

上海城开（集团）有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度

立信
(特
号)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪241R51C0V9



上海城开（集团）有限公司

审计报告及财务报表

（2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-96



审计报告

信会师报字[2024]第 ZA20321 号

上海城开（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海城开（集团）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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，我们独立于贵公司，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、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2023 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。

四、 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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对城开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贵公司不能持续经营。

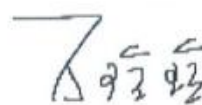
(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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



中国注册会计师:




中国注册会计师:




中国•上海

二〇二四年三月十二日





上海城开（集团）有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	3,738,535,699.19	2,255,005,219.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)		4,938,102.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	2,471,685.35	6,968,337.04
应收款项融资			
预付款项	(四)	8,411,999.42	4,749,315.93
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	5,777,133,571.26	6,790,507,491.22
买入返售金融资产			
存货	(六)	6,584,275,842.32	6,039,928,615.15
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	314,788,843.03	64,720,698.19
流动资产合计		16,425,617,640.57	15,166,817,779.31
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	3,400,960,510.89	3,422,778,361.62
其他权益工具投资	(九)	38,601,003.60	51,980,661.21
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	4,978,212,469.40	4,970,521,098.79
固定资产	(十一)	503,105,168.29	525,643,741.78
在建工程	(十二)	1,217,019,270.29	917,560,609.73
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十三)	28,946,998.14	25,611,456.01
无形资产	(十四)		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	1,857,855.45	
递延所得税资产	(十六)	41,137,953.03	24,093,145.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,209,841,229.09	9,938,189,074.62
资产总计		26,635,458,869.66	25,105,006,853.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄平海

维琪

张海霞





上海城开（集团）有限公司
合并资产负债表（续）
2023 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
短期借款	(十八)	595 000 000.00	549,678,670.74
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十九)	914,127,171.03	643 051 941.50
预收款项	(二十)	22 266 526.07	10,386,286.25
合同负债	(二十一)	2,819 099 077.43	786 848 504.05
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十二)	4 748 032.94	3,036,660.54
应交税费	(二十三)	78 643 539.54	147 477 075.50
其他应付款	(二十四)	2,498,015 155.28	3 658 269 634.99
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十五)	1 192,512 010.78	2,929,481 766.96
其他流动负债	(二十六)	247,628,291.07	66,481,911.73
流动负债合计		8,372 039,804.14	8,794,712,452.26
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十七)	3 366 841 476.74	2 870 784 160.18
应付债券	(二十八)	4 571 200 202.91	2 901 314 250.06
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十九)	24,191 994.29	20,857 157.78
长期应付款	(三十)	2,623,949.01	3 024,453.21
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(三十一)	21,356,403.05	21,554,971.62
递延所得税负债	(十六)	268,107,008.35	252 928 677.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		8 254 321 034.35	6 070,463 670.06
负债合计		16,626 360 838.49	14 865,176,122.32
所有者权益：			
实收资本	(三十二)	3,200 000,000.00	3,200,000 000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十三)	62 815 786.07	62 815 786.07
减：库存股			
其他综合收益	(三十四)	361 979 213.69	368,190,184.76
专项储备			
盈余公积	(三十五)	1,103,005,246.35	1,100,862,213.62
一般风险准备			
未分配利润	(三十六)	4,820,834,514.12	5,051,135,545.25
归属于母公司所有者权益合计		9,548,634,760.23	9,783,003,729.70
少数股东权益		460,463,270.94	456,827,001.91
所有者权益合计		10 009 098 031.17	10 239 830 731.61
负债和所有者权益总计		26,635 458 869.66	25,105 006 853.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海城开（集团）有限公司
母公司资产负债表
2023 年 12 月 31 日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		1,673,875,435.03	937,446,154.65
交易性金融资产			4,938,102.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	159,268.87	169,148.80
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	8,062,423,403.78	9,602,021,830.63
存货		124,972,578.86	128,725,786.54
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			82,658.19
流动资产合计		9,861,430,686.54	10,673,383,681.21
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	6,997,942,672.16	7,009,760,522.89
其他权益工具投资		36,713,837.60	42,640,989.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,577,212,469.40	1,573,521,098.79
固定资产		76,671,557.50	80,614,593.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,923,656.21	
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,698,464,192.87	8,706,537,204.87
资产总计		18,559,894,879.41	19,379,920,886.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





上海城开（集团）有限公司
母公司资产负债表（续）
2023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	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		595,000,000.00	450,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,207,727.44	6,193,258.70
预收款项		39,694,624.82	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		37,598,542.25	23,065,464.02
其他应付款		1,768,475,939.74	2,710,063,517.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,181,847,519.09	2,924,406,705.67
其他流动负债			
流动负债合计		3,628,824,353.34	6,113,728,945.39
非流动负债：			
长期借款		2,335,600,000.00	2,110,500,000.00
应付债券		4,571,200,202.91	2,901,314,250.06
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		244,123,056.31	245,039,159.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,150,923,259.22	5,256,853,409.33
负债合计		10,779,747,612.56	11,370,582,354.72
所有者权益：			
实收资本		3,200,000,000.00	3,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,527,527.19	9,527,527.19
减：库存股			
其他综合收益		382,931,402.24	383,552,994.10
专项储备			
盈余公积		1,103,005,246.35	1,100,862,213.62
未分配利润		3,084,683,091.07	3,315,395,796.45
所有者权益合计		7,780,147,266.85	8,009,338,531.36
负债和所有者权益总计		18,559,894,879.41	19,379,920,886.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

黄平

主管会计工作负责人：

叶真

会计机构负责人：

张海霞





上海城开(集团)有限公司
合并利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		994,344,094.01	3,058,331,638.16
其中: 营业收入	(三十七)	994,344,094.01	3,058,331,638.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		916,371,392.53	2,541,346,717.72
其中: 营业成本	(三十七)	605,899,849.14	1,889,548,368.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十八)	72,760,414.48	379,170,250.09
销售费用	(三十九)	16,795,530.87	32,070,830.31
管理费用	(四十)	87,994,638.71	98,230,901.15
研发费用			
财务费用	(四十一)	132,920,959.33	142,326,367.88
其中: 利息费用		342,036,936.88	367,031,807.81
利息收入		212,457,437.30	224,980,491.70
加: 其他收益	(四十二)	6,680,296.39	23,920,049.28
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	-21,816,653.04	-74,955,806.63
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-20,935,850.73	-17,921,177.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十四)	6,362,228.95	2,535,456.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十五)		-210,675.50
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十六)	485,634.27	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		69,684,208.05	468,273,943.59
加: 营业外收入	(四十七)	2,818,833.16	3,075,867.42
减: 营业外支出	(四十八)	4,635,378.30	1,383,600.60
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		67,867,662.91	469,966,210.41
减: 所得税费用	(四十九)	45,884,860.20	160,732,006.69
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		21,982,802.71	309,234,203.72
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		21,982,802.71	309,234,203.72
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)		18,346,533.68	270,984,719.03
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		3,636,269.03	38,249,484.69
六、其他综合收益的税后净额		-3,810,562.55	-16,219,714.16
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,810,562.55	-16,251,345.20
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-3,974,280.35	-17,337,868.36
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-3,974,280.35	-17,337,868.36
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		163,717.80	1,086,523.16
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		163,717.80	1,086,523.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			31,631.04
七、综合收益总额		18,172,240.16	293,014,489.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,535,971.13	254,733,373.83
归属于少数股东的综合收益总额		3,636,269.03	38,281,115.73
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





上海城开(集团)有限公司
母公司利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	157,104,908.50	111,956,806.29
减: 营业成本	(四)	5,591,076.66	3,196,634.98
税金及附加		10,778,802.21	8,754,381.72
销售费用		26,951,069.00	24,113,575.61
管理费用		43,124,507.47	34,466,466.78
研发费用			
财务费用		18,898,935.94	-26,620,608.54
其中: 利息费用		328,492,154.87	361,203,597.06
利息收入		309,766,410.93	387,955,314.98
加: 其他收益		40,795.50	11,553,733.74
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	-21,816,653.04	-17,921,177.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-20,935,850.73	-17,921,177.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		3,654,971.35	2,535,456.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)			58,567,601.51
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		156,175.00	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		33,795,806.03	122,781,969.98
加: 营业外收入		1,858,793.51	2,725,214.86
减: 营业外支出		4,373,491.40	1,220,651.93
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		31,281,108.14	124,286,532.91
减: 所得税费用		13,346,248.71	21,402,699.66
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,934,859.43	102,883,833.25
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		17,934,859.43	102,883,833.25
(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		1,778,816.66	-12,349,518.60
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		1,615,098.86	-12,513,236.40
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		1,615,098.86	-12,513,236.40
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		163,717.80	163,717.80
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		163,717.80	163,717.80
六、综合收益总额		19,713,676.09	90,534,314.65
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





上海城开（集团）有限公司
合并现金流量表
2023 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

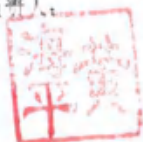
项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,301,162,297.92	1,818,268,777.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		45,849,425.70	45,934,895.88
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	3,085,789,052.13	3,486,525,739.77
经营活动现金流入小计		6,432,800,775.75	5,350,729,413.61
购买商品、接受劳务支付的现金		966,522,885.65	833,671,814.89
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		134,703,770.07	123,226,259.93
支付的各项税费		450,406,917.24	931,771,524.61
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	1,896,292,010.63	6,049,198,238.53
经营活动现金流出小计		3,447,925,583.59	7,937,867,837.96
经营活动产生的现金流量净额	(五十一)	2,984,875,192.16	-2,587,138,424.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		14,141,851.46	
取得投资收益收到的现金		882,000.00	539,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		550,246.57	2,142.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		15,574,098.03	541,142.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,382,710.30	341,015,977.21
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			219,551.49
投资活动现金流出小计		338,382,710.30	341,235,528.70
投资活动产生的现金流量净额		-322,808,612.27	-340,694,386.60
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,103,057,316.56	4,148,794,552.81
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,103,057,316.56	4,148,794,552.81
偿还债务支付的现金		3,649,778,670.74	4,677,378,732.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,623,220,368.88	2,451,240,488.93
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	(五十)	11,357,745.68	20,582,807.06
筹资活动现金流出小计		5,284,356,785.30	7,149,202,028.97
筹资活动产生的现金流量净额		-1,181,299,468.74	-3,000,407,476.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	(五十一)	1,480,767,111.15	-5,928,240,287.11
加：期初现金及现金等价物余额	(五十一)	2,253,714,929.19	8,181,955,216.30
六、期末现金及现金等价物余额	(五十一)	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



