西藏自治区人民政府文件《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》(藏政发〔2011〕14 号), 对设在西藏自治区的各类企业(含西藏驻区外企业), 在 2011 年至 2020 年期间, 继续按 15% 的税率征收企业所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	487,312.79	291,745.40
银行存款	362,638,200.74	1,951,102,798.96
其他货币资金	3,444,493.06	2,545,427.44
合计	366,570,006.59	1,953,939,971.80

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

项目	期末余额	年初余额
农民工工资保证金保函	3,444,493.06	2,490,800.00
合计	3,444,493.06	2,490,800.00

(二) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	169,674,016.76	155,968,715.68
合计	169,674,016.76	155,968,715.68

应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款									
组合 1	14,783,379.68	8.42	2,150,674.99	14.55	6,033,659.34	3.73	2,096,409.10	34.75	3,937,250.24
组合 2									
组合 3	157,041,312.07	89.50			152,031,465.44	94.02			152,031,465.44
组合小计	171,824,691.75	97.92	2,150,674.99	1.25	158,065,124.78	97.75	2,096,409.10	1.33	155,968,715.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,643,852.00	2.08	3,643,852.00	100.00	3,643,852.00	2.25	3,643,852.00	100.00	
合计	175,468,543.75	100.00	5,794,526.99		161,708,976.78	100.00	5,740,261.10		155,968,715.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,760,307.77	127,603.08	1.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	2,023,071.91	2,023,071.91	100.00
合计	14,783,379.68	2,150,674.99	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
上海市静安区建设和交通委员会 (注 1)	144,577,746.35		
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室 (注 2)	8,385,359.99		
新市北物业管理有限公司 (注 3)	2,876,935.19		
临汾名城某租户 (注 3)	127,140.00		
中国建设银行 (注 3)	1,074,130.54		
合计	157,041,312.07		

注 1：系向静安区建交委收取的和源名城二期及和源馨苑房款。

注 2：系向上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室收取的和源馨苑房款。

注 3：期后已收回。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

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

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 70,606.39 元；本期收回或转回坏账准备金额 16,340.50 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款	期末余额		坏账准备
		占应收账款合计数的比例 (%)		
上海市静安区建设和交通委员会	144,577,746.35	82.40		
上海市闸北区苏河湾旧区改造专项指挥部办公室	8,385,359.99	4.78		
余山和园某客户	6,220,000.00	3.54		62,200.00
海寰尊域一期某客户	2,940,000.00	1.68		29,400.00
新市北物业管理有限公司	2,876,935.19	1.64		
合计	165,000,041.53	94.04		91,600.00

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	26,556,413.57	93.93	15,973,818.92	98.28
1 至 2 年	1,646,163.39	5.82	280,225.13	1.72

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
2 至 3 年	71,295.88	0.25		
3 年以上				
合计	28,273,872.84	100.00	16,254,044.05	100.00

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
上海开伦造纸印刷集团有限公司	16,868,943.38	59.66
通州建总集团有限公司	3,201,353.95	11.32
意德时尚(北京)商贸有限公司	2,214,227.91	7.83
洲际酒店集团	1,320,000.00	4.67
陕西省地方电力(集团)有限公司西咸新区供电公司崇文供电所	1,000,000.00	3.54
合计	24,604,525.24	87.02

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	5,543,645.85	26,921,874.25
应收股利		
其他应收款	408,999,587.62	396,202,189.25
合计	414,543,233.47	423,124,063.50

1、 应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
委托贷款（注）	5,543,645.85	26,921,874.25
合计	5,543,645.85	26,921,874.25

注：系应收向西藏国能矿业发展有限公司发放的委托贷款利息，已在报告日之前收回。

2、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

种类	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款						
组合 1	33,877,584.28	7.94	16,611,505.01	49.03	17,266,079.27	7.96
					32,947,001.15	47.51
					15,652,384.80	
						17,294,616.35



种类	期末余额				年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2	15,961,829.59	3.74	800,000.00	5.01	22,269,224.80	5.38	2,274,030.87	10.21	19,995,193.93
组合 3	376,571,678.76	88.32			358,912,378.97	86.66			358,912,378.97
组合小计	426,411,092.63	100.00	17,411,505.01	4.08	414,128,604.92	100.00	17,926,415.67	4.33	396,202,189.25
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的其他应 收款									
合计	426,411,092.63	100.00	17,411,505.01		414,128,604.92	100.00	17,926,415.67		396,202,189.25

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,099,894.52	110,998.96	1.00
1 至 2 年	3,228,704.95	161,435.25	5.00
2 至 3 年	3,017,650.03	301,765.00	10.00
3 至 4 年	465,440.39	139,632.12	30.00
4 至 5 年	336,441.43	168,220.72	50.00
5 年以上	15,729,452.96	15,729,452.96	100.00
合计	33,877,584.28	16,611,505.01	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
资金占用费及动迁成本	376,571,678.76		
合计	376,571,678.76		

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,003,613.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,518,524.44 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
资金占用费及动迁成本	376,571,678.76	259,792,932.98
土地保证金		55,000,000.00
住宅物业保修金		35,839,378.01
往来款及借款	21,628,650.80	30,668,866.61
其他	16,880,201.82	30,123,400.51
备用金、保证金及押金	11,330,561.25	2,704,026.81
合计	426,411,092.63	414,128,604.92

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
上海市静安区建设和 交通委员会	资金占用费 及动迁成本	335,253,933.68	0-4年	78.63	
静安区财政局	资金占用费 及动迁成本	41,317,745.08	3-4年	9.69	
陕西国能新材料有限 公司	往来款及借 款	12,677,488.96	1年以 内	2.97	
建信信托有限责任公 司	其他	5,000,000.00	1-3年	1.17	400,000.00
陕西省西咸新区泾河 新城土地储备中心	备用金、保 证金及押金	2,307,378.00	0-2年	0.54	35,607.30
合计		396,556,545.72		93.00	435,607.30

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,398,762,570.98		6,398,762,570.98	5,291,169,956.52		5,291,169,956.52
开发产品	1,137,894,381.68		1,137,894,381.68	599,900,408.16		599,900,408.16
拟开发土 地	394,793,624.43		394,793,624.43	811,638,403.11		811,638,403.11
库存商品	88,173,057.88	280,000.00	87,893,057.88	21,403,213.01	280,000.00	21,123,213.01
合计	8,019,623,634.97	280,000.00	8,019,343,634.97	6,724,111,980.80	280,000.00	6,723,831,980.80

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
泉州市东海组团 C-3-1地块	2015年4月	2021年5月	1,936,000,000.00	397,579,953.42	1,147,428,268.17
桥东二期旧改项目	2009年9月	2019年12月	1,512,930,000.00	993,347,631.26	832,643,446.40