上海城开(集团)有限公司
母公司现金流量表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		159,435,338.02	127,048,867.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,057,934,294.21	6,510,992,421.62
经营活动现金流入小计		4,217,369,632.23	6,638,041,289.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,211,195.99	873,721.65
支付给职工以及为职工支付的现金		27,803,289.60	23,004,878.15
支付的各项税费		53,510,120.22	725,219,929.48
支付其他与经营活动有关的现金		2,112,432,012.45	8,956,115,860.03
经营活动现金流出小计		2,195,956,618.26	9,705,214,389.31
经营活动产生的现金流量净额		2,021,413,013.97	-3,067,173,100.25
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		14,141,851.46	
取得投资收益收到的现金		882,000.00	539,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		156,175.00	283.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		15,180,026.46	539,283.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,287,616.73	6,639,349.91
投资支付的现金		10,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,287,616.73	6,639,349.91
投资活动产生的现金流量净额		2,892,409.73	-6,100,066.22
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,741,500,000.00	3,480,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,741,500,000.00	3,480,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,463,200,000.00	3,963,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,560,686,143.31	2,426,297,781.09
支付其他与筹资活动有关的现金		5,490,000.01	8,390,000.00
筹资活动现金流出小计		5,029,376,143.32	6,398,087,781.09
筹资活动产生的现金流量净额		-1,287,876,143.32	-2,918,087,781.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		736,429,280.38	-5,991,360,947.56
加: 期初现金及现金等价物余额		937,446,154.65	6,928,807,102.21
六、期末现金及现金等价物余额		1,673,875,435.03	937,446,154.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





上海城开（集团）有限公司
合并所有者权益变动表
2023 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						一般风 险准备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备				
一、上年年末余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07		368,190,184.76		5,051,135,545.25	9,783,003,729.70	456,827,001.91	10,239,830,731.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07		368,190,184.76		5,051,135,545.25	9,783,003,729.70	456,827,001.91	10,239,830,731.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-6,210,971.07		-230,301,031.13	-234,366,969.47	3,636,269.03	-230,732,700.44
（一）综合收益总额							-3,810,562.55		18,346,533.68	14,535,971.13	3,636,269.03	18,172,240.16
（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									-251,793,485.94	-250,000,000.00		-250,000,000.00
2. 提取一般风险准备									-1,793,485.94			
3. 对所有者（或股东）的分配									-250,000,000.00	-250,000,000.00		-250,000,000.00
4. 其他									3,145,921.13	1,095,059.40		1,095,059.40
（四）所有者权益内部结转							-2,400,408.52					
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益							-2,400,408.52		3,145,921.13	1,095,059.40		1,095,059.40
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07		361,979,213.69		4,820,854,514.12	9,548,634,760.23	460,463,270.94	10,009,098,031.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

主管会计工作负责人：

张叶琪

会计机构负责人：

张海斌

张海斌





上海城开（集团）有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2023 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

上期金额														
归属于母公司所有者权益														
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07				1,090,573,830.29		4,790,439,209.55	9,528,270,355.87	398,967,600.79	9,927,237,956.66
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07				1,090,573,830.29		4,790,439,209.55	9,528,270,355.87	398,967,600.79	9,927,237,956.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									10,288,383.33		260,696,335.70	254,733,373.83	57,859,401.12	312,592,774.95
（一）综合收益总额									10,288,383.33		270,984,719.03	254,733,373.83	38,281,115.73	293,014,489.56
（二）所有者投入和减少资本													19,578,285.39	19,578,285.39
1. 所有者投入的普通股													19,578,285.39	19,578,285.39
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									10,288,383.33		-10,288,383.33			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	3,200,000,000.00				62,815,786.07		368,190,184.76		1,100,862,213.62		5,051,135,545.25	9,783,003,729.70	456,827,001.91	10,239,830,731.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：
主管会计工作负责人：
会计机构负责人：

张平

张涛





上海城开（集团）有限公司
母公司所有者权益变动表

2023 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,200,000,000.00				9,527,527.19		383,552,994.10		1,100,862,213.62	3,315,395,796.45	8,009,338,531.36
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,200,000,000.00				9,527,527.19		383,552,994.10		1,100,862,213.62	3,315,395,796.45	8,009,338,531.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-621,591.86		2,143,032.73	-230,712,705.38	-229,191,264.51
（一）综合收益总额							1,778,816.66			17,934,859.43	19,713,676.09
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）									1,793,485.94	-251,793,485.94	-250,000,000.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）									1,793,485.94	-1,793,485.94	
3. 盈余公积弥补亏损										-250,000,000.00	-250,000,000.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他									349,546.79	3,145,921.13	1,095,059.40
（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	3,200,000,000.00				9,527,527.19		382,931,402.24		1,103,005,246.35	3,084,683,091.07	7,780,147,266.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





上海城开（集团）有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2023 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,200,000,000.00				9,527,527.19		395,902,512.70		1,090,573,830.29	3,222,800,346.53	7,918,804,216.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,200,000,000.00				9,527,527.19		395,902,512.70		1,090,573,830.29	3,222,800,346.53	7,918,804,216.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-12,349,518.60		10,288,383.33	92,595,449.92	90,534,314.65
（一）综合收益总额							-12,349,518.60			102,883,833.25	90,534,314.65
（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									10,288,383.33	-10,288,383.33	
2．对所有者（或股东）的分配									10,288,383.33	-10,288,383.33	
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	3,200,000,000.00				9,527,527.19		383,552,994.10		1,100,862,213.62	3,315,395,796.45	8,009,338,531.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海城开（集团）有限公司 二〇二三年度财务报表附注 (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

上海城开（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于1996年4月30日由上海市徐汇区国有资产监督管理委员会（以下简称“徐汇区国资委”）全额投资设立，原注册资本人民币18,080万元。

2007年7月17日经上海市外国投资工作委员会沪外资委批（2007）3197号批复，增加注册资本12,053万元，增资部分由上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）分别以港币和美元的形式总计折合213,066.06万元人民币出资，同时公司由内资企业变更为中外合资企业，并于2007年7月18日取得了由上海市人民政府核发的商外资沪合资字（2007）2420号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。变更后，注册资金人民币30,133万元（其中上实控股出资12,053万元，占注册资本的40%；徐汇区国资委出资18,080万元，占注册资本的60%），业经上海天城会计师事务所天城会验（2007）6050号《验资报告》验证。

2007年9月12日经上海市徐汇区人民政府以徐府（2007）464号批复批准，同意徐汇区国资委将其持有的公司19%股权转让给上实控股，2007年11月于上海联合产权交易所挂牌成交，转让价格为等值人民币156,870.71万元的美元现汇。变更后，注册资本仍为人民币30,133万元（其中上实控股出资17,778.47万元，占注册资本的59%；徐汇区国资委出资12,354.53万元，占注册资本的41%），业经上海汇洪会计师事务所汇洪验（2008）053号《验资报告》验证。

2010年4月22日经上海市商务委员会沪商外资批（2010）1003号批复同意公司注册资本由30,133万元人民币增至320,000万元人民币，2011年3月徐汇区国资委以现金缴付出资额28,454万元人民币、上实控股以等值美元缴付40,946万元人民币，根据批复其余新增额220,467万元人民币由公司投资双方按持股比例以公司资本公积转增实收资本。增资后，注册资本320,000万元人民币，徐汇区国资委出资131,200万元人民币，占注册资本的41%、上实控股出资188,800万元人民币，占注册资本的59%，业经上海天城会计师事务所有限公司天城会验（2011）6025号《验资报告》验证。

2011年6月16日徐汇区国资委颁发了“关于同意上实控股向其全资子公司转让上海城开59%股权的决定”，同意上实控股向其全资子公司颀年投资有限公司（以下简称“颀年投资”）转让公司59%的股权，并于2011年7月26日取得上海市商务委员

会沪商外资批（2011）2325 号同意此次转让的批复，颀年投资为上实控股全资子公司，此次转让为上实控股内部重组，故以上实控股取得公司 59%股权的成本价为基准，转让价格为港币等值 410,822.77 万元人民币。转让后，公司注册资本仍为 320,000 万元人民币，徐汇区国资委出资 131,200 万元人民币，占注册资本的 41%；颀年投资有限公司出资 188,800 万元人民币，占注册资本的 59%，业经上海汇洪会计师事务所有限公司汇洪验（2011）275 号《验资报告》验证，公司于 2011 年 8 月办理了工商变更手续。2024 年 2 月公司取得由上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913100001322667089《营业执照》，住所为上海市徐汇区虹桥路 355 号 14 楼、B1 楼。

公司类型为台港澳与境内合资的有限责任公司，法定代表人黄海平，经营范围：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。

(二) 合并财务报表范围

截至 2023 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
上海万源房地产开发有限公司
上海城开集团晶实置业有限公司
上海城开（集团）无锡置业有限公司
上海森鑫投资有限公司
上海城开晶享置业有限公司
上海锡隆资产管理有限公司
上海上投宝旭置业有限公司
上海城洸置业有限公司
上海城开乾之源城市建设管理有限公司
上海城开青新房地产开发有限公司
上海城开宜浩房地产开发有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六/合并范围的变更”和“七/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”）的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2023 年 12 月 31 日止的 2023 年度财务报表。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
 - ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
 - iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
 - iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。
- 各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

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

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

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

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（十一） 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

存货的可变现净值是指存货的估计售价抵减至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和估计的相关税费等。

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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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

采用领用时一次摊销的方法。

6、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，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。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三/（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

2、 终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

（十四） 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十五) 投资性房地产

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

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

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。年末公司根据专业机构对投资性房地产出具的价值评估报告调整投资性房地产的账面价值。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和

预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-33	5	2.88-3.17
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	年限平均法	8-10	5	9.50-11.88
酒店家具及设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、 固定资产处置

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

（十九）无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

（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
软件	5 年

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

(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。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费	平均年限法	按照租赁期限摊销

(二十二) 合同负债

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

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

3、 辞退福利的会计处理方法

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

(二十四) 应付债券

公司对外发行债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外,直接计入当期损益。

(二十五) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款,结合其以往的习惯做法确定交易价格,并在确定交易价格时,考虑可变对价、