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
标牌市场及周边棚户区改造项目	2015年6月	2021年	3,400,000,000.00	1,662,099,930.44	791,288,234.10
广富林2-6号地块商品住宅项目	2011年8月	2019年	3,625,000,000.00	2,799,368,752.73	2,252,853,773.03
泉州市东海组团C-3-2地块	2018年11月	2022年2月	2,222,000,000.00	294,624,011.97	
泉州市东海组团B-1地块	2018年11月	2021年5月	1,103,000,000.00	251,742,291.16	
静安国际万国荟公园	2016年10月	2019年	1,280,000,000.00		266,956,234.82
合计				6,398,762,570.98	5,291,169,956.52

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
和源名邸	2009年	1,155,929.28		1,155,929.28	
越秀苑二期1号楼	2010年	936,760.08			936,760.08
和源福邸	2010年	13,133,213.75		5,040,000.00	8,093,213.75
和源大楼	2010年	1,734,174.59			1,734,174.59
和源祥邸	2011年	450,000.00		300,000.00	150,000.00
和源企业广场	2011年	49,488,694.30		1,080,000.00	48,408,694.30
和源名城一期	2011年	17,772,148.40		1,668,929.16	16,103,219.24
大宁路街道新建厂房	2014年	8,594,561.99			8,594,561.99
和源名城二期	2014年	19,264,328.32		900,000.00	18,364,328.32
余山和园	2014年	448,044,454.43	3,607,860.18	103,874,699.82	347,777,614.79
和源馨苑	2015年	39,326,143.02		566,100.00	38,760,043.02
海宸尊域	2018年		1,166,232,124.97	517,260,353.37	648,971,771.60
合计		599,900,408.16	1,169,839,985.15	631,846,011.63	1,137,894,381.68

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑 面积	预计开 工时间	期末余额	年初余额
泉州市东海组团 B-1/C-3-2 地块	69,259.00	382,311.01	2018 年		418,762,097.26
XXJH-2016-028	57,247.00	200,364.00	2019 年	63,423,854.37	63,142,162.30
XXJH-2017-008-01	67,542.00	168,855.00	2019 年	78,154,979.93	77,763,615.79
XXJH-2017-008-02	43,554.00	108,885.00	2019 年	50,455,051.58	50,206,295.91
XXJH-2017-009-01	57,891.00	144,727.00	2019 年	67,027,723.76	66,697,833.33
XXJH-2017-009-02	57,975.00	144,937.00	2019 年	67,132,329.95	66,802,111.43
XXJH-2017-009-03	59,301.00	148,252.00	2019 年	68,599,684.84	68,264,287.09
合计				394,793,624.43	811,638,403.11

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	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	
和泰花园地 下车位	280,000.00					280,000.00
合计	280,000.00					280,000.00

3、 报告期末存货资本化余额为 1,102,593,003.12 元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款		321,200,000.00
预交及待抵扣税金	219,616,585.19	145,242,091.14
桥东二期配套菜场（注）		94,889,652.02
理财产品	630,000,000.00	
合计	849,616,585.19	561,331,743.16

注：2017 年，孙公司上海国投置业有限公司将桥东二期配套菜场及老年活动区分别移交给上海金茂实业有限公司及芷江西路街道办事处，2018 年确认由静安区建交委进行结算，转入“其他应收款”。

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益 工具	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00
其中：按成本计 量	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00
合计	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00	18,550,000.00	1,450,000.00	17,100,000.00

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加		
上海七浦路服装批发市场经营管理 有限公司	100,000.00			100,000.00			10.00	
上海政友城建开发公司	1,000,000.00			1,000,000.00			10.00	
上海盛鼎房地产开发经营有限公司	250,000.00			250,000.00			5.00	
上海葵实业发展有限公司	200,000.00			200,000.00			20.00	
上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00			40.00	
上海农村商业银行	10,000,000.00			10,000,000.00				2,560,000.00
上海皇舜置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00			10.00	
合计	18,550,000.00			18,550,000.00	1,450,000.00			2,560,000.00

(八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动					期末余额	本期计提减值准备	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	其他收益变动			
联营企业									
上海闽北北方小额贷款股份有限公司	35,923,333.73			3,295,871.23				-2,400,000.00	36,819,204.96

西藏城市发展投资股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	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			
西藏国能矿业发展有限公司	183,752,845.22			-24,424,508.05				159,328,337.17		
西藏旺盛投资有限公司	11,583,940.30			-552,994.91				11,030,945.39		
陕西国能新材料有限公司	15,582,744.30			-5,766,151.74				9,816,592.56	7,307,315.00	7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司	151,069.71			-151,069.71						
小计	246,993,933.26			-27,598,853.18				216,995,080.08	7,307,315.00	7,307,315.00
合计	246,993,933.26			-27,598,853.18				216,995,080.08	7,307,315.00	7,307,315.00



(九) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物 (注)	土地使用权	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	139,213,070.20			139,213,070.20
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额	4,377,908.03			4,377,908.03
—处置	4,377,908.03			4,377,908.03
(4) 期末余额	134,835,162.17			134,835,162.17
2. 累计折旧和累计摊销				
(1) 年初余额	53,590,893.21			53,590,893.21
(2) 本期增加金额	4,628,779.52			4,628,779.52
—计提或摊销	4,628,779.52			4,628,779.52
(3) 本期减少金额	1,275,190.85			1,275,190.85
—处置	1,275,190.85			1,275,190.85
(4) 期末余额	56,944,481.88			56,944,481.88
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	77,890,680.29			77,890,680.29
(2) 年初账面价值	85,622,176.99			85,622,176.99

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	1,145,552,190.59	485,180,963.38
固定资产清理		
合计	1,145,552,190.59	485,180,963.38

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物（注）	运输设备	通用设备	其它设备	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额	578,437,033.74	6,970,739.17	6,680,442.73	120,300.00	592,208,515.64
(2) 本期增加金额	672,185,558.16		3,108,251.19		675,293,809.35
—购置			3,108,251.19		3,108,251.19
—在建工程转入	96,622,485.18				96,622,485.18
—存货转入	575,563,072.98				575,563,072.98
(3) 本期减少金额		3,146,670.00	8,545.00		3,155,215.00
—处置或报废		3,146,670.00	8,545.00		3,155,215.00
(4) 期末余额	1,250,622,591.90	3,824,069.17	9,780,148.92	120,300.00	1,264,347,109.99
2. 累计折旧					
(1) 年初余额	96,792,852.50	5,920,956.36	4,207,486.28	106,257.12	107,027,552.26
(2) 本期增加金额	13,844,139.50	255,426.58	686,033.52	11,611.02	14,797,210.62
—计提	13,844,139.50	255,426.58	686,033.52	11,611.02	14,797,210.62
(3) 本期减少金额		3,024,393.70	5,449.78		3,029,843.48
—处置或报废		3,024,393.70	5,449.78		3,029,843.48
(4) 期末余额	110,636,992.00	3,151,989.24	4,888,070.02	117,868.14	118,794,919.40
3. 减值准备					
(1) 年初余额					