合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、 收入确认的具体方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售合同：已与客户签订销售合同，房产完工并经相关政府部门验收合格，达到合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时，确认销售收入的实现。

（2）物业出租合同：本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(二十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

(二十七) 政府补助

1、 类型

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

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

2、 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。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(二十九) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

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

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

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

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

(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

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 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

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般计税：按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入，销售服务、无形资产或者不动产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； 简易计税：按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。	征收率：5% 税率：6%、9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	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征	按超率累进税率 30-60%

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	46,423.05	124,352.65
银行存款	3,738,489,276.14	2,254,880,866.73
合计	3,738,535,699.19	2,255,005,219.38

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

项目	期末余额	上年年末余额
其他	4,053,658.85	1,290,290.19
合计	4,053,658.85	1,290,290.19

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		4,938,102.40
其中： 权益工具投资		4,938,102.40
合计		4,938,102.40

(三) 应收账款

1、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)
按单项计提坏账准备	210,675.50	7.85	210,675.50	100.00	452,847.16	6.10	452,847.16	100.00
其中：单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	210,675.50	7.85	210,675.50	100.00	452,847.16	6.10	452,847.16	100.00
按组合计提坏账准备	2,471,685.35	92.15			6,968,337.04	93.90		6,968,337.04
其中：账龄组合	1,906,467.86	71.08			1,536,043.25	20.70		1,536,043.25
无风险组合	565,217.49	21.07			5,432,293.79	73.20		5,432,293.79
合计	2,682,360.85	100.00	210,675.50		7,421,184.20	100.00	452,847.16	6,968,337.04

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
上海鹏大物资贸易有限公司					242,171.66	242,171.66
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	210,675.50	210,675.50	100.00	公司破产重整，全额计提坏账	210,675.50	210,675.50
合计	210,675.50	210,675.50			452,847.16	452,847.16

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,906,467.86		
合计	1,906,467.86		

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	565,217.49		
合计	565,217.49		

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备	452,847.16			242,171.66		210,675.50
合计	452,847.16			242,171.66		210,675.50

3、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	242,171.66

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海腾大物资贸易有限公司	往来款	242,171.66	公司已注销，款项无法收回	董事会批准	否
合计		242,171.66			

4、 按欠款方归集的期末大额应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海城开商用物业发展有限公司无锡分公司	539,834.42	20.13	
上海闵行上蔬永辉生鲜食品有限公司	210,675.50	7.85	210,675.50
合计	750,509.92	27.98	210,675.50

5、 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

6、 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	8,397,723.22	99.83	4,735,095.93	99.70
1 至 2 年	7,716.20	0.09	7,660.00	0.16
3 年以上	6,560.00	0.08	6,560.00	0.14
合计	8,411,999.42	100.00	4,749,315.93	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(%)
上海德祐物业顾问有限公司	4,662,692.52	55.43
酒店经营预付款	1,061,134.91	12.61
深圳市明源云科技有限公司上海分公司	906,984.91	10.78
国网上海市电力公司	698,552.88	8.30
上海临港供排水发展有限公司	468,589.30	5.57
合计	7,797,954.52	92.69

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	5,777,133,571.26	6,790,507,491.22
合计	5,777,133,571.26	6,790,507,491.22

1、其他应收款项

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	369,764,041.59	6.14	248,370,108.68	67.17	121,393,932.91	5.28	250,574,279.40	67.36
按组合计提坏账准备	5,655,739,638.35	93.86			5,655,739,638.35	94.72		
其中：账龄组合	3,265,728.73	0.05			3,265,728.73	0.20		
无风险组合	5,652,473,909.62	93.81			5,652,473,909.62	94.52		
合计	6,025,503,679.94	100.00	248,370,108.68		5,777,133,571.26	100.00	250,574,279.40	

按单项计提坏账准备的说明：

名称	期末余额				上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备		
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部					1,218,929.00			1,218,929.00
上海京汇房产发展有限公司					985,241.72			985,241.72
昆山城开锦亨置业有限公司	369,764,041.59	248,370,108.68	67.17	破产清算	369,764,041.59			248,370,108.68
合计	369,764,041.59	248,370,108.68			371,968,212.31			250,574,279.40

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	3,265,728.73		
合计	3,265,728.73		

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	5,652,473,909.62		
合计	5,652,473,909.62		

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期 预期信用损 失(未发生信 用减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
上年年末余额			250,574,279.40	250,574,279.40
上年年末余额在本期			250,574,279.40	250,574,279.40
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销			2,204,170.72	2,204,170.72
其他变动				
期末余额			248,370,108.68	248,370,108.68

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	250,574,279.40			2,204,170.72		248,370,108.68
合计	250,574,279.40			2,204,170.72		248,370,108.68

(4) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	2,204,170.72

其中重要的其他应收款项核销情况:

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部	往来款	1,218,929.00	公司已注销, 款项无法收回	董事会批准	否
上海京汇房产发展有限公司	往来款	985,241.72	公司已注销, 款项无法收回	董事会批准	否
合计		2,204,170.72			

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	5,749,019,403.32	6,763,536,042.93
押金及保证金	1,741,915.11	715,213.98
代垫款	40,877,818.64	62,026,483.74
暂付款	5,170,134.75	5,607,258.45
备用金	32,000.00	20,000.00
其他	228,662,408.12	209,176,771.52
合计	6,025,503,679.94	7,041,081,770.62

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	关联往来	2,051,691,501.12	1 年以内	34.05	
中置（北京）企业管理有限公司	关联往来	1,286,270,000.00	1 年以内、 1-2 年	21.35	
天津卓城房地产开发有限公司	关联往来	1,260,130,000.00	2-3 年	20.91	
昆山城开锦亭置业有限公司	往来款	369,764,041.59	1-2 年	6.14	248,370,108.68
西安中新沁园房地产开发有限公司	关联往来	300,000,000.00	1 年以内	4.98	
合计		5,267,855,542.71		87.43	

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,027,703,209.55	121,941,429.65	1,905,761,779.90	2,456,801,046.35	121,941,429.65	2,334,859,616.70
开发成本	4,678,078,860.17		4,678,078,860.17	3,704,662,736.37		3,704,662,736.37
库存商品	435,202.25		435,202.25	406,262.08		406,262.08
合计	6,706,217,271.97	121,941,429.65	6,584,275,842.32	6,161,870,044.80	121,941,429.65	6,039,928,615.15

(1) 开发成本

项目名称	期末余额	上年年末余额
上海晶城项目	44,013,035.60	43,949,308.65
上海康桥中海电台迁址	400,311,817.47	399,713,178.65
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	2,672,953,188.15	1,940,063,340.78

项目名称	期末余额	上年年末余额
青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目	1,560,800,818.95	1,320,936,908.29
合计	4,678,078,860.17	3,704,662,736.37

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海福源汇居		23,908,941.68		3,753,207.68	20,155,734.00
上海西雅图		26,138,625.54			26,138,625.54
上海中山南二路公寓		10,510,796.63			10,510,796.63
上海中汇花园		7,808,475.24			7,808,475.24
上海达汇花园		6,964,085.09			6,964,085.09
上海乐山路公寓		6,647,377.44			6,647,377.44
上海宛平南路公寓		5,633,670.65			5,633,670.65
上海襄阳南路公寓		4,729,981.30			4,729,981.30
上海桂林西街公寓		4,027,195.12			4,027,195.12
上海周转房		36,512,712.85			36,512,712.85
上海万源城 B 街坊	2009 年 02 月	98,294,579.55			98,294,579.55
上海万源城 C 街坊	2014 年 12 月、2017 年 12 月	35,809,744.81		6,011,358.92	29,798,385.89
上海万源城 D 街坊	2010 年 03 月	101,150,603.57		161,714.27	100,988,889.30
上海万源城 E1 街坊	2007 年 10 月	1,831,379.92			1,831,379.92
上海万源城 E2 街坊	2008 年 03 月	3,634,921.27		150,391.71	3,484,529.56
上海万源城 F 街坊	2012 年 11 月	69,625,456.06		29,692,276.36	39,933,179.70
上海万源城 A 街坊	2022 年 12 月	781,964,178.38		189,732,644.44	592,231,533.94
上海晶城五标段	2016 年 12 月	20,386,806.25		2,946,475.02	17,440,331.23
上海晶城四标段	2019 年 12 月	61,073,101.50	507,508.66	53,758,601.88	7,822,008.28
无锡上海中心城开国际	2013 年 12 月	937,284,187.27			937,284,187.27

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
宝山区顾村大型居住社区共有产权保障房	2021 年 8 月	29,668,449.57		21,404,813.84	8,263,635.73
上海宝山区顾村经适房项目	2022 年 2 月	183,195,776.66	2,733,128.64	124,726,989.98	61,201,915.32
合计		2,456,801,046.35	3,240,637.30	432,338,474.10	2,027,703,209.55

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	121,941,429.65					121,941,429.65
合计	121,941,429.65					121,941,429.65

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本期增加	本年减少	期末余额
万源 A 街坊	5,415,688.50		1,314,040.88	4,101,647.62
上海宝山区顾村经适房项目	8,605,360.84		5,751,530.72	2,853,830.12
上海晶城四标段	2,991,811.15		2,611,504.61	380,306.54
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	21,582,269.73	22,084,923.34		43,667,193.07
青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目	7,281,625.72	4,272,487.83		11,554,113.55
合 计	45,876,755.94	26,357,411.17	9,677,076.21	62,557,090.90

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	19,289,447.94	11,324,918.82
增值税留抵税额	75,706,349.26	41,097,855.83
预缴税费	219,793,045.83	12,297,923.54
合计	314,788,843.03	64,720,698.19

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末 余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销 方法
				本期 计提	本期 转回		
为取得合 同发生的 佣金支出	11,324,918.82	8,051,321.57	86,792.45			19,289,447.94	
合计	11,324,918.82	8,051,321.57	86,792.45			19,289,447.94	

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
1. 合营企业									
上海莘至城置业有限公司	550,055,107.04			9,087,999.13					559,143,106.17
上海诺卓企业管理有限公司	1,314,809,882.28			26,661.37					1,314,836,543.65
武汉庚城置业有限公司	134,870,060.56			-22,337,978.41					112,532,082.15
小计	1,999,735,049.88			-13,223,317.91					1,986,511,731.97
2. 联营企业									
上海城开房地产经纪有限公司	16,497,007.89			399,155.00			-882,000.00		16,014,162.89
上海莘天置业有限公司	1,311,106,210.72			-8,796,509.84					1,302,309,700.88
上海地产北部投资发展有限公司	94,440,093.13			684,822.02					95,124,915.15
小计	1,422,043,311.74			-7,712,532.82			-882,000.00		1,413,448,778.92
3. 其他									
海口万事达实业公司（注）	1,000,000.00								1,000,000.00
小计	1,000,000.00								1,000,000.00
合计	3,422,778,361.62			-20,935,850.73			-882,000.00		3,400,960,510.89

注：由于海口万事达实业有限公司所有资产已在 2006 年清理完毕，目前尚在办理工商注销，故对其采用成本法核算，未纳入合并范围。

(九) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期累计计入其他综合收益的利得	本期累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	35,468,837.60	41,395,989.60	1,615,098.86		11,511,682.54			非交易性权益工具投资
上海汇文置业有限公司	1,245,000.00	1,245,000.00						
上海伍翎投资中心（有限合伙）	1,887,166.00	9,339,671.61	-5,589,379.21			21,874,993.91		非交易性权益工具投资
昆山城开锦亨置业有限公司（注）								
合计	38,601,003.60	51,980,661.21	-3,974,280.35		11,511,682.54	21,874,993.91		

注：由于江苏省昆山市人民法院（以下简称“昆山法院”）于2022年正式裁定受理公司原子公司昆山城开锦亨置业有限公司（以下简称“昆山锦亨”）破产清算申请，公司对其丧失控制权不再纳入合并范围，公司对其投资转入本科目（原值 88,400,000.00，减值准备 88,400,000.00）。

2、 本期终止确认的情况

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	3,495,467.92		处置部分股权

(十) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
1. 上年年末余额	4,970,521,098.79
2. 本期变动	
加：外购	1,292,742.40
存货\固定资产\在建工程转入	36,399.26
企业合并增加	
减：处置	
其他转出	
公允价值变动	6,362,228.95
3. 期末余额	4,978,212,469.40

由于公司投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，外部评估师可以从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。2023 年末公司投资性房地产由戴德梁行以 2023 年 12 月 31 日为基准日根据公开市值进行评估，并出具了 F23-003907-01(a)号、F23-003907-01(c)号、F23-003907-01(d)号评估报告，根据该评估报告公司调整相应投资性房地产账面价值。

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 2,054,904,440.64 元，详见本附注“十一/（一）重要承诺事项”。

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	503,105,168.29	525,643,741.78
固定资产清理		
合计	503,105,168.29	525,643,741.78

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店家具及设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	625,128,888.89	66,369,074.13	17,889,066.98	74,802,555.25	11,498,698.86	795,688,284.11
(2) 本期增加金额		1,117,474.68		3,066,258.28	650,681.49	4,834,414.45
—购置		1,117,474.68		3,066,258.28	650,681.49	4,834,414.45
—在建工程转入						
—企业合并增加						
(3) 本期减少金额		1,403,743.95	1,032,451.65	1,360,768.85	618,312.80	4,415,277.25
—处置或报废		1,403,743.95	1,032,451.65	1,360,768.85	618,312.80	4,415,277.25
(4) 期末余额	625,128,888.89	66,082,804.86	16,856,615.33	76,508,044.68	11,531,067.55	796,107,421.31
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	139,196,869.85	44,225,739.93	15,021,470.16	63,002,976.96	8,597,485.43	270,044,542.33
(2) 本期增加金额	18,248,858.16	3,154,101.65	714,694.79	3,761,318.11	1,273,251.36	27,152,224.07
—计提	18,248,858.16	3,154,101.65	714,694.79	3,761,318.11	1,273,251.36	27,152,224.07
—重分类						
(3) 本期减少金额		1,333,556.75	985,330.63	1,288,228.84	587,397.16	4,194,513.38
—处置或报废		1,333,556.75	985,330.63	1,288,228.84	587,397.16	4,194,513.38
—重分类						
(4) 期末余额	157,445,728.01	46,046,284.83	14,750,834.32	65,476,066.23	9,283,339.63	293,002,253.02

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店家具及设备	其他设备	合计
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
——计提						
(3) 本期减少金额						
——处置或报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	467,683,160.88	20,036,520.03	2,105,781.01	11,031,978.45	2,247,727.92	503,105,168.29
(2) 上年年末账面价值	485,932,019.04	22,143,334.20	2,867,596.82	11,799,578.29	2,901,213.43	525,643,741.78

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 72,598,127.87 元，详见本附注“十一/（一）重要承诺事项”。

(十二) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,217,019,270.29	917,560,609.73
合计	1,217,019,270.29	917,560,609.73

期末用于抵押或担保的在建工程账面价值为 1,217,019,270.29 元，详见本附注“十一/（一）重要承诺事项”。

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
紫竹科学 园区租赁 住房开发 项目	1,217,019,270.29		1,217,019,270.29	917,560,609.73		917,560,609.73
合计	1,217,019,270.29		1,217,019,270.29	917,560,609.73		917,560,609.73

(十三) 使用权资产

使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	家具用具	合计
1. 账面原值			
（1）上年年末余额	28,660,955.52	21,191,801.96	49,852,757.48
（2）本期增加金额	9,470,744.97		9,470,744.97
—新增租赁	9,470,744.97		9,470,744.97
（3）本期减少金额	22,308,598.74		22,308,598.74
—处置	22,308,598.74		22,308,598.74
（4）期末余额	15,823,101.75	21,191,801.96	37,014,903.71
2. 累计折旧			
（1）上年年末余额	24,064,703.12	176,598.35	24,241,301.47
（2）本期增加金额	3,777,298.66	2,119,180.20	5,896,478.86
—计提	3,777,298.66	2,119,180.20	5,896,478.86
（3）本期减少金额	22,069,874.76		22,069,874.76
—处置	22,069,874.76		22,069,874.76

项目	房屋及建筑物	家具用具	合计
(4) 期末余额	5,772,127.02	2,295,778.55	8,067,905.57
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	10,050,974.73	18,896,023.41	28,946,998.14
(2) 上年年末账面价值	4,596,252.40	21,015,203.61	25,611,456.01

(十四) 无形资产

无形资产情况

项目	电脑软件
1. 账面原值	
(1) 上年年末余额	473,144.02
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	473,144.02
2. 累计摊销	
(1) 上年年末余额	473,144.02
(2) 本期增加金额	
—计提	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	473,144.02
3. 减值准备	
(1) 上年年末余额	
(2) 本期增加金额	
(3) 本期减少金额	
(4) 期末余额	

项目	电脑软件
4. 账面价值	
（1）期末账面价值	
（2）上年年末账面价值	

(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修款		1,857,855.45			1,857,855.45
合计		1,857,855.45			1,857,855.45

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
按预收房款预征企业所得税	7,770,445.79	1,942,611.45	2,856,265.21	714,066.30
预提费用	115,390,697.88	28,847,674.47	93,450,410.74	23,362,602.68
预收利息产生的暂时性差异	39,694,624.82	9,923,656.21		
租赁负债	30,638,169.38	7,659,542.35	25,677,362.00	6,419,340.50
合计	193,493,937.87	48,373,484.48	121,984,037.95	30,496,009.48

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动			4,687,298.00	1,171,824.50
投资性房地产公允价值变动	861,130,090.81	215,282,522.70	854,767,861.85	213,691,965.48
投资性房地产确认的折旧摊销	229,943,907.81	57,485,976.95	160,825,795.76	40,206,448.95

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益 的其他权益工具公 允价值变动	-13,817,748.50	-3,454,437.13	-5,318,163.34	-1,329,540.84
投资性房地产转入 固定资产本期折旧 转回评估增值	-4,833,088.31	-1,208,272.26	-3,248,083.64	-812,020.88
使用权资产	28,946,998.14	7,236,749.54	25,611,456.01	6,402,864.00
合计	1,101,370,159.95	275,342,539.80	1,037,326,164.64	259,331,541.21

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	7,235,531.45	41,137,953.03	6,402,864.00	24,093,145.48
递延所得税负债	7,235,531.45	268,107,008.35	6,402,864.00	252,928,677.21

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	4,053,658.85	4,053,658.85	冻结	冻结	1,290,290.19	1,290,290.19	冻结	冻结
存货					3,077,098,236.65	3,077,098,236.65	抵押	抵押
固定资产	80,223,134.01	72,598,127.87	抵押	抵押	80,223,134.01	75,138,527.15	抵押	抵押
投资性房地产	2,054,904,440.64	2,054,904,440.64	抵押	抵押	2,047,227,265.74	2,047,227,265.74	抵押	抵押
在建工程	1,217,019,270.29	1,217,019,270.29	抵押	抵押	673,213,603.59	673,213,603.59	抵押	抵押
合计	3,356,200,503.79	3,348,575,497.65			5,879,052,530.18	5,873,967,923.32		

(十八) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款		99,678,670.74
信用借款	595,000,000.00	450,000,000.00
合计	595,000,000.00	549,678,670.74

(十九) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付账款	914,127,171.03	643,051,941.50
合计	914,127,171.03	643,051,941.50

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
河北建工集团有限责任公司	69,824,261.83	未到结算期
江苏兴厦建筑安装有限公司	29,208,738.00	未到结算期
舜元建设（集团）有限公司	25,475,304.00	未到结算期
上海润业建设工程有限公司	3,211,284.60	未到结算期
合计	127,719,588.43	

(二十) 预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收房租	16,417,390.84	6,179,621.72
预收酒店房款	4,665,318.11	4,206,664.53
预收利息	1,183,817.12	
合计	22,266,526.07	10,386,286.25

(二十一) 合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
上海万源城	51,802,971.93	19,041,768.13

项 目	期末余额	上年年末余额
上海晶城晶秀坊	3,246,507.52	23,391,000.31
宝旭顾村项目	3,244,263.35	13,766,061.46
临港新片区 PDC1-0103 单元 A03-02 地块项目	1,494,917,077.40	444,256,710.80
青浦区华新镇华腾路北侧 21-08 地块项目	1,253,266,149.15	286,392,963.35
上海海岸电台发信台代迁代建项目	12,622,108.08	
合 计	2,819,099,077.43	786,848,504.05