西藏城市发展投资股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

项目	房屋及建筑物(注)	运输设备	通用设备	其它设备	合计
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	1,139,985,599.90	672,079.93	4,892,078.90	2,431.86	1,145,552,190.59
(2) 年初账面价值	481,644,181.24	1,049,782.81	2,472,956.45	14,042.88	485,180,963.38

注：抵押情况详见附注九/(一)/6。

### 3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
静安国际万国荟公园	575,563,072.98	尚在办理中
中华锂产业园	96,622,485.18	尚在办理中
余山和园会所	142,752,428.83	待广富林 2-6 号地块商品住宅项目工程竣工后办理。

## (十一) 在建工程

### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	年初余额
在建工程	140,014,263.95	120,028,530.53
工程物资		
合计	140,014,263.95	120,028,530.53

### 2、 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中华锂产业园				120,028,530.53		120,028,530.53
静安万国荟公园	140,014,263.95		140,014,263.95			
合计	140,014,263.95		140,014,263.95	120,028,530.53		120,028,530.53

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
中华糖产业园	5.22 亿元	120,028,530.53	18,862,910.27	96,622,485.18	42,268,955.62			竣工				自有资金
静安万国荟公园	12.8 亿元		715,577,336.93	575,563,072.98		140,014,263.95	63.44	在建	21,331,476.83	19,408,772.00	5.14	自有资金/借款
合计		120,028,530.53	734,440,247.20	672,185,558.16	42,268,955.62	140,014,263.95			21,331,476.83	19,408,772.00		

(十二) 生产性生物资产

采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	葡萄园	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	16,869,852.42	16,869,852.42
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额	16,869,852.42	16,869,852.42
—处置	16,869,852.42	16,869,852.42
(4) 期末余额		
2. 累计折旧		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值		
(2) 年初账面价值	16,869,852.42	16,869,852.42

(十三) 无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	土地承包经营权	软件	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	107,094,686.00	44,833,195.00		151,927,881.00
(2) 本期增加金额	116,041,069.62		472,516.95	116,513,586.57
—购置			472,516.95	472,516.95
—存货转入	116,041,069.62			116,041,069.62
(3) 本期减少金额				

项目	土地使用权	土地承包经营权	软件	合计
(4) 期末余额	223,135,755.62	44,833,195.00	472,516.95	268,441,467.57
2. 累计摊销				
(1) 年初余额	10,144,835.72	6,054,382.42		16,199,218.14
(2) 本期增加金额	2,335,214.92	2,208,737.49		4,543,952.41
—计提	2,335,214.92	2,208,737.49		4,543,952.41
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额	12,480,050.64	8,263,119.91		20,743,170.55
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	210,655,704.98	36,570,075.09	472,516.95	247,698,297.02
(2) 年初账面价值	96,949,850.28	38,778,812.58		135,728,662.86

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

#### (十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	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	318,920.61		318,920.61		
WIFI 改造工程	761,861.86		212,612.61		549,249.25
酒店工程款		3,106,293.11	388,041.28		2,718,251.83
袁家村项目		26,263,283.32			26,263,283.32
装修补贴款		47,899,702.21			47,899,702.21
合计	1,080,782.47	77,269,278.64	919,574.50		77,430,486.61

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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	100,997,014.29	25,249,253.57	21,260,357.09	5,315,089.27
已计提未支付土地增值税	41,846,494.88	10,461,623.73	14,786,623.64	3,696,655.91
未实现内部交易损益	1,151,623.24	287,905.81	1,151,623.24	287,905.81
合计	143,995,132.41	35,998,783.11	37,198,603.97	9,299,650.99

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	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	7,520,559.32	1,880,139.83	8,145,205.88	2,036,301.47
合计	7,520,559.32	1,880,139.83	8,145,205.88	2,036,301.47

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款（注）	70,500,000.00	110,500,000.00
合计	70,500,000.00	110,500,000.00

注：系向西藏国能矿业发展有限公司发放的委托贷款，已在报告日之前收回。

(十七) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	



(十八) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	921,801,887.89	221,595,840.15
合计	921,801,887.89	221,595,840.15

应付账款

(1) 应付账款列示:

项目	期末余额	年初余额
工程款	758,862,978.41	101,903,817.34
物业费	20,479,501.68	4,703,751.61
广告费	4,824,943.35	1,377,130.09
其他	9,972,489.91	6,196,141.11
公建配套费	85,670,000.00	85,670,000.00
土地承包经营权	21,745,000.00	21,745,000.00
销售代理费	6,698,333.78	
装修补贴款	13,548,640.76	
合计	921,801,887.89	221,595,840.15

(2) 账龄超过一年的重要应付账款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区住房保障和房屋管理局	85,670,000.00	未付公建配套费
西咸新区泾河新城管委会	21,745,000.00	未付土地承包经营权
通州建总集团有限公司	20,571,218.00	未付工程款
上海北方物业管理有限公司	6,867,536.00	未付物业费
上海市闸北区绿化管理中心	3,000,000.00	未付工程款
上海新马建设(集团)有限公司	2,730,000.00	未付工程款
浙江中成建工集团有限公司	2,342,160.30	未付工程款
合计	142,925,914.30	

(十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收现房款	736,109,491.66	78,292,439.19
预收预售房款		913,269,405.00
预收租金	108,326.00	100,000.00
预收车位款	60,320,845.00	
预收住宿款	1,178,440.10	736,284.57
预收其他款项	113,600.00	
合计	797,830,702.76	992,398,128.76

2、 预收预售房款情况:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
海宸尊域		913,269,405.00	2018 年	
合计		913,269,405.00		

(二十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,177,958.60	40,703,364.54	40,138,423.00	3,742,900.14
离职后福利-设定提存计划	86,747.69	4,810,613.01	4,787,376.82	109,983.88
辞退福利		216,878.18	216,878.18	
一年内到期的其他福利				
合计	3,264,706.29	45,730,855.73	45,142,678.00	3,852,884.02

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,294,506.03	36,007,340.44	35,325,584.55	2,976,261.92
(2) 职工福利费		701,154.41	701,154.41	
(3) 社会保险费	59,770.56	1,905,189.50	1,920,357.87	44,602.19
其中: 医疗保险费	33,551.81	1,644,970.79	1,638,041.70	40,480.90

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	968.53	50,257.07	50,127.15	1,098.45
生育保险费	2,616.28	153,414.28	153,007.72	3,022.84
残疾人保障金	22,633.94	56,547.36	79,181.30	
(4) 住房公积金	40,163.00	1,707,017.00	1,698,009.00	49,171.00
(5) 工会经费和职工教育经费	783,519.01	382,663.19	493,317.17	672,865.03
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	3,177,958.60	40,703,364.54	40,138,423.00	3,742,900.14