(二十二) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,036,660.54	120,097,091.04	118,385,718.64	4,748,032.94
离职后福利-设定提存计划		16,672,895.36	16,672,895.36	
辞退福利		104,000.00	104,000.00	
合计	3,036,660.54	136,873,986.40	135,162,614.00	4,748,032.94

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,668,135.11	100,901,741.95	98,883,711.71	4,686,165.35
(2) 职工福利费		1,466,486.47	1,466,486.47	
(3) 社会保险费	326,009.66	7,236,444.60	7,560,304.86	2,149.40
其中：医疗保险费	326,009.66	6,844,565.17	7,168,425.43	2,149.40
工伤保险费		219,150.54	219,150.54	
生育保险费		172,728.89	172,728.89	
(4) 住房公积金		8,541,200.99	8,541,200.99	
(5) 工会经费和职工教育经费	42,515.77	1,951,217.03	1,934,014.61	59,718.19
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	3,036,660.54	120,097,091.04	118,385,718.64	4,748,032.94

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		12,015,619.73	12,015,619.73	
失业保险费		399,803.13	399,803.13	
企业年金缴费		4,257,472.50	4,257,472.50	
合计		16,672,895.36	16,672,895.36	

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	19,447,584.89	53,713,127.19
企业所得税	42,716,948.42	68,486,263.66
个人所得税	641,377.16	596,217.25
城市维护建设税	713,358.72	727,723.18
房产税	6,867,682.08	8,106,207.65
土地增值税	7,498,980.80	14,660,218.29
教育费附加	626,811.51	1,012,667.74
土地使用税	112,997.00	166,817.72
其他	17,798.96	7,832.82
合计	78,643,539.54	147,477,075.50

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	1,296,270,000.00	2,302,770,000.00
其他应付款项	1,201,745,155.28	1,355,499,634.99
合计	2,498,015,155.28	3,658,269,634.99

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
颀年投资有限公司	1,296,270,000.00	2,302,770,000.00
合计	1,296,270,000.00	2,302,770,000.00

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	500,554,945.86	591,193,651.64
暂收款	586,413,107.10	657,101,895.56
押金及保证金	79,168,913.15	64,628,844.53
其他	35,608,189.17	42,575,243.26
合计	1,201,745,155.28	1,355,499,634.99

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海南汇生态建设发展有限公司	400,757,502.36	未到结算期
上海安格投资管理有限公司、上海珠蜂企业发展有限公司	105,940,281.04	应付未付款
合计	506,697,783.40	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	224,600,000.00	512,700,000.00
一年内到期的应付债券	879,320,363.76	2,348,266,798.95
一年内到期的租赁负债	6,446,175.09	4,837,708.59
一年内到期的应付利息	82,145,471.93	63,677,259.42
合计	1,192,512,010.78	2,929,481,766.96

1、 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	53,700,000.00	30,000,000.00
信用借款	170,900,000.00	482,700,000.00
合计	224,600,000.00	512,700,000.00

2、 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
兴业银行上海虹口支行	2021/06/04	2024/06/03	人民币	浮动利率	100,000,000.00
建设银行徐汇支行	2020/10/16	2024/04/15	人民币	浮动利率	25,000,000.00
建设银行徐汇支行	2020/10/16	2024/10/15	人民币	浮动利率	25,000,000.00
南京银行上海分行	2023/06/20	2024/06/19	人民币	固定利率	20,000,000.00
南京银行上海分行	2023/06/20	2024/12/19	人民币	固定利率	20,000,000.00
合 计					190,000,000.00

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	247,628,291.07	66,481,911.73
合 计	247,628,291.07	66,481,911.73

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,913,241,476.74	1,692,284,160.18
信用借款	1,453,600,000.00	1,178,500,000.00
合 计	3,366,841,476.74	2,870,784,160.18

金额前五名的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
建设银行徐汇支行	2020/10/16	2035/10/15	人民币	浮动利率	882,000,000.00
建设银行徐汇支行	2019/12/10	2044/12/04	人民币	浮动利率	466,053,528.64
农商银行徐汇支行	2022/06/28	2025/06/27	人民币	浮动利率	460,000,000.00
中国建设银行上海 闵行支行	2021/08/31	2045/12/25	人民币	浮动利率	282,593,974.05
中国建设银行上海 闵行支行	2021/08/31	2045/12/25	人民币	浮动利率	282,593,974.05
合 计					2,373,241,476.74

(二十八) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
应付债券	4,571,200,202.91	2,901,314,250.06
合计	4,571,200,202.91	2,901,314,250.06

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额
2021 年 8.8 亿中票	880,000,000.00	2021/10/15	3 年	880,000,000.00	878,485,900.04		30,624,000.00	834,463.72		879,320,363.76	
2022 年 8.8 亿中票	880,000,000.00	2022/06/08	3 年	880,000,000.00	877,965,501.49		25,080,000.00	817,629.81			878,783,131.30
2022 年公司债(22 沪开 01)	1,150,000,000.00	2022/11/02	3 年	1,150,000,000.00	1,144,862,848.53		35,305,000.00	1,757,512.24			1,146,620,360.77
2023 年公司债(第一期)	750,000,000.00	2023/01/09	3 年	750,000,000.00		750,000,000.00	30,809,589.04	-1,498,699.34			748,501,300.66
2023 年公司债(第二期)	1,800,000,000.00	2023/09/11	3 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00	19,331,506.85	-2,704,589.82			1,797,295,410.18
合计	5,460,000,000.00			5,460,000,000.00	2,901,314,250.06	2,550,000,000.00	141,150,095.89	-793,683.39		879,320,363.76	4,571,200,202.91

应付债券说明：

(1) 公司于 2021 年 10 月 15 日发行 2021 年度第一期中期票据，本期中期票据按平价发行，票面利率为 3.48%，发行金额共人民币 8.8 亿元，该中期票据存续期为 3 年。本期末我们将该债券余额重分类至一年以内到期的非流动负债。

(2) 公司于 2022 年 6 月 8 日发行 2022 年度第一期中期票据，本期中期票据按平价发行，票面利率为 2.85%，发行金额共人民币 8.8 亿元，该中期票据存续期为 3 年。

(3) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，上海城开（集团）有限公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。上海城开（集团）有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 11.5 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 3.07%。

(4) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，上海城开（集团）有限公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。上海城开（集团）有限公司 2023 年公开发行公司债券（第一期）发行规模为 7.5 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 4.2%。

(5) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2525 号文批复，上海城开（集团）有限公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。上海城开（集团）有限公司 2023 年公开发行公司债券（第二期）发行规模为 18 亿元，债券为 3 年期固定利率债券，票面利率为 3.5%。

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	35,406,732.75	30,707,176.46
未确认融资费用	-4,768,563.37	-5,012,310.09
租赁负债合计	30,638,169.38	25,694,866.37
减：一年内到期的租赁负债	6,446,175.09	4,837,708.59
合计	24,191,994.29	20,857,157.78

(三十) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,623,949.01	3,024,453.21
合计	2,623,949.01	3,024,453.21

长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
动迁房物业管理费差（注）	2,623,949.01	3,024,453.21
合计	2,623,949.01	3,024,453.21

注：动迁房物业管理费差价为上海万源房地产开发有限公司万源城项目 E 街坊动迁时计提的物价局批准物业费收费标准与原收费标准的差额。

(三十一) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	21,554,971.62		198,568.57	21,356,403.05
合计	21,554,971.62		198,568.57	21,356,403.05

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末 余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	其他 变动	期末余额
与资产相关政府补助	21,554,971.62		198,568.57		21,356,403.05
合计	21,554,971.62		198,568.57		21,356,403.05

(三十二) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其 他	小计	
实收资本总额	3,200,000,000.00						3,200,000,000.00

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 （%）			投资金额	所占比例 （%）
颐年投资有限公司	1,888,000,000.00	59.00			1,888,000,000.00	59.00
上海市徐汇区国有资产 监督管理委员会	1,312,000,000.00	41.00			1,312,000,000.00	41.00
合计	3,200,000,000.00	100.00			3,200,000,000.00	100.00

上述实收资本业经上海汇洪会计师事务所有限公司“汇洪验（2011）275 号”验资报告验证。

(三十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	30,556,916.92			30,556,916.92
其他资本公积	32,258,869.15			32,258,869.15
合计	62,815,786.07			62,815,786.07

(三十四) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-8,988,622.50	-5,299,040.47		-1,324,760.12	-3,974,280.35		-15,363,311.37
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-8,988,622.50	-5,299,040.47		-1,324,760.12	-3,974,280.35		-15,363,311.37
2. 将重分类进损益的其他综合收益	377,178,807.26			-163,717.80	163,717.80		377,342,525.06
其中：投资性房地产公允价值变动损益	365,358,619.91						365,358,619.91
投资性房地产转入固定资产且本期折旧转回	11,820,187.35			-163,717.80	163,717.80		11,983,905.15
其他综合收益合计	368,190,184.76	-5,299,040.47		-1,488,477.92	-3,810,562.55		361,979,213.69

(三十五) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,100,862,213.62	1,100,862,213.62	2,143,032.73		1,103,005,246.35
合计	1,100,862,213.62	1,100,862,213.62	2,143,032.73		1,103,005,246.35

(三十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	5,051,135,545.25	4,790,439,209.55
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,051,135,545.25	4,790,439,209.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,346,533.68	270,984,719.03
其他综合收益转留存收益	3,495,467.92	
减：提取法定盈余公积	2,143,032.73	10,288,383.33
应付普通股股利	250,000,000.00	
期末未分配利润	4,820,834,514.12	5,051,135,545.25

(三十七) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	977,785,995.62	604,458,319.71	3,043,873,165.38	1,889,548,368.29
其他业务	16,558,098.39	1,441,529.43	14,458,472.78	
合计	994,344,094.01	605,899,849.14	3,058,331,638.16	1,889,548,368.29

(三十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	4,592,337.58	4,902,379.75
教育费附加	3,965,244.98	3,437,170.26
土地增值税	35,811,571.76	347,327,080.64
房产税	27,145,255.14	20,357,192.76

项目	本期金额	上期金额
土地使用税	227,154.11	909,530.63
车船使用税	25,980.00	18,120.00
印花税	990,602.85	1,795,257.60
其他	2,268.06	423,518.45
合计	72,760,414.48	379,170,250.09

(三十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	4,926,285.97	17,676,215.19
广告宣传费	1,492,909.04	1,675,001.69
职工薪酬		241,384.38
销售道具费	2,071,885.95	3,541,412.86
房租水电物业	417,571.76	919,020.61
空关费	644,467.93	756,636.06
推广费	4,356,424.11	5,122,797.15
办公费	34,894.12	204,992.22
其他	2,851,091.99	1,933,370.15
合计	16,795,530.87	32,070,830.31

(四十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	62,716,103.34	68,957,429.78
办公费	6,290,178.84	11,079,905.40
咨询费	5,062,806.81	2,489,510.81
折旧摊销	4,687,476.06	4,796,040.29
业务招待费	145,283.80	815,209.17
房租水电物业	5,012,764.27	5,142,090.89
差旅费	269,312.18	160,121.40
修理费	6,115.00	2,620.00
福利费	1,333,988.21	940,891.00
保险费	291,499.36	314,892.31
会务费	39,439.59	2,211.57

项目	本期金额	上期金额
工会、教育经费	197,770.28	496,430.42
交通费	896,743.61	1,120,032.66
通讯费	287,775.11	630,286.49
其他	757,382.25	1,283,228.96
合计	87,994,638.71	98,230,901.15

(四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	342,036,936.88	367,031,807.81
其中：租赁负债利息费用	1,140,067.34	608,769.81
减：利息收入	212,457,437.30	224,980,491.70
汇兑损益		
其他	3,341,459.75	275,051.77
合计	132,920,959.33	142,326,367.88

(四十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	6,144,140.57	23,332,000.20
进项税加计抵减	465,871.85	531,392.03
代扣个人所得税手续费	70,283.97	56,657.05
合计	6,680,296.39	23,920,049.28

(四十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,935,850.73	-17,921,177.01
处置长期股权投资产生的投资收益		-57,034,629.62
处置交易性金融资产取得的投资收益	-880,802.31	
合计	-21,816,653.04	-74,955,806.63

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产		2,535,456.00
按公允价值计量的投资性房地产	6,362,228.95	
合计	6,362,228.95	2,535,456.00

(四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		-210,675.50
合计		-210,675.50

(四十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	485,634.27		485,634.27
合计	485,634.27		485,634.27

(四十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,300,187.06		1,300,187.06
违约赔偿收入	575,368.54	823,861.21	575,368.54
其他	560,398.57	2,252,006.21	560,398.57
无需支付款项	382,878.99		382,878.99
合计	2,818,833.16	3,075,867.42	2,818,833.16

(四十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	400,000.00	400,000.00	400,000.00
非流动资产毁损报废损失	160,086.90	68,419.31	160,086.90
罚款滞纳金支出		121.09	
其他	4,075,291.40	915,060.20	4,075,291.40
合计	4,635,378.30	1,383,600.60	4,635,378.30

(四十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	45,463,940.61	72,737,565.78
递延所得税费用	420,919.59	87,994,440.91
合计	45,884,860.20	160,732,006.69

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	67,867,662.91
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	16,966,915.73
子公司适用不同税率的影响	-344,252.37
调整以前期间所得税的影响	11,698.22
归属于合营企业和联营企业的损益	5,233,962.68
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	114,260.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	23,902,275.38
所得税费用	45,884,860.20

(五十) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 3,085,789,052.13 元，其中主要为：

项目	本期金额
收回中置（北京）企业管理有限公司往来款	1,164,000,000.00
收回上实城开（上海）城市建设开发有限公司往来款	1,539,912,245.88
收回上海上投新虹房地产开发有限公司往来款	227,195,724.20
收回天津卓城房地产开发有限公司往来款	46,995,848.28
收回上海宜浩置业有限公司往来款	16,942,773.77
收回西安中新沁园房地产开发有限公司往来款	11,863,888.88
合计	3,006,910,481.01

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 1,896,292,010.63 元，其中主要为：

项目	本期金额
支付上实城开（上海）城市建设开发有限公司往来款	1,423,500,000.00
支付西安中新沁园房地产开发有限公司往来款	200,000,000.00
支付中置（北京）企业管理有限公司往来款	147,500,000.00
支付上海宜浩置业有限公司往来款	36,834,135.46
合计	1,807,834,135.46

2、与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金 11,357,745.68 元，其中主要为：

项目	本期金额
支付租赁负债	5,867,745.67
支付证券发行承销费	5,490,000.01
合计	11,357,745.68

(五十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	21,982,802.71	309,234,203.72
加：信用减值损失		210,675.50
资产减值准备		
固定资产折旧	27,152,224.07	30,194,794.83
油气资产折耗		
使用权资产折旧	5,896,478.86	12,547,758.14
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	-485,634.27	
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	160,086.90	68,419.31
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-6,362,228.95	-2,535,456.00
财务费用（收益以“—”号填列）	342,036,936.88	367,031,807.81
投资损失（收益以“—”号填列）	21,816,653.04	74,955,806.63

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-17,044,807.55	74,593,199.80
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	17,466,945.23	13,401,241.11
存货的减少（增加以“—”号填列）	-544,347,227.17	1,049,512,462.54
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	836,371,790.92	-2,311,458,399.15
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,282,470,949.42	-2,266,619,008.12
其他	-2,239,777.93	61,724,069.53
经营活动产生的现金流量净额	2,984,875,192.16	-2,587,138,424.35
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19
减：现金的期初余额	2,253,714,929.19	8,181,955,216.30
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	1,480,767,111.15	-5,928,240,287.11

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19
其中：库存现金	46,423.05	124,352.65
可随时用于支付的银行存款	3,734,435,617.29	2,253,590,576.54
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,734,482,040.34	2,253,714,929.19

(五十二) 租赁

作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	1,166,086.31	975,857.99
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		

项目	本期金额	上期金额
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入		
与租赁相关的总现金流出	5,867,745.67	2,743,095.08

本公司已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

剩余租赁期	未折现租赁付款额
1 年以内	6,662,935.53
1 至 2 年	5,467,241.73
2 至 3 年	4,344,987.12
3 年以上	17,773,029.76
合计	34,248,194.14

六、 合并范围的变更：无

七、 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	注册资本(万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海万源房地产开发有限公司	30,000.00	上海	上海	房地产开发	90.00		合并取得
上海上投宝旭置业有限公司	28,000.00	上海	上海	房地产开发	70.00		合并取得
上海城开晶享置业有限公司	48,000.00	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
上海森鑫投资有限公司	50.00	上海	上海	房地产开发	54.00		设立
上海城开(集团)无锡置业有限公司	199,185.00	江苏	江苏	房地产开发	100.00		设立
上海城开集团晶实置业有限公司	30,000.00	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
上海锡隆资产管理有限公司	5,000.00	江苏	江苏	投资	100.00		设立
上海城浚置业有限公司	40,000.00	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
上海城开乾之源城市建设管理有限公司	2,000.00	上海	上海	商务服务	100.00		设立
上海城开青新房地产开发有限公司	10,000.00	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
上海城开宜浩房地产开发有限公司	20,000.00	上海	上海	房地产开发		80.00	设立
海口万事达实业公司	100.00	海南	海南		100.00		设立

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业 名称	主要 经营 地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
上海莘天置业有限公司	上海	上海	房地产开发	35.00		权益法核算

2、 重要合营企业的主要财务信息

	上海莘天置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产	6,355,736,296.18	5,323,219,375.42
其中：现金和现金等价物	100,254,005.17	191,924,887.56
非流动资产	17,537,677.80	29,222,184.60
资产合计	6,373,273,973.98	5,352,441,560.02
流动负债	1,302,389,114.33	996,423,815.11
非流动负债	1,350,000,000.00	610,000,000.00
负债合计	2,652,389,114.33	1,606,423,815.11
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	3,720,884,859.65	3,746,017,744.91
按持股比例计算的净资产份额	1,302,309,700.88	1,311,106,210.72
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,302,309,700.88	1,311,106,210.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	3,990,562.66	2,904,049.56
财务费用	56,444.42	216,444.76
所得税费用	258,227.94	12,248.12
净利润	-25,132,885.26	-26,538,776.99

	上海莘天置业有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-25,132,885.26	-26,538,776.99
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/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
上海莘至城置业有限公司	559,143,106.17	550,055,107.04
上海诺卓企业管理有限公司	1,314,836,543.65	1,314,809,882.28
武汉庚城置业有限公司	112,532,082.15	134,870,060.56
投资账面价值合计	1,986,511,731.97	1,999,735,049.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-13,223,317.91	-10,443,711.82
—其他综合收益		
—综合收益总额	-13,223,317.91	-10,443,711.82
联营企业：		
上海城开房地产经纪有限公司	16,014,162.89	16,497,007.89
上海地产北部投资发展有限公司	95,124,915.15	94,440,093.13
投资账面价值合计	111,139,078.04	110,937,101.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,083,977.02	1,811,106.76
—其他综合收益		
—综合收益总额	1,083,977.02	1,811,106.76

4、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：无

5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损：无

6、 与合营企业投资相关的未确认承诺：无

7、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无

(三) 重要的共同经营：无

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，本公司管理层设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款、债权投资和其他权益工具投资。

管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

本公司应收款项主要系关联方资金拆借，本公司持续监测各关联方的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注“十一/（二）或有事项”所载本公司作出的担保外，本公司没有提供其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

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

本公司通过执行资金预算管理，监控当前以及未来一段时间资金的流动性需求，根据经营需求和借款合同、债券协议分析维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的风险。公司严格监控借款的使用情况，同时与金融机构开展授信合作，获取足额的授信承诺额度，以满足长短期的资金流动需求，降低流动性风险。

(三) 市场风险

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

1、 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款、发行债券等带息债务。截止 2023 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款以及应付债券余额共计 9,719,107,515.34 元，其中以浮动利率计息负债余额为 3,411,441,476.74 元，利率变动将可能引起本公司债务成本上升及现金流出增加。

2、 汇率风险

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无以外币计量的货币资金。

3、 其他价格风险

本公司持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的其他公司权益投资列示如下：

项目	期末余额
其他权益工具投资	38,601,003.60
合计	38,601,003.60

于 2023 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果上述资产的价值上涨或下跌 1%，则其他综合收益 386,010.04 元。

九、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资	35,468,837.60		3,132,166.00	38,601,003.60
◆其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆投资性房地产			4,978,212,469.40	4,978,212,469.40
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	35,468,837.60		4,981,344,635.40	5,016,813,473.0