### 3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	79,890.64	3,664,991.27	3,639,163.69	105,718.22
失业保险费	4,315.05	108,094.74	108,144.13	4,265.66
企业年金缴费	2,542.00	1,037,527.00	1,040,069.00	
合计	86,747.69	4,810,613.01	4,787,376.82	109,983.88

### (二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	785,411.13	5,779,427.40
营业税	21,182,724.73	21,182,724.71
企业所得税	3,879,523.81	9,550,874.49
城市维护建设税	1,959,518.21	2,271,603.10
房产税	3,113,507.46	2,927,072.64
土地使用税	653,328.13	1,093,124.91
个人所得税	468,764.77	719,780.14
土地增值税	42,153,246.06	15,125,748.45
教育费附加	1,219,029.25	1,318,904.53
河道管理费	177,784.04	209,666.66
其他	1,281,765.88	537,244.78
合计	76,874,603.47	60,716,171.81

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	19,769,818.12	16,932,231.76
应付股利		
其他应付款	1,063,220,689.36	1,254,768,670.79
合计	1,082,990,507.48	1,271,700,902.55

1、 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	19,470,755.62	16,932,231.76
短期借款应付利息	299,062.50	
合计	19,769,818.12	16,932,231.76

2、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
往来款及借款	963,532,581.64	1,163,012,293.90
保证金及押金	13,849,285.08	6,415,623.91
其他	85,838,822.64	85,340,752.98
合计	1,063,220,689.36	1,254,768,670.79

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

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	467,878,578.23	项目尚在开发
上海闸北动拆迁实业有限公司	20,142,875.28	尚未支付的动迁款
厦门达沃斯投资管理有限公司	50,820,127.90	项目尚在开发
上海舜杰投资发展有限公司	193,527,844.30	项目尚在开发

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	250,500,000.00	740,000,000.00
合计	250,500,000.00	740,000,000.00

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
已结转收入但未开票部分税金(注)	6,853,451.20	7,213,863.73
合计	6,853,451.20	7,213,863.73

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

(二十五) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	年初余额
质押借款		313,112,500.00
抵押借款(注)	1,914,500,000.00	517,500,000.00
保证借款	1,415,000,000.00	1,625,500,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	1,200,000,000.00
合计	4,329,500,000.00	3,656,112,500.00

注：抵押情况详见附注九/（一）/6。

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
15 藏城投	896,116,790.60	895,085,401.17
合计	896,116,790.60	895,085,401.17

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 藏城投	100.00	2015/10/15	7 年	900,000,000.00	895,085,401.17			1,031,389.43		896,116,790.60
合计				900,000,000.00	895,085,401.17			1,031,389.43		896,116,790.60

(二十七) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	819,660,744.00						819,660,744.00

注：股本变动情况详见附注一/（一）。

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,642,477,544.79			1,642,477,544.79
其中：公开募集资金	1,316,712,821.71			1,316,712,821.71
公开募集资金	1,077,224,780.89			1,077,224,780.89
泉州市上实置业有限公司	-167,236,844.22			-167,236,844.22
陕西国能新材料有限公司	1,762,457.96			1,762,457.96
上海藏投酒店有限公司	-502,222,495.30			-502,222,495.30
泉州市上实置业有限公司	-83,868,520.14			-83,868,520.14
陕西国能锂业有限公司	105,343.89			105,343.89
西安和润置业有限公司（注）		-830,795.70		-830,795.70
合计	1,642,477,544.79	-830,795.70		1,641,646,749.09

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

(二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,655,029.05	2,338,427.32		7,993,456.37
合计	5,655,029.05	2,338,427.32		7,993,456.37

(三十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	744,140,819.10	673,616,021.86
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,519,842.72
调整后年初未分配利润	744,140,819.10	675,135,864.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,220,380.58	81,952,120.20
减：提取法定盈余公积	2,338,427.32	5,655,029.05
应付普通股股利	8,196,607.44	7,292,136.63
期末未分配利润	837,826,164.92	744,140,819.10

(三十一) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,135,034,693.50	653,567,515.40	937,502,889.28	660,483,767.39
其他业务	41,921,042.92	10,851,393.95	27,349,268.22	9,569,383.92
合计	1,176,955,736.42	664,418,909.35	964,852,157.50	670,053,151.31

1、 主营业务收入（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,065,954,343.51	633,422,085.31	891,347,635.96	658,692,556.43
北方佳苑			28,144,895.24	7,109,757.79
富友嘉园	5,059,030.70	1,101,123.12	41,100,544.75	4,146,567.49
和源福邸	10,233,333.32	5,040,000.00	671,428.58	360,000.00
和源大楼			8,042,857.15	3,104,747.40
和源企业广场	2,252,380.96	1,064,376.00	12,719,047.62	6,350,532.20
和源祥邸	666,666.66	300,000.00	257,142.86	150,000.00
和泰花园			471,428.57	140,000.00
临汾名城	1,695,238.07	539,380.30	4,357,142.87	1,617,710.85
和源名城一期	5,640,952.38	1,668,929.69	15,087,351.18	8,122,190.94
和源馨苑	552,380.96	566,100.00	265,935,133.95	237,176,607.87
和源名城二期	1,344,761.90	900,000.00	3,527,770.84	1,980,000.00



项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
佘山和园	143,182,717.13	103,769,226.71	486,613,844.73	387,639,209.79
永盛苑	4,549,710.00	56,666.84	24,419,047.62	795,232.10
和源名邸	4,857,142.86	1,155,929.28		
海宸尊域	885,920,028.57	517,260,353.37		
商品销售	18,870,081.37	18,079,253.78		
客房餐饮收入	50,210,268.62	2,066,176.31	46,155,253.32	1,791,210.96
合计	1,135,034,693.50	653,567,515.40	937,502,889.28	660,483,767.39

## 2、其他业务收入（分产品）

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产销售	24,992,618.48	3,202,717.18	9,051,245.72	1,648,081.07
北方佳苑一商铺	10,677,809.53	1,808,733.95	9,051,245.72	1,648,081.07
临汾名城一商铺	14,314,808.95	1,393,983.23		
(2) 房地产租赁	16,820,351.39	7,648,676.77	18,203,682.88	7,881,902.85
(3) 其他收入	108,073.05		94,339.62	39,400.00
合计	41,921,042.92	10,851,393.95	27,349,268.22	9,569,383.92

## 3、营业收入、营业成本（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西藏			566,037.74	
西安	18,870,081.37	18,079,253.78		
泉州	885,923,028.67	517,260,353.37		
上海	272,162,626.38	129,079,302.20	964,286,119.76	670,053,151.31
合计	1,176,955,736.42	664,418,909.35	964,852,157.50	670,053,151.31

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
临汾名城某客户	14,314,808.95	1.22
余山和园某客户	12,448,068.57	1.06
余山和园某客户	12,397,988.57	1.05
余山和园某客户	12,380,952.38	1.05
余山和园某客户	12,017,952.38	1.02
合计	63,559,770.85	5.40

(三十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		-335,808.20
城市维护建设税	3,903,179.68	3,615,827.03
教育费附加	2,865,958.30	2,947,472.42
土地增值税	94,082,856.17	21,941,427.46
河道管理费	-35,632.82	191,728.78
车船税	6,223.69	23,661.76
土地使用税	4,229,660.84	3,474,484.81
印花税	1,816,752.04	1,667,039.03
房产税	7,091,952.44	6,752,729.78
其他	797,328.03	24,350.43
合计	114,758,278.37	40,302,913.30

(三十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	51,564,391.89	12,428,541.34
广告费	11,481,042.03	7,146,646.31
职工薪酬	9,232,847.68	7,384,051.67
其他	4,763,620.45	4,557,519.16
物业费	8,421,768.29	4,067,226.50
水\电\煤气费	2,841,407.58	3,091,976.10
保安保洁费	281,725.93	2,513,165.12

项目	本期发生额	上期发生额
展览及策划费	10,763,106.79	2,388,679.21
客房用品	1,378,509.88	968,381.22
客房清洁费	914,116.16	952,454.45
家具及固定装置	343,032.61	693,931.67
洗衣成本	811,898.37	653,366.19
办公费	328,840.25	83,451.09
交易手续费	15,600.00	11,210.00
折旧费	24,665.76	
业务招待费	37,196.90	
差旅费	186,208.06	
专业服务费	273,234.72	
合计	103,663,213.35	46,940,600.03

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,775,008.13	26,896,058.71
折旧费	14,772,544.86	14,541,735.49
物业费	10,941,903.56	7,143,475.34
洲际酒店管理费	2,894,869.93	3,738,906.98
专业服务费	25,746,517.71	3,714,714.37
无形资产摊销	4,543,952.41	2,603,893.72
业务招待费	1,651,501.50	1,808,259.88
办公费	944,878.94	1,659,304.16
其他	2,269,336.08	1,639,029.15
交通费与差旅费	2,129,290.43	1,565,890.49
公务用车费	661,864.51	1,062,742.45
其他长期资产摊销	541,109.92	585,501.66
租赁费	766,652.76	257,638.98
保险费	477,119.90	229,715.63
用餐费	147,289.38	114,787.00
装修修理费	380,204.90	90,426.95

项目	本期发生额	上期发生额
通讯费	410,287.38	73,265.18
会务费	58,000.00	37,000.00
邮件快递费	69,874.94	18,640.20
公共事业费	832,475.95	-2,765,422.05
合计	101,014,683.19	65,015,564.29

(三十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	88,215,655.04	79,778,248.57
减：利息收入	18,505,521.75	8,254,292.22
手续费	1,130,882.02	1,616,063.30
合计	70,841,015.31	73,140,019.65

(三十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-460,851.94	365,703.49
长期股权投资减值损失	7,307,315.00	
合计	6,846,463.06	365,703.49

(三十七) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
静安区国资委-提升财 务水平专项	1,050,000.00		与收益相关
合计	1,050,000.00		

(三十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-27,598,853.18	-25,214,656.24
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资 产取得的投资收益		3,802,054.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,560,000.00	28,300,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,752,971.47	
委贷收益	18,929,989.79	22,287,657.23
合计	-1,355,891.92	29,175,055.79

(三十九) 资产处置收益

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
处置固定资产利得或损失	701,356.88	277,058.23	701,356.88
合计	701,356.88	277,058.23	701,356.88

(四十) 营业外收入

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
违约金收入	991,249.33	213,949.00	991,249.33
其他	905,878.84	903,209.15	905,878.84
合计	1,897,128.17	1,117,158.15	1,897,128.17

(四十一) 营业外支出

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
罚款、滞纳金支出		43,435.37	
其他	41,537.40		41,537.40
捐赠支出	11,380,000.00	30,000.00	11,380,000.00
诉讼赔偿	7,732.91	150,000.00	7,732.91
非流动资产毁损报废损失	7,956.00	6,313.58	7,956.00
合计	11,437,226.31	229,748.95	11,437,226.31

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	35,425,033.71	19,971,437.75
递延所得税费用	-26,855,293.76	6,259,554.64
合计	8,569,739.95	26,230,992.39

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	106,268,540.61
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	15,940,281.09
子公司适用不同税率的影响	966,091.60
调整以前期间所得税的影响	-821,429.98
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,096,241.54
税法规定的额外可扣除费用	-29,667,460.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,598,401.92
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	46,654,418.33
所得税费用	8,569,739.95

(四十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	17,941,089.83	7,902,703.96
营业外收入	1,868,512.64	213,949.00
企业间往来	113,691,631.79	23,514,065.92
合计	133,501,234.26	31,630,718.88

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	112,805,109.67	68,605,712.64
营业外支出	11,429,172.94	223,435.37

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	23,661,235.39	71,861,709.76
合计	147,895,518.00	140,690,857.77

### 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
西藏国能矿业发展有限公司	361,200,000.00	
合计	361,200,000.00	

### 4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
陕西国能新材料有限公司		8,022,474.00
西藏国能矿业发展有限公司		60,500,000.00
合计		68,522,474.00

### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
农民工工资保证金保函		2,430,000.00
上海舜杰投资发展有限公司	123,870,000.00	90,000,000.00
合计	123,870,000.00	92,430,000.00

### 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
并购重组费用		5,164,480.18
上海舜杰投资发展有限公司		92,679,000.00
上海市静安区轨道交通建设有限公司		350,000,000.00
上海凯成控股有限公司		50,000,000.00
上海市静安区国有资产监督管理委员会	135,000,000.00	
上海北方企业(集团)有限公司	30,000,000.00	
厦门达沃斯投资管理有限公司	68,795,762.75	
合计	233,795,762.75	497,843,480.18

(四十四) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、 现金流量表补充资料</b>		
<b>1、 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	97,698,800.66	73,142,736.26
加：资产减值准备	6,846,463.06	365,703.49
固定资产折旧	19,425,990.14	19,258,308.16
生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	4,543,952.41	2,603,893.72
长期待摊费用摊销	919,574.50	851,710.37
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)	2,401,360.30	1,377,336.42
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	7,956.00	
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)	88,215,655.04	79,778,248.57
投资损失 (收益以“-”号填列)	1,355,891.92	-30,078,264.94
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-26,699,132.12	6,415,716.28
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-156,161.64	-156,161.64
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-1,313,587,784.98	-507,737,898.02
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-1,616,263,386.55	7,852,577.56
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	1,705,270,412.51	529,453,856.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,030,020,408.75	183,127,763.18
<b>2、 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3、 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	363,125,514.53	1,951,449,171.80
减：现金的期初余额	1,951,449,171.80	1,170,656,494.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,588,323,657.27	780,792,677.61



## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	363,125,514.53	1,951,449,171.80
其中：库存现金	487,312.79	291,745.40
可随时用于支付的银行存款	362,638,200.74	1,951,102,798.96
可随时用于支付的其他货币资金	1.00	54,627.44
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	363,125,514.53	1,951,449,171.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (四十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,444,493.06	农民工工资保证金保函
存货	2,799,368,752.73	广富林 2-6 号地块商品住宅二期抵押借款
固定资产	325,714,022.73	北方大厦 21-23 楼、中兴路 1738 号房屋抵押借款
无形资产	73,303,658.00	中兴路 1738 号土地使用权抵押借款
投资性房地产	27,504,932.72	北方大厦 1-20 楼抵押借款
合计	3,229,335,859.24	

## 六、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海北方城市发展投资有限公司	上海市	上海市天目中路 380 号 801-11 室	房地产开发、经营， 物业管理	100.00		设立或投资

西藏城市发展投资股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海和田城市建设开发公司	上海市	天目中路 380 号 2301-04 室	房地产开发, 经营, 委托销售, 旧区改造, 城市规划咨询服务, 经济信息服务, 建筑装饰材料, 日用百货, 五金交电。		100.00	设立或投资
上海国投置业有限公司	上海市	天目中路 380 号 2302 室	房地产开发、经营, 物业管理		100.00	设立或投资
上海越秀置业有限公司	上海市	上海市静安区天目中路 380 号 801-16 室	房地产开发、经营, 物业管理		70.00	设立或投资
上海地产北方建设有限公司	上海市	天目中路 380 号 2301-03 室	房地产开发、经营, 物业管理		100.00	设立或投资
上海北方广富林置业有限公司	上海市	上海市松江区文汇路 1128 号 501 室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		设立或投资
泉州市上实置业有限公司	泉州市	泉州市丰泽区东海滨城东海大街南侧海湾和园 7 号楼 2403 室	房地产开发、经营, 物业管理	100.00		同一控制合并
西安和润置业有限公司	西安市	西安市莲湖区北关正街 29 号	房地产开发、销售, 物业管理	51.00 (注)		非同一控制合并
陕西国能锂业有限公司	咸阳市	咸阳市泾阳县泾干大街东段花园酒店一层 139 室	锂及锂产品的技术研发、加工、销售, 房地产开发	100.00		非同一控制合并
陕西春秋庄园农业科技有限公司	西安市	西安市经开区未央大道豪盛花园 B 幢 9 层 4 号	葡萄的种植、葡萄酒的研发		100.00	非同一控制合并
陕西世贸之都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城产业孵化中心 4 号楼 3 层	房地产的开发与销售		100.00	非同一控制合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
陕西世贸新都建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城泾河大道中段产业孵化中心 2 号楼第 3 层 306 室	房地产的开发与销售		100.00	设立或投资
陕西世贸馨城建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城崇文塔景区（一期）2 号楼 2 层第 207 室	房地产的开发与销售	100.00		设立或投资
陕西世贸铭城建设开发有限公司	西咸新区	西咸新区泾河新城崇文塔景区（一期）2 号楼 2 层第 207 室	房地产的开发与销售	100.00		设立或投资
上海藏投酒店有限公司	上海市	上海市静安区中兴路 1738 号		100.00		同一控制合并

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

## 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海越秀置业有限公司	30.00%	99,321.04		4,914,697.40
西安和润置业有限公司	49.00%	-6,620,900.96		-10,348,962.56

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额				年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海越秀置业有 限公司	16,785,893.71		16,785,893.71	403,569.05	16,840,505.29		16,840,505.29	789,250.75		789,250.75
西安和润置业有 限公司	1,709,620,102.72	73,755.66	1,709,693,858.38	1,230,814,190.13	877,000,413.78	487,791.80	877,488,205.58	385,367,141.54	500,000,000.00	885,367,141.54

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量
上海越秀置业有限公司	1,578,894.08	331,070.12	331,070.12	-181,891.36	3,394,226.49	1,051,254.54	1,051,254.54	4,611,034.65
西安和润置业有限公司		-13,241,395.79	-13,241,395.79	-632,573,922.41		-6,076,088.49	-6,076,088.49	-162,760,681.03

(二) 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

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

2018 年，西藏城投向上海舜杰投资发展有限公司收购其持有的西安和润置业有限公司 2%股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	西安和润置业有限公司	
购买成本/处置对价		
—现金	540,599.96	
购买成本/处置对价合计	540,599.96	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-290,195.74	
差额	830,795.70	
其中：调整资本公积	830,795.70	

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				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

2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
	西藏国能矿业发展有限公司	
流动资产	102,592,341.08	129,071,269.15
其中：现金和现金等价物	4,919,276.11	15,872,297.68
非流动资产	706,149,551.25	719,132,079.70
资产合计	808,741,892.33	848,203,348.85
流动负债	769,808,092.20	389,297,577.87
非流动负债	71,300,000.00	431,700,000.00
负债合计	841,108,092.20	820,997,577.87

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
西藏国能矿业发展有限公司		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-32,366,199.87	27,205,770.98
按持股比例计算的净资产份额	-13,270,141.95	11,154,366.10
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	159,328,337.17	183,752,845.22
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-59,571,970.85	-32,333,273.39
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-59,571,970.85	-32,333,273.39
本年度收到的来自联营企业的股利		

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额				年初余额/上期发生额			
	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料	赛特商业	西藏旺盛	北方小贷	陕西新材料
联营企业：								
	33.50%	27.00%	40.00%	41.00%	33.50%	27.00%	30.00%	41.00%
投资账面价值合计		11,030,945.39	36,819,204.96	4,116,592.56	151,069.71	11,583,940.30	35,923,333.73	15,582,744.30
下列各项按持股比例计算的合计数								
—净利润	-3,958,444.68	-2,048,129.31	8,239,678.08	-14,063,784.72	-7,117,221.93	-661,459.13	7,579,020.94	-9,726,081.41
—其他综合收益								
—综合收益总额	-3,958,444.68	-2,048,129.31	8,239,678.08	-14,063,784.72	-7,117,221.93	-661,459.13	7,579,020.94	-9,726,081.41

七、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

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

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

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海北方企业（集团）有限公司	母公司同一法定代表人
上海北方物业管理有限公司	北方集团控制的企业
上海新和田投资发展有限公司	北方集团控制的企业
上海和泰花园物业管理公司	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
上海海爽实业有限公司	孙公司对其投资 20%
上海和诚房地产有限公司	孙公司对其投资 40%
上海星舜置业有限公司	公司董事陈卫东兼任上海星舜置业有限



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
	公司董事
王信菁	公司董事
陈卫东	公司董事
王柏东	公司高管
吴素芬	职工监事

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方物业管理有限公司	物业管理	1,982,749.60	2,396,458.60
上海北方物业管理有限公司	车位销售佣金	58,000.00	83,500.00
赛特（上海）商业管理有限公司	咨询企划费	4,583,000.00	1,188,679.21