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

根据 2023 年 12 月 31 日权益工具投资公开能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价为确认依据。

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

	项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
				定性信息	定量信息
出租的建筑物	城开国际大厦	1,092,904,440.64	收益法及比较法	折现率	5.0% 至 7.0%
	亚太企业大厦	83,813,073.43	收益法及比较法	折现率	6.0% 至 7.0%
	浦北路 498-500 号	32,284,682.79	收益法	折现率	7.0% 至 8.0%
	汇民百货商厦	356,558,094.45	收益法	折现率	6.0% 至 7.0%
	高邮路别墅	11,652,178.09	收益法	折现率	3.0% 至 3.5%
	城开·汇社区	962,000,000.00	收益法及比较法	折现率	3.0% 至 5.5%
	上海万源城 A 街坊	2,439,000,000.00	收益法及比较法	折现率	4.0% 至 5.0%
其他权益工具投资	上海伍翎投资中心（有限合伙）	1,887,166.00	成本法及市场法	折现率	5.00%

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

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆其他权益工具投资	10,584,671.61				-7,452,505.61					3,132,166.00	
◆投资性房地产	4,970,521,098.79	1,329,141.66		6,362,228.95						4,978,212,469.40	
—出租的建筑物	4,970,521,098.79	1,329,141.66		6,362,228.95						4,978,212,469.40	
合计	4,981,105,770.40	1,329,141.66		6,362,228.95	-7,452,505.61					4,981,344,635.40	

十、 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(%)
颀年投资有限公司	香港	控股投资	1 港币	59.00	59.00

本公司最终控制方是：上海实业控股有限公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七/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“七/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
上海城开房地产经纪有限公司	联营企业
上海莘天置业有限公司	联营企业
武汉庚城置业有限公司	合营企业
上海诺卓企业管理有限公司	合营企业

(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
西安中新华胜房地产开发有限公司	受同一集团控制
西安中新沁园房地产开发有限公司	受同一集团控制
中置（北京）企业管理有限公司	受同一集团控制
上海上投新虹房地产开发有限公司	受同一集团控制
上海市上投房地产投资有限公司	受同一集团控制
上海申大物业有限公司	受同一集团控制
上海城开商用物业发展有限公司	受同一集团控制
上海上实物业管理有限公司	受同一集团控制
上海启耀房地产开发有限公司	受同一集团控制
天津卓城房地产开发有限公司	受同一集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	受同一集团控制
上海城行置业有限公司	受同一集团控制
上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	公司少数股东

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海城开房地产经纪有限公司	接受劳务	526,349.76	954,716.95
上海申大物业有限公司	接受劳务	1,416,540.38	1,122,235.96
上海城开商用物业发展有限公司	接受劳务	20,248,722.15	5,367,512.48
上海上实物业管理有限公司	接受劳务	4,921,061.65	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海莘天置业有限公司	管理咨询费	158,527.76	358,726.06
西安中新沁园房地产开发有限公司	借款利息	11,226,787.85	9,373,689.70
上海上投新虹房地产开发有限公司	借款利息	17,443,594.65	24,597,221.20
上海市上投房地产投资有限公司	借款利息		2,877,254.91
中置（北京）企业管理有限公司	借款利息		6,783,630.35
天津卓城房地产开发有限公司	借款利息	44,207,863.65	59,060,338.16
上海启耀房地产开发有限公司	管理咨询费		2,241,507.94
西安中新华胜房地产开发有限公司	管理咨询费		4,543,642.45
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	借款利息	121,870,673.28	84,167,493.96
武汉庚城置业有限公司	咨询费		1,316,320.76

2、 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

3、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海城开房地产经纪有限公司	城开国际大厦办公楼租赁	13,714.32	13,714.32
上海城开房地产经纪有限公司	高邮路 16/3	400,000.01	600,000.00
上海城开商用物业发展有限公司	无锡城开国际中心	2,103,113.48	2,016,436.52
上实城开(上海)城市建设管理有限公司	城开国际大厦办公楼租赁	1,643,778.20	
上海城浩置业有限公司	城开国际大厦办公楼租赁	3,428.57	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金
上海城行置业有限公司	办公楼				171,920.88	6,107,990.94			

4、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
公司为受同一集团控制的关联方提供的担保：			
武汉庚城置业有限公司	103,880,000.00	2021/11/22	2025/11/08
合计	103,880,000.00		

2021 年 11 月 22 日，武汉庚城置业有限公司与渤海银行签订《固定资产借款合同》，贷款额度为 4.00 亿元，公司与渤海银行签订《保证协议》承担 49%的连带担保责任，截止 2023 年 12 月 31 日，该笔贷款余额为 2.12 亿元，公司承担相应担保责任金额为 1.0388 亿元。

5、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起止日
资金拆出		
西安中新沁园房地产开发有限公司	300,000,000.00	2023/10/21-2024/10/20
中置（北京）企业管理有限公司	1,138,770,000.00	2022/01/01-2024/12/29
中置（北京）企业管理有限公司	147,500,000.00	2023/05/18-2024/05/17
上海上投新虹房地产开发有限公司	233,093,998.88	2018/05/10-2024/05/10
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	2,174,036,700.00	2022/03/24-2025/03/23
天津卓城房地产开发有限公司	1,210,130,000.00	2021/04/12- 2024/04/11
天津卓城房地产开发有限公司	50,000,000.00	2021/04/13- 2024/04/11

6、 关联方资产转让、债务重组情况：无

7、 其他关联交易：无

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海城开商用物业发展有限公司	539,834.42		533,624.49	
	西安中新华胜房地产开发有限公司			4,816,261.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项					
	上海城开商用物业发展有限公司	3,666.02			
其他应收款					
	中置（北京）企业管理有限公司	1,286,270,000.00		2,302,770,000.00	
	西安中新沁园房地产开发有限公司	300,000,000.00		100,000,000.00	
	上海上投新虹房地产开发有限公司	233,093,998.88		442,248,800.00	
	上海诺卓企业管理有限公司	210,000.00		210,000.00	
	颀年投资有限公司			2,801,300.00	
	上海城开商用物业发展有限公司	962,344.93		620,494.50	
	武汉庚城置业有限公司	246,376,650.00		245,742,750.00	
	天津卓城房地产开发有限公司	1,260,130,000.00		1,260,130,000.00	
	上实城开（上海）城市建设开发有限公司	2,051,691,501.12		2,042,536,700.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	上海城开商用物业发展有限公司	1,754,887.85	1,275,710.40
	上海申大物业有限公司	69,892.64	
其他应付款			
	上海城开房地产经纪有限公司	18,250.63	74,823.54
	上海市上投房地产投资有限公司		38,077.53
	上实城开（上海）城市建设开发有限公司	2,175,876.90	2,727,280.20
	上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	26,952,035.60	26,952,035.60
	上海申大物业有限公司	21,265.70	21,265.70
	上海上投新虹房地产开发有限公司		250,263.45
	西安中新沁园房地产开发有限公司		140,220.13
	上海启耀房地产开发有限公司	96,017.25	
预收款项			
	上海启耀房地产开发有限公司	25,064.95	
应付股利			
	颀年投资有限公司	1,296,270,000.00	2,302,770,000.00

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

抵押资产情况

借款单位	贷款单位	抵押事项	事项起讫日期		贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
上海城开 （集团） 有限公司	建设银行徐汇支行	长期借款	2020/10/16	2035/10/15	882,000,000.00	城开国际大厦	1,165,502,568.51
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2020/10/16	2024/04/15	25,000,000.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2020/10/16	2024/10/15	25,000,000.00		
	建设银行徐汇支行	长期借款	2019/12/10	2044/12/04	466,053,528.64	漕河泾街道 404 街坊 4/1 丘国 有建设用地使用权；上海市漕 河泾街道 404 街坊 4/1 丘在建 工程（龙川北路 777 弄 1 号、2 号、5 号、9 号、779-795 号及 777 弄地下车库）	962,000,000.00
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2019/12/10	2024/04/01	200,000.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2019/12/10	2024/07/01	200,000.00		
上海城开 晶享置业 有限公司	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2019/12/10	2024/10/01	300,000.00		
	建设银行徐汇支行	长期借款	2021/08/31	2045/12/25	282,593,974.05	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1004 单元 09A-19A 地块 新建租赁住房项目在建工程（东 川路 150 弄 1-33 号等）；吴泾镇 401 街坊 2/3 丘土地	1,217,019,270.29
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/03/25	50,000.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/06/25	50,000.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/09/25	50,000.00		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/12/25	1,350,000.00		
	建设银行徐汇支行	长期借款	2021/08/31	2045/12/25	282,593,974.05		
	建设银行徐汇支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/03/25	50,000.00		

借款单位	贷款单位	抵押事项	事项起止日期		贷款金额	抵押物	抵押物账面价值
	中国建设银行上海闵行支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/06/25	50,000.00		
	中国建设银行上海闵行支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/09/25	50,000.00		
	中国建设银行上海闵行支行	一年内到期的非流动负债	2021/08/31	2024/12/25	1,350,000.00		

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保金额	担保起始日	担保到期日
公司为受同一集团控制的关联方提供的担保：			
武汉庚城置业有限公司	103,880,000.00	2021/11/22	2025/11/08
合计	103,880,000.00		

2021年11月22日，武汉庚城置业有限公司与渤海银行签订《固定资产借款合同》，贷款额度为4.00亿元，公司与渤海银行签订《保证协议》承担49%的连带担保责任，截止2023年12月31日，该笔贷款余额为2.12亿元，公司承担相应担保责任金额为1.0388亿元。

2、 为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保：

本公司的部分购房客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。截至2023年12月31日，借款人尚未到期的贷款余额为人民币94,626.30万元。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况：

经公司第九届董事会第一次会议审议通过的利润分配议案如下：拟以公司未分配利润向现有股东按照股东所持公司股权比例分配现金股利，具体分配金额及时间由股东颀年投资有限公司(持有公司59%股权)及股东上海市徐汇区国有资产监督管理委员会(持有公司41%股权)协商确定。

(二) 其他资产负债表日后事项说明：无

十三、 其他重要事项

2022年4月2日，昆山法院出具了（2021）苏0583破申122号民事裁定书，受理昆山锦亭破产申请，并于5月13日指定苏州资产管理有限公司为管理人对其进行破产清算，随后移交昆山锦亭管理权于管理人。至此，公司丧失对昆山锦亭控制权。同年7月25日，昆山法院召开第一次债权人会议。