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海北方物业管理有限公司	收取车位管理费		265,000.00
上海星舜置业有限公司	劳务费	94,339.62	
陈卫东	房屋销售	807,095.24	
吴素芬	房屋销售	926,152.67	
王柏东	房屋销售	800,314.29	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海闸北北方小额贷款股份有限公司	房产	172,554.02	174,738.24
西藏国能矿业发展有限公司	房产		471,698.12
西藏旺盛投资有限公司	房产		94,339.62

### 3、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保额度	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海北方企业(集团)有限公司	西藏城市发展投资股份有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2020/1/23	2022/1/22	否
上海北方城市发展投资有限公司	上海北方广富林置业有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海北方广富林置业有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	2023/3/2	2025/3/1	否
西藏城市发展投资股份有限公司	西安和润置业有限公司	700,000,000.00	500,000,000.00	2020/8/25	2022/8/24	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海国投置业有限公司	280,000,000.00	200,500,000.00	2019/1/31	2021/1/30	否
西藏城市发展投资股份有限公司	上海国投置业有限公司	1,200,000,000.00	615,000,000.00	2020/1/30	2022/1/29	否

### 4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海北方企业(集团)有限公司	351,341,450.00	2013/1/23	实际还款日	基准利率
静安区国有资产监督管理委员会	135,000,000.00	2013/2/1	2018/5/18	基准利率
拆出				
陕西国能新材料有限公司	3,697,526.00	2016/10/8	2019/10/7	4.75%
陕西国能新材料有限公司	8,022,474.00	2017/2/28	2019/10/7	4.75%

### 5、 关联方资金拆借利息

关联方	本期发生额	上期发生额
拆入资金利息支出		
上海北方企业(集团)有限公司	18,259,255.10	18,945,255.08
静安区国有资产监督管理委员会	2,458,125.00	6,501,562.50
拆出资金利息收入		
陕西国能新材料有限公司	564,431.92	351,588.26

关联方	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收入		
西藏国能矿业发展有限公司	18,929,989.79	22,287,657.23

#### 6、 为关联方提供的委托借款

借款方	委托银行	借款方式	借款期限	期末余额
西藏国能矿业发展有 限公司	浦发银行	信用	2017-1-24 至 2020-1-23	40,000,000.00
西藏国能矿业发展有 限公司	浦发银行	信用	2017-12-28 至 2020-1-27	20,500,000.00
西藏国能矿业发展有 限公司	上海银行闸北支行	信用	2018-3-12 至 2021-3-12	10,000,000.00

#### 7、 关联方为本公司提供的委托借款

借入方	委托银行	借款方式	借款期限	期末余额
上海北方企业（集 团）有限公司	上海银行	信用	2017-11-30 至 2020-11-27	1,000,000,000.00

#### 8、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,587,805.64	6,218,371.59

### (六) 关联方应收应付款项

#### 1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息					
	西藏国能矿业发展 有限公司	5,543,645.85		26,921,874.25	
其他应收款					
	上海海爽实业有限 公司	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海和田城市建设 开发公司职工技术 协会	12,200.00	12,200.00	12,200.00	12,200.00
	上海和泰花园物业 管理公司	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87	1,461,830.87
	上海北方物业管理 有限公司			96.38	
	西藏国能矿业发展 有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00	
	西藏旺盛投资有限 公司	200,000.00		200,000.00	
	陕西国能新材料有 限公司	12,677,488.96		12,113,057.04	
	上海市静安区国有 资产监督管理委员会	784,340.63		4,857,460.76	
	西藏国能矿业发展 有限公司			1,324,579.75	
其他流动资 产					
	西藏国能矿业发展 有限公司	70,500,000.00		321,200,000.00	
其他非流动 资产					
	西藏国能矿业发展 有限公司			110,500,000.00	

## 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	上海北方物业管理有限公司	8,863,579.20	613,060.00

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
预收账款			
	陈卫东		847,450.00
	吴素芬		972,460.00
	王柏东		840,330.00
	王信菁	7,837,921.00	7,837,921.00
其他应付款			
	上海星舜置业有限公司	6,301,172.00	6,301,172.00
	上海闸北北方小额贷款股份有限公司	38,956.00	38,956.00
	上海北方企业（集团）有限公司	486,970,307.45	498,609,397.68
	上海新和田投资发展有限公司	370,232.00	370,232.00
	上海市和田地区深化治理办公室	125,600.00	125,600.00
	上海和诚房地产有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
	上海北方物业管理有限公司	279,781.60	6,579,854.07
	上海市静安区国有资产监督管理委员会		163,821,266.12
	西藏国能矿业发展有限公司		30,776,494.27

## 八、政府补助

### 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用 损失的金额		计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
静安区国资委-提升财务水平专项	1,050,000.00	1,050,000.00		1,050,000.00

## 九、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、资产负债表日存在的重要承诺

- (1) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

- (2) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- (3) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- (4) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的并购协议。
- (5) 截至 2018 年 12 月 31 日，公司无已签订的正在或准备履行的重组计划。

(6) 其他重大财务承诺事项  
抵押资产情况

资产名称	账目科目	账面价值	抵押日期	抵押物	借款银行	借款额度		合同编号	产权证编号
						(万元)	(万元)		
北方大厦	固定资产	4,202,224.72	2012.3.22 至 2022.3.11	天目中路 380 号	宁波银行长宁支行	19,000.00	12,850.00	07009DY0120076/ 07000DY2017B616	沪房地南字 (2009) 第 000857 号
	投资性房地	27,504,932.72	2017.10.27 至 2032-9-20						
广富林 2-6 号 地块商品住 宅二期项目 土地使用权	存货	2,799,368,752.73	2018-3-2 至 2023-3-1	广富林 2-6 号地块商 品住宅二期项目土地 使用权	浦发银行闸北支行	31,000.00	31,000.00	“广富林 2-6 号地 块商品住宅二期” 银团借款合同	沪房地松字 (2010) 第 034622 号
					农商银行闸北支行	24,000.00	24,000.00		
					农业银行广延路支行	80,000.00	80,000.00		
中兴路 1738 号全幢房产 及土地	固定资产	321,511,798.01	2017.12.16 至 2032.12.31	上海市静安区中兴路 1738 号全幢房产及 土地	中信银行股份有限公 司	45,000.00	43,600.00	(2017) 沪银最抵 字第 201712-03401 号	沪房地静字 (2016) 第 021443 号
	无形资产	73,303,658.00							

## (二) 或有事项

### 1、 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2018 年 12 月 31 日, 本公司无为其他单位提供债务担保。

3、 其他或有负债

截止 2018 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的其他或有负债。

十、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

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

(二) 其他资产负债表日后事项

经公司 2018 年 10 月 19 日召开的第八届董事会第五次（临时）会议审议通过：为了有效地整合公司现有房地产业务内部资源，提升管理效率，巩固和提高公司的市场竞争力，公司拟将全资子公司泉州市上实置业有限公司、上海北方广富林置业有限公司、陕西国能锂业有限公司、陕西世贸铭城建设开发有限公司、陕西世贸馨城建设开发有限公司和公司持有的并表子公司西安和润置业有限公司的全部股权通过股权转让整合至公司全资子公司上海北方城市发展投资有限公司名下。

以上公司股权转让的工商变更手续已在 2019 年 1 月 31 日至 2019 年 2 月 27 日间完成。

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期末发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

本公司 2018 年度未发生重大债务重组事项。

(三) 资产置换

本公司 2018 年度未发生重大资产置换事项。

(四) 年金计划

本公司 2018 年度未发生年金计划事项。

(五) 终止经营

本公司 2018 年度未发生终止经营事项。

(六) 租赁

经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
房屋建筑物	77,890,680.29	85,622,176.99

(七) 其他需要披露的重要事项

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

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

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

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	79,707,939.63	
合计	79,707,939.63	

应收账款

(1) 应收账款分类披露

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
陕西世贸之都建设开发有限公司	79,707,939.63		
合计	79,707,939.63		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
陕西世贸之都建设开发有限公司	79,707,939.63	100.00	
合计	79,707,939.63	100.00	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	5,543,645.85	26,921,874.25
应收股利	172,852,972.63	
其他应收款	3,174,175,738.15	3,199,269,073.51
合计	3,352,572,356.63	3,226,190,947.76

1、 应收利息

应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	5,543,645.85	26,921,874.25
合计	5,543,645.85	26,921,874.25

2、 应收股利

应收股利分类

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

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款									
组合 1	304,269.00	0.01	258,716.69	85.03	6,920,702.29	0.22	379,497.76	5.48	6,541,204.53
组合 2	3,174,130,185.84	99.99			3,183,123,221.25	99.48			3,183,123,221.25
组合 3					9,604,647.73	0.30			9,604,647.73
组合小计	3,174,434,454.84	100.00	258,716.69	0.01	3,174,175,738.15	100.00	379,497.76	0.01	3,199,269,073.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款									
合计	3,174,434,454.84	100.00	258,716.69		3,174,175,738.15	100.00	379,497.76		3,199,269,073.51

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	28,669.00	286.69	1.00
1至2年	8,600.00	430.00	5.00
2至3年	10,000.00	1,000.00	10.00
3至4年			
4至5年			
5年以上	257,000.00	257,000.00	100.00
合计	304,269.00	258,716.69	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款及借款	3,174,130,185.84	3,192,727,868.98
其他		6,636,178.29
备用金、保证金及押金	304,269.00	284,524.00
合计	3,174,434,454.84	3,199,648,571.27

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	往来款及借款	384,575,361.06	1年以内	12.11	
上海国投置业有限公司	往来款及借款	1,057,559,155.33	1年以内	33.31	
西安和润置业有限公司	往来款及借款	746,534,810.99	1年以内	23.52	
陕西国能锂业有限公司	往来款及借款	753,070,510.00	1年以内	23.72	
陕西世贸铭城建设开发有限公司	往来款及借款	138,687,507.50	1年以内	4.37	
合计		3,080,427,344.88		97.03	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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	2,743,570,470.96		2,743,570,470.96
对联营、合营企业投资	180,175,875.12	7,307,315.00	172,868,560.12	211,070,599.53		211,070,599.53
合计	2,924,286,946.04	7,307,315.00	2,916,979,631.04	2,954,641,070.49		2,954,641,070.49

1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海北方城市发展投资有限公司	1,207,008,959.40			1,207,008,959.40		
上海北方广富林置业有限公司	48,101,312.72			48,101,312.72		
泉州市上实置业有限公司	710,598,864.60			710,598,864.60		
西安和润置业有限公司	4,986,656.59	540,599.96		5,527,256.55		
陕西国能锂业有限公司	202,949,596.40			202,949,596.40		
上海藏投酒店有限公司	454,925,081.25			454,925,081.25		
陕西世贸馨城建设开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
陕西世贸铭城建设开发有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00		
合计	2,743,570,470.96	540,599.96		2,744,111,070.92		



2、对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	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			
联营企业										
西藏国能矿业有限公司	183,752,845.22			-24,424,508.05				159,328,337.17		
西藏旺盛投资有限公司	11,583,940.30			-552,994.91				11,030,945.39		
陕西国能新材料有限公司	15,582,744.30			-5,766,151.74				9,816,592.56	7,307,315.00	7,307,315.00
赛特(上海)商业管理有限公司	151,069.71			-151,069.71						
小计	211,070,599.53			-30,894,724.41				180,175,875.12	7,307,315.00	7,307,315.00
合计	211,070,599.53			-30,894,724.41				180,175,875.12	7,307,315.00	7,307,315.00

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	75,608,065.59	72,126,824.43	21,941,055.93	6,542,612.98
其他业务	1,028,247.92		566,037.74	
合计	76,636,313.51	72,126,824.43	22,507,093.67	6,542,612.98

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	172,852,972.63	
权益法核算的长期股权投资收益	-30,894,724.41	-27,488,362.52
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		3,802,054.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,770,753.43	
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
委贷投资收益	18,929,989.79	22,287,657.23
合计	163,658,991.44	-1,398,650.49

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	701,356.88	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,050,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

项目	金额	说明
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,752,971.47	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	18,929,989.79	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,540,098.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	2,191,060.51	
少数股东权益影响额	1,013.06	
合计	18,086,293.57	

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.20	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	2.65	0.11	0.11

西藏城市发展投资股份有限公司

二〇一九年三月二十八日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2018 年 08 月 15 日

证书序号: 0001247

## 说明

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



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

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

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000194

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

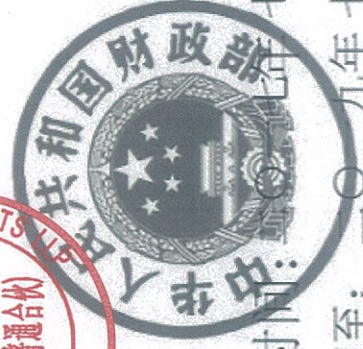
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟

证书号: 34

发证时间: 二〇〇九年七月十七日

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日





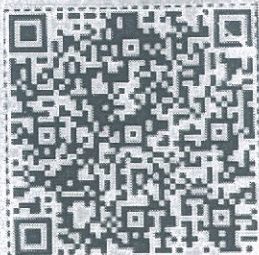
姓名 韩彦  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1969-12-13  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit (伙)  
身份证号码 310112891203004  
Identity card No. \_\_\_\_\_



仅供出报告使用, 其他无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



韩彦(310000060262)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日

年 / 月 / 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 / 月 / 日  
/m /d





姓名 曹毅  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1973-01-01  
 Date of birth  
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 310221197301206416  
 Identity card No.



仅供报告使用, 其他无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



曹毅 (310000062201)  
 您已通过2018年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2018年04月30日

年 / 月 / 日

年 / 月 / 日