1、2020年11月，上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”），

因昆山锦亭未能清偿到期债务，向上海金融法院起诉昆山锦亭、公司及恒地仓，要求昆山锦亭偿还未付本息及承担诉讼费用等约 1.39 亿元，并要求股东对该债务承担连带保证责任。上海金融法院于 2021 年 3 月 22 日出具（2020）沪 74 民初 3435 号民事判决书：（1）昆山锦亭偿还新龙华借款本金及利息 1.37 亿元，并支付逾期利息；（2）公司对昆山锦亭付款义务承担 52%连带清偿责任，恒地仓承担 48%连带清偿责任。（3）昆山锦亭承担本诉讼案件受理费。同年 5 月 20 日，公司履行 52%担保责任向新龙华支付 7,613.70 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，昆山锦亭该项委托贷款余额为 5,760 万元。

2、2021 年 1 月 4 日，上海银行因得知昆山锦亭存在借款合同纠纷，宣布贷款提前到期，向上海金融法院提起诉讼，要求昆山锦亭偿还本息及承担诉讼费用约 2.41 亿元。上海金融法院于 2021 年 5 月 17 日出具（2021）沪 74 民初 40 号，判决昆山锦亭偿还上海银行借款本金 23,000 万元，支付截至 2021 年 3 月 27 日利息金额约 26.01 万元。同年 5 月，公司与上海银行股份有限公司徐汇支行签订《保证履行协议》，向指定账户存入 11,960 万元作为后述借款承担连带保证责任的保证金。截至 2023 年 12 月 31 日昆山锦亭该项贷款余额为 13,000 万元。

3、公司作为昆山锦亭股东向其提供借款。2021 年 1 月，公司因昆山锦亭借款出现逾期，向上海市第一中级人民法院（以下简称“一中院”）提起诉讼，8 月 31 日，一中院判决：昆山锦亭应在本判决生效之日起十日内偿还公司借款本金 16,259.36 万元，承担案件受理费及财产保全费合计约 85.96 万元。此外，公司承担上述新龙华担保责任后向昆山锦亭追偿 7,613.70 万元，以及为昆山锦亭上述上海银行借款承担连带保证责任累计支付约 13,170.00 万元，截至 2023 年 12 月 31 日，昆山锦亭应付公司款项余额共计 36,976.40 万元。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备				242,171.66	58.88	242,171.66	100.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	159,268.87	100.00		169,148.80	41.12		
合计	159,268.87	100.00		411,320.46	100.00	242,171.66	
							169,148.80
							169,148.80

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
上海鹏大物 资贸易有限 公司					242,171.66	242,171.66
合计					242,171.66	242,171.66

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	100,240.50		62.94
无风险组合	59,028.37		37.06
合计	159,268.87		100.00

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏 账准备	242,171.66			242,171.66		
合计	242,171.66			242,171.66		

3、 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	242,171.66

其中重要的应收账款核销情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海鹏大物资贸易有限公司	往来款	242,171.66	公司已注销，款项无法收回	董事会批准	否
合计		242,171.66			

4、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备
上海乐拜网络文化科技有限公司	86,740.00	54.46	
福源汇特收维修基金	49,028.37	30.78	
龚岳奇	11,700.00	7.35	
福源汇人防车位款	10,000.00	6.28	
合计	157,468.37	98.87	

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

6、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,062,423,403.78	9,602,021,830.63
合计	8,062,423,403.78	9,602,021,830.63

1、其他应收款项

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备	369,764,041.59	4.45	248,370,108.68	67.17	371,968,212.31	3.78	250,574,279.40	67.36
按组合计提坏账准备	7,941,029,470.87	95.55			9,480,627,897.72	96.22		
其中：账龄组合								
无风险组合	7,941,029,470.87	95.55			9,480,627,897.72	96.22		
合计	8,310,793,512.46	100.00	248,370,108.68		9,852,596,110.03	100.00	250,574,279.40	
								9,602,021,830.63

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提依据	账面余额	坏账准备
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部					1,218,929.00	1,218,929.00
上海京汇房产发展有限公司					985,241.72	985,241.72
昆山城开锦亨置业有限公司	369,764,041.59	248,370,108.68	67.17	破产清算	369,764,041.59	248,370,108.68
合计	369,764,041.59	248,370,108.68			371,968,212.31	250,574,279.40

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例（%）
	其他应收款项	坏账准备	
账龄组合			
无风险组合	7,941,029,470.87		
合计	7,941,029,470.87		

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	250,574,279.40			2,204,170.72		248,370,108.68
合计	250,574,279.40			2,204,170.72		248,370,108.68

3、 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	2,204,170.72

其中重要的其他应收款项核销情况：

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
上海市徐汇区公惠装潢建材经营部	往来款	1,218,929.00	公司已注销，款项无法收回	董事会批准	否
上海京汇房产发展有限公司	往来款	985,241.72	公司已注销，款项无法收回	董事会批准	否
合计		2,204,170.72			

4、 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	8,274,516,308.88	9,802,803,985.18
代垫款	35,938,702.45	49,792,124.85
保证金、押金	338,501.13	
合计	8,310,793,512.46	9,852,596,110.03

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
上实城开（上海）城市建设开发有限公司	关联方资金往来	2,051,691,501.12	1 年以内	24.69	
中置（北京）企业管理有限公司	关联方资金往来	1,286,270,000.00	1 年以内, 1-2 年	15.48	
天津卓城房地产开发有限公司	关联方资金往来	1,260,130,000.00	2-3 年	15.16	
上海城开宣浩房地产开发有限公司	关联方资金往来	1,147,786,400.00	1 年以内	13.81	
上海城开青新房地产开发有限公司	关联方资金往来	871,712,140.03	1 年以内	10.49	
合计		6,617,590,041.15		79.63	

(三) 长期股权投资

项 目	年初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
对子公司投资	3,913,612,463.04	315,630,301.77	3,597,982,161.27	315,630,301.77
对联营、合营企业投资	3,399,960,510.89		3,399,960,510.89	
合 计	7,313,572,973.93	315,630,301.77	6,997,942,672.16	315,630,301.77
			7,325,390,824.66	7,009,760,522.89

1、对子公司的投资

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
上海城开晶享置业有限公司	411,226,000.00			411,226,000.00		

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
上海万源房地产开发有限公司	605,206,352.77			605,206,352.77		315,630,301.77
上海森鑫投资有限公司	270,000.00			270,000.00		
上海城开(集团)无锡置业有限公司	1,991,850,000.00			1,991,850,000.00		
上海城开集团晶实置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
上海锡隆资产管理有限公司	25,000,000.00	10,000,000.00		35,000,000.00		
海口万事达实业公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海上投宝旭置业有限公司	168,060,110.27			168,060,110.27		
上海城流置业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
上海城开乾之源城市建设管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合 计	3,903,612,463.04	10,000,000.00		3,913,612,463.04		315,630,301.77

2、对合营、联营企业投资

被投资单位		上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动						减值准 备期末 余额
				追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资收益	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	
1. 合营企业										
上海诺卓企业管理有限公司		1,314,809,882.28				26,661.37				1,314,836,543.65
上海萃至城置业有限公司		550,055,107.04				9,087,999.13				559,143,106.17
武汉庚城置业有限公司		134,870,060.56				-22,337,978.41				112,532,082.15

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动						期末余额	减值准 备期末 余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资收益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
小计	1,999,735,049.88				-13,223,317.91					1,986,511,731.97
2. 联营企业										
上海城开房地产经纪有限公司	16,497,007.89				399,155.00			-882,000.00		16,014,162.89
上海菲天置业有限公司	1,311,106,210.72				-8,796,509.84					1,302,309,700.88
上海地产北部投资发展有限公司	94,440,093.13				684,822.02					95,124,915.15
小计	1,422,043,311.74				-7,712,532.82			-882,000.00		1,413,448,778.92
合计	3,421,778,361.62				-20,935,850.73			-882,000.00		3,399,960,510.89

(四) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	156,800,154.35	5,591,076.66	110,206,287.78	3,196,634.98
其他业务	304,754.15		1,750,518.51	
合计	157,104,908.50	5,591,076.66	111,956,806.29	3,196,634.98

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,935,850.73	-17,921,177.01
处置交易性金融资产取得的投资收益	-880,802.31	
合计	-21,816,653.04	-17,921,177.01

十五、 补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动性资产处置损益	325,547.37
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	7,444,327.63
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-880,802.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	194,748,919.43
委托他人投资或管理资产的损益	
对外委托贷款取得的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
非货币性资产交换损益	
债务重组损益	

项目	金额
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	6,362,228.95
交易价格显失公允的交易产生的收益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,956,645.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小计	
所得税影响额	-48,985,298.77
少数股东权益影响额（税后）	-498,323.05
合计	155,559,953.95

十六、 财务报表的批准报出

本报告业经公司于 2024 年 3 月 12 日召开的第九届董事会第一次会议批准报出。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067

扫描市场主体身份码，了解更多登记、监管信息，体验更多应用服务。



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 会计师事务所

执行事务合伙人 朱建弟，杨志国

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围

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



登记机关

2024年01月15日

仅供出报告使用，其他无效

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》。



中华人民共和国财政部制

仅供出报告使用，其他无效。



会计师事务所

执业证书

名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙企业

执业证书编号：31000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

年 月 日



万玲玲年检二维码



万玲玲(320200090009)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

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

Annual Renewal Registration

年度检验登记



证书编号: 320200090009
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1998 年 10 月 01 日
Date of Issuance



姓名: 万玲玲
性别: 女
出生日期: 1950-03-28
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 320200197004262072





姓 名 王一雯
Full name 王一雯
性 别 女
Sex 女
出生日期 1992-06-26
Date of birth 1992-06-26
工作单位 众华会计师事务所(特殊普通
Working unit 众华会计师事务所(特殊普通
通合伙)
身份证号码 320703199206260021
Identity card No. 320703199206260021



12

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.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意变更
Agree to be transferred from
2021.10.30

王一雯

同意变更
Agree to be transferred from



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 310000030177
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 06 月 30 日
Date of Issuance



王一雯(310000030177)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



王一雯年检二维码

年 月 日
/y /m /d